

# TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2018

# Índice

	<b>Página</b>
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	5
Demonstrações contábeis	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017	14

## Relatório da Administração

Prezados Acionistas,

A Administração da TRX Securitizadora S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Contábeis da Companhia em 31 de dezembro de 2018, acompanhadas do relatório do auditor independente.

A TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto, a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514/97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

### ***Conclusão do processo de registro da Companhia na CVM***

Em 02 de março de 2011, a TRX Securitizadora S.A obteve juntamente a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de código CVM 2242-0 de Companhia Aberta classificada na categoria B.

### ***Capital social***

O capital social subscrito e integralizado da TRX Securitizadora S.A., em 31 de dezembro de 2018, é de R\$ 150.000 (cento e cinquenta mil reais), divididos em 150.000 (cento e cinquenta mil) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria.

### ***Resultado do exercício***

O lucro líquido do exercício foi de R\$ 126.257 ante ao lucro líquido de R\$ 7.978, do ano anterior. Do lucro líquido apurado, R\$ 97.659 foi compensado com os prejuízos acumulados, R\$1.430 foi destinado para reserva legal, R\$13.584 foi destinado para dividendos mínimos obrigatórios e R\$13.584 foi destinado para reserva de lucros.

### ***1º Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários***

Refere-se aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos e negociados pela Companhia, sendo a 1ª, 3ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª, 12ª 13ª, 14ª e 15ª Series da 1º. Emissão com amortizações mensais e atualização monetária anual de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo IPCA/IBGE e lastreada com os CCIs, os quais estão vinculados aos recebíveis de alugueis dos devedores apresentados abaixo.

<b>Cedente</b>	<b>Devedor</b>	<b>Serie</b>	<b>Indexador e Juros</b>	<b>Qtde.</b>	<b>Data de emissão</b>	<b>Valor</b>
Owens 19 Emp. Imob. S.A.	Cosma do Brasil Prod. S. Auto. Ltda.	1ª série	IPCA+8,15%	48	10/10/2011	14.530.836
Owens 20 Emp. Imob. S.A.	Cosma do Brasil Prod. S. Auto. Ltda.	3ª série	IPCA+8,56%	52	27/12/2011	15.703.768
Log. Sal. Emp. Imob. S.A.	BRF S.A.	6ª série	IPCA+6,23%	3.105	19/05/2014	155.250.000
Carnegie 25 Emp. Imob. S.A.	Atento Brasil S.A.	7ª série	IPCA+6,48%	75	15/09//2014	26.674.943
Windsor 33 Emp. Imob. S.A.	Contax S.A.	8ª série	IPCA+7,12%	135	19/09/2014	45.973.330
Maori 08 Emp. Imob.S.A.	Fundo de Invest. Imob. EDOM 2	9ª série	TR+9,80%	104	16/12/2014	34.880.000
Maori 07 Emp. Imob. S.A.						
Maui 10 Emp. Imob. S.A.	Fundo de Invest. Imob. EDOM 2	10ª série	TR+9,80%	117	16/12/2014	39.120.000
Maui 09 Emp. Imob. S.A.						
Trajano 21 Emp. Imob. S.A.	Fundo de Invest. Imob. EDOM 2	11ª série	TR+9,80%	135	16/12/2014	45.307.000
Mokarran 48 Emp. Imob. S.A.	Teleperformance CRM S.A.	12ª série	IPCA+7,9376%	2.751	15/12/2015	27.510.000
Logbras Embu Emp. Imob. S.A.	Ambev S.A.	13ª série	IPCA+6,1533%	68.308	15/09/2016	68.308.000
Pacificus 47 Emp. Imob. S.A.	BRF S.A.	14ª série	IGPM+7,7604%	71.978	15/04/2016	71.978.000
Log. Sal. Emp. Imob. S.A.	BRF S.A.	15ª série	IPCA+7,2115%	50	04/05/2016	5.438.662

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da 1ª, 3ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª e 15ª Series da 1ª emissão, foram emitidos ao amparo do regime fiduciário e através do instrumento particular de alienação fiduciária, os recebíveis imobiliários lastro dos CRIs contam com a garantia dos imóveis objetos de locações, conforme os Termos de Securitização das respectivas Series. A Companhia não é responsável pela cobertura de qualquer inadimplência ou patrimônio líquido negativo de qualquer uma das emissões realizadas.

### ***Outras informações***

De acordo com a Instrução CVM n. 381, de 14 de janeiro de 2003, a Administração não contratou outros serviços com o auditor independente, responsável pelo exame das demonstrações contábeis e revisão especial das Informações Trimestrais da Companhia, que não seja de auditoria independente. A política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo da Companhia, quanto à contratação de serviços não relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente.

### ***Conselho de Administração e Diretoria Administrativa***

Os membros do conselho de Administração e da Diretoria Administrativa, estão compostos por três membros, os quais possuem mandatos válidos por dois anos.

#### **Membros do conselho**

Luiz Augusto Faria do Amaral - Presidente  
 Ana Racy Parente - Conselheiro Efetivo  
 Vitor Caetanel Nogueira - Conselheiro Efetivo

#### **Membros da diretoria**

Luiz Augusto Faria do Amaral – Diretor Presidente  
 José Alves Neto – Diretor de Relações com Investidores

São Paulo, 28 de março de 2019  
 A Administração

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da  
**TRX Securitizadora S.A.**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da TRX Securitizadora S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da TRX Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais Assuntos de Auditoria (PPA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que o assunto descrito a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

## 1. Receitas de serviços prestados

### Nota Explicativa nº 9 – Receita líquida de serviços

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

A receita da Companhia é oriunda de honorários de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e da prestação de serviços de administração dos patrimônios separados correspondentes das emissões desses certificados. Esse tema foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria, tendo em vista ser o processo de reconhecimento de receitas, além de área crítica e de risco, tratar-se de rubrica de significativo impacto nas demonstrações contábeis da Companhia, sendo os procedimentos de auditoria de maior complexidade, dado ao tempo envolvido na análise das operações, leitura de contratos, entre outros aspectos.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a análise e revisão dos contratos e das liquidações financeiras referentes às emissões ocorridas durante o exercício de 2018, que geraram receita com honorários de emissão e, a análise de determinados contratos para validação dos honorários de administração mensal, que são cobrados dos emissores para a gestão dos CRIs. Adicionalmente, e como parte dos procedimentos de auditoria, realizamos procedimentos de análise da receita mensal de administração por emissão de certificado, visando identificar oscilações e/ou variações fora da expectativa das operações, que pudessem resultar em receitas não reconhecidas e/ou reconhecidas incorretamente ou fora de sua competência.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as receitas reconhecidas pela Companhia são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outro auditor independente, cujo relatório, foi emitido em 31 de março de 2018, sem modificações.

### Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é ler o relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido a divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2019



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo  
CT CRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1



## TRX Securitizadora S.A.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Passivo</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ativo Circulante</b>				<b>Passivo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	160.813	27.160	Fornecedores	7	20.654	18.431
Contas a receber	5	25.509	23.092	Impostos e contribuições a recolher	-	11.767	6.371
Impostos a compensar	6	24.697	26.891	Dividendos propostos	8 c	13.584	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>211.019</b>	<b>77.143</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>46.005</b>	<b>24.802</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social subscrito	8	150.000	150.000
				Reservas de lucro	-	15.014	-
				Prejuízos acumulados	-	-	(97.659)
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>165.014</b>	<b>52.341</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>211.019</b>	<b>77.143</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>211.019</b>	<b>77.143</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TRX Securitizadora S.A.

## Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Receita operacional líquida</b>	9	<u>348.358</u>	<u>333.678</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas administrativas e gerais	10	(184.569)	(292.399)
Despesas tributárias		<u>(2.387)</u>	<u>(6.453)</u>
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<u>161.402</u>	<u>34.826</u>
Despesas financeiras	11	(3.116)	(14.435)
Receitas financeiras	11	<u>2.338</u>	<u>168</u>
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<u>160.624</u>	<u>20.559</u>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	3 g		
Imposto de renda		(21.807)	(7.863)
Contribuição social		<u>(12.560)</u>	<u>(4.718)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u>126.257</u>	<u>7.978</u>
<b>Lucro por ação</b>		<u>0,84</u>	<u>0,05</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TRX Securitizadora S.A.

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

	Capital social	Capital social a integralizar	Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Total
			Reserva legal	Retenção de lucros		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>150.000</b>	<b>(45.000)</b>	-	-	<b>(105.637)</b>	<b>(637)</b>
Integralização de capital social	-	45.000	-	-	-	45.000
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	7.978	7.978
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>150.000</b>	-	-	-	<b>(97.659)</b>	<b>52.341</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	126.257	126.257
Destinações:						
Constituição da reserva legal	-	-	1.430	-	(1.430)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(13.584)	(13.584)
Retenção de lucros	-	-	-	13.584	(13.584)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>150.000</b>	-	<b>1.430</b>	<b>13.584</b>	-	<b>165.014</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TRX Securitizadora S.A.

## Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

*(Em reais)*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	126.257	7.978
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
(Aumento) redução em clientes	(2.417)	(10.826)
(Aumento) redução em impostos a compensar	2.194	6.250
(Aumento) redução em outros créditos	-	-
Aumento (redução) em fornecedores	2.223	(24.495)
Aumento (redução) em impostos e contribuições a recolher	5.396	422
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<u>133.653</u>	<u>(20.671)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Dividendos pagos aos acionistas	-	(2.653)
Integralização de capital social	-	45.000
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	<u>-</u>	<u>42.347</u>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>133.653</u>	<u>21.676</u>
<b>Demonstração da redução no caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	27.160	5.484
No fim do exercício	<u>160.813</u>	<u>27.160</u>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>133.653</u>	<u>21.676</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## TRX Securitizadora S.A.

### Demonstração do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Receitas</b>		
Receita bruta de serviços	385.564	369.317
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Serviços prestados de terceiros	(63.846)	(79.920)
Outras despesas operacionais	(120.723)	(212.479)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<u>200.995</u>	<u>76.918</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Receita financeira	<u>2.338</u>	<u>168</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>203.333</u>	<u>77.086</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>		
Impostos, taxas e contribuições		
Federais	(54.683)	(36.208)
Estaduais	(19.277)	(18.465)
Despesas financeiras	(3.116)	(14.435)
Dividendos propostos	(13.584)	-
(Lucros retidos) prejuízo do exercício	(112.673)	(7.978)
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<u>(203.333)</u>	<u>(77.086)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em Reais - R\$)

## 1. Contexto operacional

A TRX Securitizadora S.A. (“Companhia”) foi constituída em 22 de janeiro de 2010.

O objeto social da Companhia é a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514/97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

Em 02 de março de 2011, a TRX Securitizadora S.A. obteve juntamente à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de código CVM nº 2242-0 de Companhia aberta classificada na categoria B. Dessa forma, a partir desta data a Companhia está apta a efetuar operações de securitização com emissões públicas.

As operações da Companhia são conduzidas no contexto de um conjunto de Companhias ligadas, que possui como controladora à TRX Holding Investimentos e Participações S.A. Os benefícios dos serviços prestados entre essas companhias e os custos da estrutura operacional e administrativa são absorvidos, segundo a praticabilidade e a razoabilidade de lhes serem atribuídos, em conjunto ou individualmente, desta forma os resultados auferidos pela Companhia poderiam vir a ser diferentes, caso as operações fossem realizadas com terceiros (Nota nº 13(b)).

## 2. Apresentação das demonstrações contábeis

### a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis elaboradas e preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil que incluem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018, foram aprovadas pela Administração da Companhia em 28 de março de 2019.

b) Apresentação do resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas, tanto no balanço patrimonial da Companhia, quanto nos patrimônios em separados de cada certificado de recebíveis imobiliários. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

A Companhia está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

### **3. Principais práticas contábeis**

As transações realizadas pela Companhia são registradas contabilmente atendendo ao princípio de competência. Dentre as práticas contábeis destacam-se as seguintes:

a) Resultado

A receita operacional é formada pelo resultado gerado através da prestação de serviço em operações sujeitas ao regime fiduciário, que consiste na estruturação de operações de securitização de créditos imobiliários. Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à titularidade dos créditos foram transferidos para os investidores; (ii) de que for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a entidade; (iii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos de operações puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iv) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável. A receita com a prestação de serviços de estruturação de securitização de recebíveis imobiliários só é reconhecida ao término dessas operações, com a emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

As despesas são representadas basicamente por despesas administrativas e financeiras, as quais estão registradas pelo regime de competência.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre as aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

b) Operações com regime fiduciário pleno

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Companhia atuou somente com operações vinculadas ao regime fiduciário pleno. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores.

As operações sujeitas ao regime fiduciário que não contam com coobrigação da Companhia foram apartadas das suas demonstrações financeiras. Uma vez que a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros - venda incondicional de ativos financeiros, securitização de ativos na qual a Companhia não retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito ou garantia aos novos titulares, e outras hipóteses similares, o ativo financeiro transferido é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos simultaneamente.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os ativos e passivos relativos aos patrimônios separados são apresentadas fora das rubricas contábeis referentes à Companhia (Nota nº14).

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor) e saldos em contas garantidas.

d) Avaliação do valor recuperável de ativos da Companhia

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e) Ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos circulantes e não circulantes são registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização.

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial pelos seus valores de aquisição quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.



Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

f) Ativos e passivos contingentes

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

Os passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados sem que sejam provisionados e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados ou divulgados.

g) Provisão para imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pelo regime de tributação pelo lucro real, cuja tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% enquanto que a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecido pelo regime de competência, portanto as adições ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões da receita, temporariamente não tributáveis.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido, quando aplicável, é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

h) Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aluguéis a receber e outros ativos, assim como empréstimos, cédula de crédito imobiliário, fornecedores, contratos de mútuo e terrenos a pagar.

Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Atualmente, exceto pelo caixa e equivalente de caixa que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia, suas controladas e controlada em conjunto possuem instrumentos financeiros classificados como mensurados a custo amortizado. Os passivos financeiros que incluem os empréstimos e cédula de crédito imobiliário são classificados como passivos financeiros e mensurados a custo amortizado.

### **Ativos financeiros**

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado ou a valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros.

#### **a) Ativos financeiros a custo amortizado**

Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos diretamente no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

#### **b) Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado**

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido diretamente no resultado.

### **Ativos financeiros não derivativos**

#### **i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado**

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Grupo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

#### **ii) Empréstimos e recebíveis**

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

## Passivos financeiros não derivativos

### i) Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

A Companhia e suas controladas reconhecem títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia e controladas se tornam uma parte das disposições contratuais do instrumento.

Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

#### i) Lucro por ação

A Companhia efetua o cálculo do lucro por ação utilizando o número médio ponderado de ações ordinárias totais em circulação, durante o período correspondente ao resultado, conforme pronunciamento técnico CPC 41. Não há potenciais ações ordinárias diluidoras e, conseqüentemente, lucro por ação diluído.

#### j) Novas normas e interpretações contábeis

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

Norma	Descrição	Vigência a partir de:
CPC 48 - Instrumentos financeiros	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 9 - Instrumentos financeiros: classificação, mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
CPC 47 - Receitas de contratos com clientes	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 15 - sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
CPC 06 (R2) - Arrendamento mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 16. Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
ICPC 22 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro	Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade - IFRIC 23	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IFRS 10 e IAS 28	Mensuração a valor justo de coligadas e empreendimento controlado em conjunto	A ser determinado.

A adoção do CPC 47 (IFRS 15) e do CPC 48 (IFRS 9), não teve impacto significativo nas demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas.

O impacto do CPC 48/IFRS 9 na Classificação e Mensuração de ativos Financeiros está descrito a seguir:

Conforme o IFRS 9, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado nas seguintes categorias de mensuração: a custo amortizado ou a valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou a valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros segundo o IFRS 9 é baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais.

Outra mudança foi em relação ao *Impairment* de ativos financeiros, no qual o IFRS 9 substituiu o modelo de “perda incorrida” do IAS 39 por um modelo de perda de crédito esperada. O novo modelo de *impairment* aplica-se aos ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. De acordo com o IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas, em geral, mais cedo do que de acordo com o IAS 39.

A Companhia realizou uma avaliação do eventual impacto no novo modelo prospectivo de perdas de créditos esperadas e os resultados obtidos não foram considerados relevantes no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo.

### **Instrução CVM no 600 – Regime dos certificados de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários**

Em 1º de agosto de 2018, foi emitida a instrução normativa CMV nº 600, que dispõe sobre a regulamentação do Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), apresentando mudanças significativas relativas as operações que compõem o patrimônio separado, que atribuiu a elaboração das demonstrações contábeis individuais de cada patrimônio separado, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis às companhias abertas e auditadas por auditores independentes. Devido as modificações dessa instrução, a Companhia deixou de apresentar nestas demonstrações contábeis a informação suplementar das demonstrações contábeis fiduciárias, que vinham sendo apresentadas nas notas explicativas até 30 de setembro de 2018, que por sua vez serão apresentadas de forma individualizada e entregue à CVM na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 03 meses (90 dias) do encerramento do exercício social de cada patrimônio separado, acompanhadas de parecer do auditor independente.

Conforme estabelecido pela Instrução CVM nº 600, a data do encerramento do exercício de cada patrimônio separado, para fins de elaboração das demonstrações individuais, deve ser 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro ou 31 de dezembro de cada ano, dessa forma, a Companhia determinou as seguintes datas de encerramento do exercício de cada patrimônio separado da securitizadora:

Série/emissão	CRI	Data de encerramento do exercício
1ª, 3ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª e 15ª Série da 1ª Emissão	CRI	30/jun

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2018	2017
Bancos	10.659	27.160
Aplicações financeiras	150.154	
Total	160.813	27.160

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancário e aplicações financeiras. As aplicações referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias e com remuneração de 75% do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI), com liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

#### 5. Contas a receber

Valores a receber referente substancialmente a gestão do patrimônio separado das SPE's.

Descrição	2018	2017
Contas a receber	25.509	23.092
Total	25.509	23.092

#### 6. Impostos a recuperar

Refere-se basicamente a impostos retidos que serão compensados quando do faturamento de nova emissão de CRI, ou restituídos quando da homologação e pagamento por parte da receita federal.

#### 7. Fornecedores

Descrição	2018	2017
Fornecedores (a)	-	140
Adiantamento de clientes (b)	20.654	18.291
Total	20.654	18.431

(a) Refere-se basicamente ao saldo a pagar das despesas alocadas à Companhia de gastos administrativos;

(b) Refere-se basicamente ao adiantamento dos emissores do CRI para pagamento das despesas mensais do patrimônio separado.

#### 8. Patrimônio líquido

##### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o capital social subscrito está representado por 150.000 (cento e cinquenta mil) ações ordinárias, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real), todas nominativas, sem valor nominal.

<b>Acionistas</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Valor unitário</b>	<b>% de participação</b>
TRX Holding Investimentos e Participações S.A.	149.999	1,00	99,999%
Luiz Augusto Faria do Amaral	1	1,00	0,001%
<b>Total</b>	<b>150.000</b>		<b>100%</b>

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até montante de R\$ 1.000.000 (um milhão de reais), independentemente de Assembleia Geral e Reforma Estatutária. Conforme o Artigo nº 6 do Estatuto Social, o Conselho de Administração fixará o número, o preço, o prazo de integralização e as demais condições da emissão de ações, observadas as normas legais e estatutárias.

#### b) Reservas

##### Reserva legal

A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para a reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor do capital.

##### Reserva de lucros

O saldo que se verificar após as destinações para reserva legal e distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.

#### c) Dividendos

Os dividendos mínimos obrigatórios correspondem a 50% do lucro líquido do exercício após a destinação para a reserva legal, em conformidade com o disposto no Artigo nº 202 da Lei nº 6.404/76.

<b>Descrição</b>	<b>2018</b>
Lucro líquido do exercício	<b>126.257</b>
Compensação com prejuízos acumulados	<b>(97.659)</b>
Constituição de reserva legal	<b>(1.430)</b>
<b>Saldo para destinação</b>	<b>27.168</b>
Dividendos mínimos obrigatórios	<b>13.584</b>
Reserva de lucros	<b>13.584</b>

## 9. Receita líquida de serviços

A prestação de serviços da Companhia é relacionada à estruturação da operação de securitização dos créditos imobiliários, e taxa de manutenção dos patrimônios separados.

<b>Descrição</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Receita bruta de serviços	<b>385.564</b>	369.317
Impostos e contribuições incidentes sobre a receita (ISS, PIS, COFINS)	<b>(37.206)</b>	(35.639)
<b>Total</b>	<b>348.358</b>	<b>333.678</b>

## 10. Despesas administrativas e gerais

As despesas administrativas estão demonstradas no quadro a seguir:

Descrição	2018	2017
Serviços técnicos	(63.146)	(69.685)
Assistência jurídica	(700)	(10.235)
Outras despesas administrativas (*)	(61.127)	(193.133)
Anúncios e publicações	(52.587)	(1.998)
Emolumentos e taxas	(7.009)	(11.560)
Outras	-	(5.788)
Total	<u>(184.569)</u>	<u>(292.399)</u>

(\*) Refere-se a despesas alocadas à Companhia de gastos administrativos, incorridos pela estrutura do Grupo TRX, devidos à TRX Holding Investimentos e Participações S.A.

## 11. Despesas e receitas financeiras

	2018	2017
<b>Despesas financeiras</b>		
Descontos concedidos	(141)	(7.644)
Juros e atualização monetária sobre pagamentos em atraso	(2.144)	(1.684)
Despesas bancárias	(779)	(1.414)
Outros	(52)	(3.693)
	<u>(3.116)</u>	<u>(14.435)</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimentos de aplicação financeira	<u>2.338</u>	<u>168</u>

## 12. Instrumentos financeiros

A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017, exceto pelas operações do regime fiduciário pleno, que pelo próprio regime e pela transferência substancial de riscos e benefícios na venda/cessão dos ativos, foram apartadas das demonstrações financeiras e são apresentadas separadamente, na Nota nº 14. A Companhia não realizou operações com instrumentos derivativos durante o exercício.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da Administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois todos os instrumentos financeiros têm vencimento de curto prazo.

Os instrumentos financeiros ativos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, são descritos a seguir:

Descrição	31/12/2018			Total
	Valor justo por meio do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos financeiros registrados ao custo amortizado	
Ativo				
Contas a receber	-	25.509	-	25.509
Total	-	25.509	-	25.509
Passivo				
Fornecedores	-	-	20.654	20.654
Total	-	-	20.654	20.654

  

Descrição	31/12/2017			Total
	Valor justo por meio do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos financeiros registrados ao custo amortizado	
Ativo				
Contas a receber	-	23.092	-	23.092
Total	-	23.092	-	23.092
Passivo				
Fornecedores	-	-	18.431	18.431
Total	-	-	18.431	18.431

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de risco descritos a seguir:

#### Risco de liquidez

Considerando a capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela análise das obrigações assumidas e manutenção de caixa e equivalentes de caixa que supere as obrigações de curto prazo assumidas.

#### Risco de crédito

A Administração monitora ativamente a qualidade de créditos das instituições financeiras onde mantém os recursos investidos e gerencia o risco frente ao retorno esperado dos investimentos de forma que não espera que nenhuma contraparte falhe em cumprir com suas obrigações. Adicionalmente as operações de securitização não têm coobrigação da securitizadora.

#### Análise de sensibilidade

Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, Companhia avalia que não está exposta a riscos de mercado considerados relevantes por sua Administração, visto que as operações de securitização não têm coobrigação por parte da Companhia. Adicionalmente, o passivo, representado pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Direitos Creditórios de aluguéis, está vinculado a ativos que variam de acordo com o mesmo indexador.



Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitas as condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

#### Hierarquia de valor justo

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimento de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto a divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo, ou um passivo liquidado, poderia ser trocado entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1** – Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- **Nível 2** – Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis;
- **Nível 3** – Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

### **13. Outras informações**

#### a) Provisão para contingências

Atualmente a Companhia não é parte integrante em ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, portanto, não constituiu provisão para perdas prováveis estimadas e nem divulgou perdas possíveis.

#### b) Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia auferiu receitas com a gestão dos patrimônios separados (Notas nº 1 e 9), contas a receber (Nota nº 5), e incorreu em despesas administrativas (Nota nº 10).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Companhia não incorreu em despesas com remuneração de diretoria.

c) Prestadores de serviços

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Companhia.

d) Seguros

A Companhia não possui qualquer tipo de seguro contratado.

\* \* \*