

TRX Securitizadora S.A.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	6
Demonstrações contábeis	11
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021	18

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 2022, 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 nº 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 2022, é de R\$ 28.905 (vinte e oito mil e novecentos e cinco reais), divididos em 28.905 (vinte e oito mil e novecentas e cinco) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria.

Resultado do exercício

O lucro líquido do exercício foi de R\$ 3.149 ante ao lucro líquido de R\$ 30.822, do ano anterior. Do lucro líquido apurado, R\$ 1.575 foi destinado para dividendos mínimos obrigatórios e R\$1.574 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 7ª, 8ª, 10ª, 11ª e 13ª Series da 1ª. 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 aluguéis dos devedores apresentados a seguir.

Cedente	Devedor	Serie	Indexador e Juros	Qtde.	Data de emissão	Valor
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
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.	Fundo de Invest. Imob. EDOM 2	11ª série	TR+9,80%	135	16/12/2014	45.307.000
Trajano 21 Emp. Imob. S.A.	Logbras Embu Emp. Imob. S.A.	13ª série	IPCA+6,1533%	68.308	15/09/2016	68.308.000

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da 7ª, 8ª, 10ª, 11ª e 13ª Series da 1ª emissão, foram emitidos ao amparo do regime fiduciário e através do instrumento particular de alienação fiduciária, os recebíveis imobiliários lastros 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 nº 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

Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa - Conselheiro Efetivo

Vitor Caetanel Nogueira - Conselheiro Efetivo

Membros da diretoria

Felipe Gabriel Machado Cargnin – Diretor Presidente

Marco Antonio Junqueira Arantes – Diretor de Relações com Investidores

Jonathans Fonseca Valenta – Diretor de Prevenção à lavagem de dinheiro

São Paulo, 29 de março de 2023

A Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas e Administradores da
TRX Securitizadora S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da TRX Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 2022, 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 a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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 (PAA)

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.

Receitas de serviços prestados

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, a principal atividade da Companhia é a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades. lastreados em créditos imobiliários de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do qual a Securitizadora é parte. No âmbito de sua atividade, conduz a estruturação de operações de securitização, atrelando os recebíveis imobiliários aos correspondentes CRIs. Além disso, é a responsável pelo gerenciamento destes recebíveis, bem como os respectivos pagamentos dos CRIs em conexão às suas obrigações junto aos agentes fiduciários, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido a relevância desta transação para a Companhia, e o gerenciamento do reconhecimento, mensuração e adequação das operações divulgadas como informações complementares, consideramos este assunto relevante para a nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** realizamos a análise das movimentações dos saldos; **(ii)** indagamos a administração referente a prática contábil para apropriação da receita; **(iii)** confeccionamos um memorando com o entendimento realizado; **(iv)** realizamos uma seleção com base em amostragem quantitativa; e **(v)** validamos as informações com as notas emitidas pelo cliente, cobrindo os riscos necessários de forma evidente; **(vi)** inspeção da liquidação financeira tanto das baixas dos recebíveis quanto das amortizações dos passivos de emissão; **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Securitizadora para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis da Securitizadora.

Contratos de mútuo

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme Nota Explicativa nº 6, a Companhia tem mútuos com a TRX Holding Investimentos e Participações S.A, empresa do grupo, no montante de R\$ 47.997 mil, os quais estão sendo amortizados com os dividendos gerados no exercício. Devido a relevância desta transação para a Companhia, e o gerenciamento do reconhecimento, mensuração e adequação das operações divulgadas, consideramos este assunto relevante para a nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** verificação da totalidade dos contratos de mútuo; **(ii)** testes documentais para os desembolsos financeiros; **(iii)** verificação das atas de aprovação para distribuição dos dividendos que serão utilizados para liquidação financeira dos contratos de mútuo; **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Securitizadora para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis da Securitizadora.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Securitizadora, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentadas como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Securitizadora.

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 nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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

A administração da Securitizadora 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 a de 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 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 dos auditores 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 obtemos 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;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para /planejamos 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;
- Concluímos 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 manter em continuidade operacional; e
- 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 a administração 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 como 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 lei ou regulamento tenha proibido 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, 29 de março de 2023

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



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

TRX Securitizadora S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	17.747	34.177
Contas a receber	5	-	8.653
Impostos a compensar		4.715	2.578
Total do ativo circulante		<u>22.462</u>	<u>45.408</u>
Ativo não circulante			
Contratos de mútuo	6	47.997	46.818
Total do ativo não circulante		<u>47.997</u>	<u>46.818</u>
Total do ativo		<u>70.459</u>	<u>92.226</u>

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

TRX Securitizadora S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Passivo Circulante			
Fornecedores	7	12.216	19.386
Impostos e contribuições a recolher		2.257	4.592
Dividendos propostos	8 c	1.575	15.411
Total do passivo circulante		<u>16.048</u>	<u>39.389</u>
Patrimônio líquido			
Capital social subscrito	8	28.905	28.905
Reservas de lucro		25.506	23.932
Total do patrimônio líquido		<u>54.411</u>	<u>52.837</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>70.459</u>	<u>92.226</u>

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

TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita operacional líquida	9	161.659	186.892
Despesas operacionais			
Despesas administrativas e gerais	10	(142.245)	(93.350)
Impostos e taxas		(4.577)	(15.031)
Resultado antes do resultado financeiro		<u>14.837</u>	<u>78.511</u>
Despesas financeiras	11	(8.600)	(42.078)
Receitas financeiras	11	141	4.122
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		<u>6.378</u>	<u>40.555</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Imposto de renda	12	(2.018)	(6.083)
Contribuição social	12	(1.211)	(3.650)
Lucro líquido do exercício		<u>3.149</u>	<u>30.822</u>
Lucro por ação		<u>0,108943089</u>	<u>1,066320706</u>

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

TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	3.149	30.822
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>3.149</u></u>	<u><u>30.822</u></u>

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

TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total
	Capital social	Reserva legal	Retenção de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2020	28.905	8.521	67.922	-	105.348
Distribuição de dividendos			(67.922)	-	(67.922)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	30.822	30.822
Destinações:					
Dividendos propostos	-	-	-	(15.411)	(15.411)
Retenção de lucros	-	-	15.411	(15.411)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	28.905	8.521	15.411	-	52.837
Lucro líquido do exercício	-	-	-	3.149	3.149
Destinações:					
Dividendos propostos	-	-	-	(1.575)	(1.575)
Retenção de lucros	-	-	1.574	(1.574)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	28.905	8.521	16.985	-	54.411

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

TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	3.149	30.822
Imposto de renda e contribuição social	3.229	-
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) redução em clientes	8.653	27.736
(Aumento) redução em impostos a compensar	(2.137)	10.421
Aumento (redução) em fornecedores	(7.170)	19.386
Aumento (redução) em impostos e contribuições a recolher	(461)	(25.860)
Imposto de renda e contribuição pagos	(5.103)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	160	62.505
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
(Aumento) redução em contratos de mútuo	(1.179)	93.144
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(1.179)	93.144
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos aos acionistas	(15.411)	(135.845)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(15.411)	(135.845)
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(16.430)</u>	<u>19.804</u>
Demonstração da redução no caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	34.177	14.373
No fim do exercício	17.747	34.177
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(16.430)</u>	<u>19.804</u>

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

TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas		
Receita bruta de serviços	178.944	206.853
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços prestados de terceiros	(113.210)	(45.584)
Outras despesas operacionais	(29.035)	(47.766)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	----- 36.699	----- 113.503
Valor adicionado recebido em transferência		
Receita financeira	141	4.122
Valor adicionado total a distribuir	----- 36.840	----- 117.625
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, taxas e contribuições		
Federais	(16.127)	(34.383)
Estaduais	(8.964)	(10.342)
Despesas financeiras	(8.600)	(42.078)
Dividendos propostos	(1.575)	(15.411)
Lucros retidos	(1.574)	(15.411)
Valor adicionado distribuído	----- <u>(36.840)</u>	----- <u>(117.625)</u>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 14.430/22 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. A Companhia tem sede social localizada no endereço Rua Apeninos, nº 222, Paraíso, São Paulo, SP.

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 a 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 Explicativa nº 13 (b)).

Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, e podem gerar os seguintes impactos relevantes nos valores reconhecidos aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos nas demonstrações contábeis.

Considerando a situação atual da disseminação do surto, entendemos que a nossa projeção de receitas e dos fluxos de caixa operacionais para o ano de 2023 poderá ser revisada.

Considerando a imprevisibilidade da evolução do surto e seus impactos, entretanto até o momento, a Companhia não possui efeito financeiro do surto nas receitas e fluxos de caixa operacionais estimados.

A Administração avalia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações contábeis.

2. Apresentação e elaboração 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 contábeis, 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 contábeis. Todas as demonstrações contábeis apresentadas em reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022, foram aprovadas pela Administração da Companhia em 29 de março de 2023.

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis 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 2022 e 2021, 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 contábeis. 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 2022 e 2021, os ativos e passivos relativos aos patrimônios separados são apresentadas fora das rubricas contábeis referentes à Companhia (Nota Explicativa nº 14).

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 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 contábeis.

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.

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:
IFRS 10 e IAS 28	Mensuração a valor justo de coligadas e empreendimento controlado em conjunto	A ser determinado.
IFRS 17	Contratos de seguros	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2022.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2022	2021
Bancos	17.747	17.027
Aplicações financeiras	-	17.150
Total	17.747	34.177

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancário e aplicações financeiras.

Em 2021 as aplicações referiam-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias e com remuneração de 94% 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

Descrição	2022	2021
Contas a receber (a)	-	8.653
Total	-	8.653

(a) Valores a receber referente substancialmente a gestão do patrimônio separado das SPEs.

6. Contratos de mútuo

Descrição	2022	2021
TRX Holding Investimentos e Participações S.A.	47.997	46.818
Total	47.997	46.818

Os mútuos a receber são para manutenção do fluxo financeiro operacional, os pagamentos serão amortizados com os dividendos gerados pela Companhia, com vencimento de até dois anos, durante o exercício de 2022 ocorreu a contratação de 11 contratos no montante de R\$ 91.590,00, dos quais foram já amortizados em 2022 R\$ 43.592,66.

7. Fornecedores

Descrição	2022	2021
Fornecedores (a)	-	6.393
Adiantamento de clientes (b)	12.216	12.993
Total	12.216	19.386

(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 2022 e 2021, o capital social subscrito está representado por 28.905 ações ordinárias, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real), todas nominativas, sem valor nominal.

Acionistas	Quantidade de ações	Valor unitário	% de participação
TRX Holding Investimentos e Participações S.A.	28.904	1,00	99,997%
Luiz Augusto Faria do Amaral	1	1,00	0,003%
Total	28.905		100%

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. O saldo de reserva legal é de R\$ 8.521 superior ao limite de 20%, isso se deve a redução de capital em 2020 onde não foi efetuado o ajuste da reserva em questão, a administração efetuará os ajustes na Assembleia de aprovação de contas.

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.

Descrição	2022	2021
Lucro líquido do exercício	3.149	30.822
Saldo para destinação	3.149	30.822
Dividendos mínimos obrigatórios	1.575	15.411
Reserva de lucros	1.574	15.411

Descrição	2022	2021
Dividendos propostos	1.575	15.411
Total	1.575	15.411

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.

Descrição	2022	2021
Receita bruta de serviços	178.944	206.853
Impostos e contribuições incidentes sobre a receita (ISS, PIS, COFINS)	(17.285)	(19.961)
Total	161.659	186.892

10. Despesas administrativas e gerais

As despesas administrativas estão demonstradas no quadro a seguir:

Descrição	2022	2021
Serviços técnicos	(27.873)	(37.613)
Assistência jurídica	(85.337)	(7.971)
Anúncios e publicações	(18.144)	(37.264)
Emolumentos e taxas	(10.860)	(10.170)
Outras	(31)	(332)
Total	(142.245)	(93.350)

11. Despesas e receitas financeiras

	2022	2021
Despesas financeiras		
Descontos concedidos	(6.965)	(28.243)
Juros e atualização monetária sobre pagamentos em atraso	(560)	(4.190)
Despesas bancárias	(1.063)	(7.037)
Outros	(12)	(2.608)
Total	(8.600)	(42.078)
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicação financeira	141	4.122

12. Reconciliação do Imposto de Renda e Contribuição Social

	2022	2021
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	6.378	40.555
Base de cálculo	6.378	40.555
Imposto de renda e contribuição social (alíquota efetiva 51% e 24%)	(3.229)	(9.733)

A Companhia é tributada pelo Lucro Real trimestral, em 2022 um dos trimestres apresentou prejuízo o que ocasionou o aumento da alíquota de 51% sobre o resultado anual.

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.

Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia possui contratos de mútuo com sua controladora (Nota nº 6).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não incorreu em despesas com remuneração de diretoria.

b) 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 2022, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Companhia.

c) Seguros

A Companhia não possui qualquer tipo de seguro contratado.

14. Patrimônio Separado

Resolução CVM nº 60/2021 – Regime dos certificados de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários

Com a publicação da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (que revoga as Instruções CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, nº 443 de 8 de dezembro de 2006, nº 600 de 1º de agosto de 2018 e nº 603 de 31 de outubro de 2018), foram instituídas novas disposições envolvendo as companhias securitizadoras registradas na Comissão de Valor Mobiliários (CVM), bem como, sobre as emissões públicas de títulos de securitização. Nesse contexto, destacamos o art. Art. 50 - § 1º dessa Resolução que, descreve que cada patrimônio separado é considerado uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações, conforme normas contábeis aplicáveis a sociedades anônimas.

Conforme estabelecido pela Instrução CVM nº 60, 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	CRA/CRI	Data de encerramento do exercício
7ª, 8ª, 10ª, 11ª e 13ª Série da 1ª Emissão	CRI	30/set

15. Eventos Subsequentes

A Companhia, até 29 de março de 2023, não identificou quaisquer eventos subsequentes significativos.

* * *