PENTÁGONO

TRX SECURITIZADORA S.A.

(atual denominação social da TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)

3ª SÉRIE da 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

PENTÁGONO

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores Titulares de CRI,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da TRX SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.), apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e no Termo de Securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas Demonstrações Financeiras auditadas, demais informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição na sede da Emissora, na sede da Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em nosso website www.pentagonotrustee.com.br.

Atenciosamente,

PENTÁGONO S.A. DTVM.

*Informamos que o relatório possui data-base de 31.12.16 e, portanto, foi elaborado nos termos da Instrução CVM nº 28/1983, revogada em 21.03.2017 pela Instrução CVM nº 583/16.

Características da Emissora

- Denominação Social: TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
- CNPJ/MF: 11.716.471/0001-17
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Eduardo Lins de Lima Menge
- Atividades: (i) Aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio; (ii) Aquisição e securitização de créditos em geral; (iii) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades; (iv) Emissão de Certificados de Recebíveis de Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (v) Emissão de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários; e (vi) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros.

Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries: 3ª
- Data da Emissão: 27/12/2011
- Data de Vencimento: 09/03/2022
- Banco Escriturador/Mandatário: Banco Bradesco S.A.
- Código Cetip/ISIN: 11L0028711/ N/A
- Coordenador Líder: Banco Bradesco BBI S.A.
- Instituição Custodiante da(s) CCI: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

- Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: R$ 24.075.939,60, na Data da Emissão.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em Cédula de Crédito Imobiliário, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.

1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia: (Artigo 12, alínea a, inciso XVII da Instrução CVM 28/ 83)

   A Pentágono declara que não possui conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora. Ademais, informa o(s) inadimplemento(s), conforme mencionado(s) no item 8 abaixo.

2. Alterações Estatutárias: (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

   Não houve alterações estatutárias no período.

3. Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa: (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- A Empresa

  ➔ Atividade Principal: 64.92-1-00 - Securitização de créditos;

  ➔ Situação da Empresa: ativa;

  ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;

  ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- Situação Financeira

  ➔ Liquidez Geral: de 7,07 em 2015 para 0,99 em 2016;

  ➔ Liquidez Corrente: de 2,60 em 2015 para 0,99 em 2016;

  ➔ Liquidez Seca: de 2,60 em 2015 para 0,99 em 2016;

  ➔ Giro do Ativo: de 1,45 em 2015 para 10,15 em 2016.

- Estrutura de Capitais

A Companhia não apresentou Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 2015 para 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido foi de 16% em 2015*. Não há grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido. A empresa não apresentou Passivo Não Circulante de 2015 para 2016, e o índice de endividamento foi de 14% em 2015 para 101% em 2016.

Solicitamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis da Companhia, Relatório da Administração e o Parecer dos Auditores Independentes, para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

*A empresa apresentou PL negativo em 2016, motivo pelo qual não foi possível calcular o índice para o exercício de 2016.

4. Posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado: (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO: R$ 301.995,54
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: IPCA/IBGE
- REMUNERAÇÃO: 8,5645% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2016):

<u>Amortização:</u>
07/01/2016 – R$ 2.971,114112
11/02/2016 – R$ 2.637,217950
09/03/2016 – R$ 3.327,781736
07/04/2016 – R$ 3.253,039435
09/05/2016 – R$ 3.179,938196
08/06/2016 – R$ 3.201,790213
07/07/2016 – R$ 3.223,791962
09/08/2016 – R$ 3.063,389055
08/09/2016 – R$ 3.266,992297
07/10/2016 – R$ 3.289,439969
09/11/2016 – R$ 3.312,043940
07/12/2016 – R$ 3.167,872341
<u>Juros:</u>
07/01/2016 – R$ 1.685,911525
11/02/2016 – R$ 2.019,805854
09/03/2016 – R$ 1.827,815090
07/04/2016 – R$ 1.902,555838

09/05/2016 – R$ 1.975,657068
08/06/2016 – R$ 1.953,806578
07/07/2016 – R$ 1.931,805934
09/08/2016 – R$ 2.092,208779
08/09/2016 – R$ 1.888,604469
07/10/2016 – R$ 1.866,155799
09/11/2016 – R$ 1.843,552882
07/12/2016 – R$ 1.646,847968

- POSIÇÃO DO ATIVO:

  Quantidade em circulação: 52
  Quantidade em tesouraria: 0
  Quantidade total emitida: 52

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora: (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- Resgate: não houve;
- Amortização: conforme item 4 acima;
- Conversão: não aplicável;
- Repactuação: não aplicável;
- Pagamento dos juros dos CRI realizados no período: conforme item 4 acima;
- Aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora: não houve.

6. Constituição e aplicações de fundo de amortização de CRI, quando for o caso: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

   Não houve a constituição de fundo de amortização para essa série.

7. Relação dos bens e valores entregues à sua administração: (Artigo 12, alínea h, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

   Não houve a entrega de bens e valores à administração do Agente Fiduciário.

8. Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia no Termo de Securitização e eventuais documentos integrantes da operação: (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação:

(i) Não cumprimento de obrigações não pecuniárias*.

*Para maiores informações acerca do inadimplemento acima mencionado, favor contatar por e-mail a equipe comunicados@pentagonotrustee.com.br, ou através dos seguintes telefones: Vânia Lattanzi: (21) 3385-4952/ Yasmin Martins: (21) 3385-4953/ Tiago Brito: (21) 3385-4951.

9. Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias de CRI: (Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

O(s) CRI conta(m) com a(s) seguinte(s) garantia(s): (i) a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus acessórios, incluindo as Garantias, a Conta Centralizadora e os valores recebidos a título de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários; (ii) constituição do Patrimônio Separado; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Carta de Garantia, conforme previsto no Termo de Securitização.

Os CRI não contarão com a garantia flutuante da Emissora.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permanece(m) perfeitamente suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).

10. Existência de outras emissões, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que tenha atuado como agente fiduciário no período: (Artigo 12, alínea k, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não aplicável.

11. Parecer:

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

12. Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário: (Artigo 12, alínea l, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da Emissora.

Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

PENTÁGONO S.A. DTVM

DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

PENTÁGONO

Anexo 1

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

(Em Reais)

Ativo	Nota	2016	2015
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.484	24.663
Contas a receber - partes relacionas	5	12.266	-
Impostos a compensar		33.141	20.699
Outros créditos	13 b	-	1.236
Total do ativo circulante		50.891	46.598
Não circulante			
Contratos de mútuo - partes relacionadas	6	-	80.000
Total do ativo não circulante		-	80.000
Total do ativo		50.891	126.598

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

Passivo	Nota	2016	2015
Circulante			
Fornecedores - partes relacionadas	7	42.926	13.190
Impostos e contribuições a recolher		5.949	2.057
Dividendos propostos	8 c	2.653	2.653
Total do passivo circulante		51.528	17.900
Patrimônio Líquido			
Capital social subscrito	8	150.000	150.000
(-) Capital social a integralizar		(45.000)	(45.000)
Reservas de lucros		-	3.698
Prejuízos acumulados		(105.637)	-
Total do patrimônio líquido		(637)	108.698
Total do passivo e patrimônio líquido		50.891	126.598

Anexo 2

PENTÁGONO

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em Reais)

	Nota	2016	2015
Receita operacional líquida	9	516.614	183.889
Despesas operacionais			
Despesas administrativas e gerais	10	(619.971)	(175.726)
Despesas tributárias		(502)	(158)
Resultado antes do resultado financeiro		(103.859)	8.005
Despesas financeiras	11	(3.208)	(3.379)
Receitas financeiras	11	1.236	6.271
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(105.831)	10.897
Imposto de renda e contribuição social	3 g		
Imposto de renda		(2.190)	(3.320)
Contribuição social		(1.314)	(1.992)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(109.335)	5.585
Lucro (prejuízo) por ação		(0,73)	0,04

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

Anexo 3

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Administradores e Acionistas
TRX Securitizadora S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da TRX Securitizadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da TRX Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

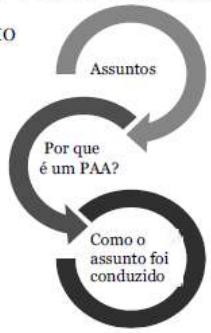
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Entidade, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Parágrafo de ênfase - Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado nas Notas 1 e 13(c), a Companhia tem suas operações conduzidas no contexto de um conjunto de companhias ligadas, de forma que seus resultados são substancialmente decorrentes de transações com partes relacionadas. Caso tais transações tivessem sido realizadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ser substancialmente diferentes. Dessa forma, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto. Nosso relatório não está ressalvado em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Análise do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários dos patrimônios separados (CRI) (Notas Explicativas 3 (c), (d) e 14)	
A análise do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários de cada patrimônio em separado envolve um elevado nível de julgamento por parte da Administração. A determinação desse valor considera a existência de evidência objetiva de perda no valor recuperável do título, com base em fatores internos e externos, tais como níveis de inadimplência, condição do devedor e garantias atreladas aos certificados de recebíveis imobiliários, bem como o cenário econômico atual e prospectivo. Dessa forma, essa foi considerada uma área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a avaliação do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, quando aplicável. Analisamos os fatores considerados pela Administração na determinação do valor recuperável, e em base de testes verificamos o recebimento dos fluxos de aluguéis e correspondente amortização dos CRIs, a condição do devedor e do imóvel objeto da garantia da operação. Consideramos que os critérios adotados pela Administração proporcionam uma base razoável para a determinação do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários dos patrimônios em separado, no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado

A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras 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, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras, 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 financeiras 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 financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

Como parte de uma 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 financeiras, 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 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 práticas 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 financeiras 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.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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, 30 de março de 2017

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP