



TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011, 2010 e 2009

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes
R. Dr. Renato Paes de Barros, 33
04530-904 - São Paulo, SP - Brasil
Caixa Postal 2467
01060-970 - São Paulo, SP - Brasil

Central Tel 55 (11) 2183-3000
Fax Nacional 55 (11) 2183-3001
Internacional 55 (11) 2183-3034
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e os Administradores da
TRX Investimentos S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da TRX Investimentos S.A., identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011, 2010 e 2009 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para os exercícios findos naquelas datas, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as 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 aplicáveis para as pequenas e médias empresas (NBC TG 1000), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da TRX Investimentos S.A. em 31 de dezembro de 2011, 2010 e 2009 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para os exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000).

Ênfase

Conforme Nota Explicativa nº 6, a Companhia realizou transações com partes relacionadas em condições diferentes às de mercado. Caso estas transações tivessem sido efetuadas com partes não relacionadas, os resultados apurados poderiam ser diferentes daqueles registrados nestas demonstrações financeiras.

São Paulo, 10 de agosto de 2012

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2011, 31 de dezembro de 2010 e 31 de dezembro de 2009

(Em Reais)

Ativo	Nota	Controladora			Consolidado		
		2011	2010	2009	2011	2010	2009
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	4	241.000	398.208	184.293	564.022	408.500	184.493
Contas a receber	5	897.845	121.268	629.261	899.531	121.268	629.261
Adiantamentos		125.378	78.999	42.687	125.378	78.999	42.687
Impostos a recuperar		8.528	4.164	-	8.576	4.164	-
Outras contas a receber	6	183.478	169.871	39.871	183.478	169.871	39.871
Total do ativo circulante		<u>1.456.228</u>	<u>772.510</u>	<u>896.112</u>	<u>1.780.984</u>	<u>782.802</u>	<u>896.312</u>
Não circulante							
Investimentos							
Participações societárias	7	525.096	9.414	198	333.343	5	-
Imobilizado							
Imobilizado	8	668.750	312.644	113.188	668.750	312.644	113.188
(-) Depreciação acumulada	8	(195.158)	(83.574)	(15.686)	(195.158)	(83.574)	(15.686)
Total do imobilizado		<u>473.592</u>	<u>229.070</u>	<u>97.502</u>	<u>473.592</u>	<u>229.070</u>	<u>97.502</u>
Intangível							
Intangível	9	98.061	91.133	52.846	98.061	91.133	52.846
(-) Amortização acumulada	9	(29.559)	(79)	-	(29.559)	(79)	-
Total do intangível		<u>68.502</u>	<u>91.055</u>	<u>52.846</u>	<u>68.502</u>	<u>91.055</u>	<u>52.846</u>
Total do ativo não circulante		<u>1.067.190</u>	<u>329.539</u>	<u>150.547</u>	<u>875.436</u>	<u>320.130</u>	<u>150.349</u>
Total		<u>2.523.418</u>	<u>1.102.048</u>	<u>1.046.658</u>	<u>2.656.420</u>	<u>1.102.931</u>	<u>1.046.660</u>

Passivo	Nota	Controladora			Consolidado		
		2011	2010	2009	2011	2010	2009
Circulante							
Fornecedores	10	147.912	57.936	24.100	172.146	57.936	24.100
Obrigações sociais	11	178.245	77.375	27.332	178.245	77.375	27.332
Obrigações tributárias	12	161.527	31.075	72.478	168.954	31.955	72.478
Impostos e contribuições	13	270.801	66.755	80.579	308.371	66.755	80.579
Outras contas a pagar	14	382.200	1.200	364.905	445.944	1.200	364.905
Total do passivo circulante		<u>1.140.685</u>	<u>234.342</u>	<u>569.394</u>	<u>1.273.660</u>	<u>235.222</u>	<u>569.394</u>
Patrimônio líquido							
Capital social	16	800.900	746.000	457.400	800.900	746.000	457.400
Reserva de lucros		421.652	65.507	-	421.662	65.507	-
Reserva legal		160.180	56.200	19.865	160.180	56.200	19.865
Total do patrimônio líquido		<u>1.382.733</u>	<u>867.707</u>	<u>477.265</u>	<u>1.382.742</u>	<u>867.707</u>	<u>477.265</u>
Participação dos não controladores					18	3	2
Total do Patrimônio Líquido e participação dos não controladores					<u>1.382.760</u>	<u>867.710</u>	<u>477.267</u>
Total		<u>2.523.418</u>	<u>1.102.049</u>	<u>1.046.659</u>	<u>2.656.420</u>	<u>1.102.932</u>	<u>1.046.661</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações de resultados

Período de 1º de janeiro de 2011 a 31 de dezembro de 2011, exercício findo em 31 de dezembro de 2010 e exercício findo em 31 de dezembro de 2009

(Em Reais)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		2011	2010	2009	2011	2010	2009
Receita operacional líquida	17	5.743.731	2.550.961	1.222.123	5.998.019	2.550.961	1.222.123
Custos da atividade imobiliária							
Custo dos serviços prestados		(1.432.540)	(701.773)	(339.359)	(1.432.540)	(701.773)	(339.359)
Lucro bruto		4.311.191	1.849.188	882.764	4.565.479	1.849.188	882.764
(Despesas) receitas operacionais							
Administrativas e gerais	18	(1.138.036)	(897.514)	(347.932)	(1.230.585)	(938.214)	(347.932)
Depreciação e amortização		(141.065)	(67.966)	(14.207)	(141.065)	(67.966)	(14.207)
Tributárias		(14.652)	(13.558)	(4.509)	(15.504)	(13.558)	(4.509)
Despesas financeiras		(4.162)	(7.835)	(2.997)	(5.734)	(7.835)	(2.997)
Receitas financeiras		41.393	18.008	12.080	45.022	18.011	12.080
Outras despesas ou receitas		(50.506)	167.266	(375)	(50.705)	167.179	(375)
Equivalência patrimonial		116.055	(40.784)	-	-	-	-
Resultado operacional		<u>3.120.219</u>	<u>1.006.804</u>	<u>524.825</u>	<u>3.166.908</u>	<u>1.006.805</u>	<u>524.825</u>
Resultado do exercício antes dos impostos		<u>3.120.219</u>	<u>1.006.804</u>	<u>524.825</u>	<u>3.166.908</u>	<u>1.006.805</u>	<u>524.825</u>
Imposto de renda e contribuição social	13	<u>(660.092)</u>	<u>(280.101)</u>	<u>(127.520)</u>	<u>(706.757)</u>	<u>(280.101)</u>	<u>(127.520)</u>
Lucro do exercício		<u><u>2.460.126</u></u>	<u><u>726.703</u></u>	<u><u>397.305</u></u>	<u><u>2.460.151</u></u>	<u><u>726.704</u></u>	<u><u>397.305</u></u>
Atribuível a:							
Acionista da Companhia		2.460.126	726.703	397.305	2.460.126	726.703	397.305
Participação de não controladores					15	1	2
Lucro do exercício		<u><u>2.460.126</u></u>	<u><u>726.703</u></u>	<u><u>397.305</u></u>	<u><u>2.460.141</u></u>	<u><u>726.704</u></u>	<u><u>397.307</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 1º de janeiro de 2011 a 31 de dezembro de 2011, exercício findo em 31 de dezembro de 2010 e exercício findo em 31 de dezembro de 2009

(Em Reais)

	Capital social	Capital a integralizar	Reserva legal	Reservas de lucros	lucros/Prejuízos acumulados	Total	Participação de não controlador	Total do patrimônio
Saldo em 31 de dezembro de 2008	440.900	(58.500)	-	-	(122.166)	260.234	-	260.234
Subscrição de capital	360.000	(360.000)	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital		75.000				75.000	-	75.000
Lucro do exercício	-	-	-	-	397.305	397.305	2	397.307
Destinações:								
Reserva legal	-	-	19.865	-	(19.865)	-	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(255.273)	(255.273)	-	(255.273)
Saldo em 31 de dezembro de 2009	800.900	(343.500)	19.865	-	-	477.265	2	477.267
Integralização de capital	-	288.600	-	-	-	288.600	-	288.600
Lucro do exercício	-	-	-	-	726.703	726.703	1	726.704
Destinações:								
Reserva legal	-	-	36.335	-	(36.335)	-	-	-
Reserva de lucros	-	-	-	65.507	(65.507)	-	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(624.861)	(624.861)	-	(624.861)
Saldo em 31 de dezembro de 2010	800.900	(54.900)	56.200	65.507	-	867.707	3	867.710
Integralização de capital	-	54.900	-	-	-	54.900	-	54.900
Lucro do exercício	-	-	-	-	2.460.126	2.460.126	15	2.460.141
Destinações:								
Reserva legal	-	-	103.980	-	(103.980)	-	-	-
Reserva de lucros	-	-	-	356.145	(356.145)	-	-	-
Dividendos obrigatórios	-	-	-	-	(614.459)	(614.459)	-	(614.459)
Dividendos adicionais	-	-	-	-	(1.385.541)	(1.385.541)	-	(1.385.541)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	800.900	-	160.180	421.652	-	1.382.733	18	1.382.751

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do fluxo de caixa - Método indireto

Período de 1º de janeiro de 2011 a 31 de dezembro de 2011, exercício findo em 31 de dezembro de 2010 e exercício findo em 31 de dezembro de 2009

(Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Saldo Inicial						
Fluxos de caixa das atividades operacionais						
Lucro/Prejuízo do exercício	2.460.126	726.703	397.305	2.460.151	726.704	397.305
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:						
Depreciação e amortização	141.065	67.966	14.207	141.065	67.966	14.207
Outros ajustes	-	-	-	-	-	-
Resultado operacional	<u>2.601.191</u>	<u>794.669</u>	<u>411.511</u>	<u>2.601.216</u>	<u>794.670</u>	<u>411.511</u>
Variações nos ativos e passivos						
Diminuição (aumento) em contas a receber	(776.577)	507.993	(626.158)	(778.263)	507.993	(626.158)
Diminuição (aumento) em adiantamentos	(46.379)	(36.312)	(42.368)	(46.379)	(36.312)	(42.368)
Diminuição (aumento) em impostos a recuperar	(4.363)	(4.164)	-	(4.411)	(4.164)	-
Diminuição (aumento) em outras contas a receber	(13.607)	(130.000)	(38.671)	(13.607)	(130.000)	(38.671)
(Diminuição) aumento em fornecedores	89.975	33.836	21.886	114.210	33.836	21.886
(Diminuição) aumento em obrigações sociais	100.870	50.043	27.332	100.870	50.043	27.332
(Diminuição) aumento em obrigações tributárias	130.452	(41.403)	71.813	136.999	(40.523)	71.813
(Diminuição) aumento em impostos e contribuições	204.047	(13.824)	80.306	241.616	(13.824)	80.306
(Diminuição) aumento em outras contas a pagar	381.000	(363.704)	364.838	444.744	(363.704)	364.838
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	<u>2.666.608</u>	<u>797.135</u>	<u>270.489</u>	<u>2.796.993</u>	<u>798.015</u>	<u>270.489</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos						
Redução (aumento) de investimentos	(515.683)	(9.216)	-	(333.338)	(5)	-
Redução (aumento) de imobilizado	(356.106)	(199.455)	(100.485)	(356.106)	(199.455)	(100.285)
Redução (aumento) do intangível	(6.927)	(38.287)	(52.846)	(6.927)	(38.287)	(52.846)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	<u>(878.716)</u>	<u>(246.958)</u>	<u>(153.331)</u>	<u>(696.371)</u>	<u>(237.747)</u>	<u>(153.131)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos						
Integralização de capital	54.900	288.600	75.000	54.900	288.600	75.000
Distribuição de lucros	(2.000.000)	(624.861)	(255.273)	(2.000.000)	(624.861)	(255.273)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	<u>(1.945.100)</u>	<u>(336.261)</u>	<u>(180.273)</u>	<u>(1.945.100)</u>	<u>(336.261)</u>	<u>(180.273)</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(157.208)	213.915	(63.115)	155.522	224.007	(62.915)
Demonstração do aumento nas disponibilidades						
No início do exercício	398.208	184.293	247.409	408.500	184.493	247.409
No fim do exercício	<u>241.000</u>	<u>398.208</u>	<u>184.293</u>	<u>564.022</u>	<u>408.500</u>	<u>184.493</u>
	<u>(157.208)</u>	<u>213.915</u>	<u>(63.115)</u>	<u>155.522</u>	<u>224.007</u>	<u>(62.915)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

1 Contexto operacional

A TRX Investimentos foi fundada pela empresa Orbe Investimentos, gestora de recursos focada em investimentos de longo prazo fundada em 2002, e pelos gestores da Tamiz Engenharia, incorporadora e construtora com mais de 15 anos de experiência de mercado. A TRX atua no setor de terceirização de ativos imobiliários corporativos por meio de soluções sob medida para grandes empresas, seja na concepção de novos espaços ou na desmobilização de ativos já existentes. Seu foco de atuação é no desenvolvimento de operações imobiliárias nas áreas industriais, logística, varejo e edifícios comerciais.

A empresa desenvolve produtos de investimentos de longo prazo lastreado em operações no setor imobiliário corporativo, com consistência de retorno e baixa volatilidade, tanto para as empresas que buscam as soluções quanto para os investidores.

A Companhia tem por objeto social: (a) consultoria e administração de bens imóveis, próprios ou de terceiros, bem como análise econômica e financeira de ativos imobiliários em geral; (b) realização de investimentos em projetos imobiliários, a compra, a venda, o arrendamento e locação de bens imóveis; e (c) participação em outras sociedade como sócia, quotista ou acionista.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

a. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem os princípios contábeis previstos na legislação societária brasileira, em consonância com a Lei nº 6.404/76, bem como alterações introduzidas com o advento da Lei nº 11.638/07 e Lei 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instrumentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), especificamente o CPC para Pequenas e Médias Empresas (PME), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

A autorização para a conclusão das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 foi dada pela Administração da Companhia em 31 de julho de 2012.

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. 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 políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Resultado

As receitas consistem nos serviços de gerenciamentos de obras, os quais são apurados com base na efetiva realização dos serviços, independentemente do faturamento. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização.

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 aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com despesas, as quais estão registradas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor de mercado que se equipara ao valor do custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

c. Investimentos

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas com participação no capital votante superior a 20% ou com

influência significativa e em demais sociedades que fazem parte de um mesmo grupo ou que estejam sob controle comum são avaliadas por equivalência patrimonial.

Outros investimentos que não se enquadrem na categoria acima são avaliados pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para perda de investimento, quando aplicável.

d. Imobilizado

Registrado pelo valor de aquisição. A Companhia analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado para fins de análise de perda. Caso se identifique tais evidências, a Companhia estima o valor recuperável do ativo e registra uma provisão para a redução do saldo contábil caso as evidências indiquem uma perda ou deterioração do bem. A depreciação dos itens é efetuada pela taxa fiscal conforme demonstrada.

Itens do imobilizado	Percentual depreciação
Instalações	10% a.a.
Móveis e utensílios	10% a.a.
Máquinas e equipamentos	10% a.a.
Computadores e periféricos	20% a.a.
Benfeitorias em propriedade de terceiros	33% a.a.

e. Intangível

Ativos intangíveis de vida útil ilimitada são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, avaliados anualmente por meio do teste de recuperabilidade. A amortização dos itens é efetuada pela taxa fiscal conforme demonstrada.

Itens do intangível	Percentual amortização
Software	20% a.a.
Marcas e patentes	10% a.a.

f. Avaliação do valor recuperável de ativos

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.

g. 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.

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 apenas divulgados e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

h. Provisão para imposto de renda e contribuição social

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação do Lucro Presumido.

No lucro presumido as alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro líquido são de 15% e 9%, respectivamente, sobre uma base reduzida, ou seja, distinta conforme receita correspondente:

Classificação da receita	Percentual presumido
Arrendamento mercantil	32%
Incorporação imobiliária	8% IR a 12% CS
Receitas financeiras	100%

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

i. Instrumentos financeiros

De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) o reconhecimento, mensuração e evidenciação dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia são registrados ao custo amortizado.

A companhia reconhece, um ativo financeiro por seu valor presente à vista, incluindo o pagamento dos juros, quando aplicável.

A Companhia reconhece títulos de dívidas emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custo de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

As aplicações financeiras referem-se substancialmente a certificados de Depósitos Bancários (CDBs), remuneradas a taxa de 100% do CDI – Certificado de Depósitos Interbancários. Possuem alta liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa.

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Caixa	4.682	4.391	3.787	4.682	4.590	3.987
Depósitos bancários	204.488	58.789	180.506	209.298	63.878	180.506
Aplicações financeiras	<u>31.830</u>	<u>335.028</u>	<u>-</u>	<u>350.042</u>	<u>340.032</u>	<u>-</u>
Total	<u>241.000</u>	<u>398.208</u>	<u>184.293</u>	<u>564.022</u>	<u>408.500</u>	<u>184.493</u>

5 Contas a receber

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Faturas a receber	339.697	-	-	341.383	-	-
Serviços a faturar	<u>558.148</u>	<u>121.268</u>	<u>629.261</u>	<u>558.148</u>	<u>121.268</u>	<u>629.261</u>
Total	<u>897.845</u>	<u>121.268</u>	<u>629.261</u>	<u>899.531</u>	<u>121.268</u>	<u>629.261</u>

Refere-se aos serviços prestados ao Fundo TRX I FIP correspondentes à taxa de performance e da taxa de consultoria imobiliária, e das taxas de gerenciamento de obras, prestados às SPEs desenvolvedoras dos projetos de investimento imobiliário.

Os vencimentos, em sua maioria, são no mês subsequente da prestação de serviços.

6 Outras contas a receber

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Conta corrente sócios (a)	169.871	169.871	39.871	150.006	169.871	39.871
Outras contas a receber	<u>13.607</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.607</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>183.478</u>	<u>169.871</u>	<u>39.871</u>	<u>163.613</u>	<u>169.871</u>	<u>39.871</u>

- (a) Os contratos de mútuo não contemplam a cobrança de juros, sendo que seus vencimentos não possuem prazo de liquidação.

7 Investimentos

	Total do ativo 31/12/11	Total do ativo 31/12/10	Total do ativo 31/12/09	Total do passivo 31/12/11	Total do passivo 31/12/10	Total do passivo 31/12/09	Receita líquida 31/12/11	Receita líquida 31/12/10	Receita líquida 31/12/09
Investimentos									
Maui 09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maui 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TRX Sec.	209.478	10.092	-	77.115	880	-	217.962	-	-
TRX Gestora	38.727	-	-	5.692	-	-	36.326	-	-
Cupix	7.942	-	-	10.032	-	-	-	-	-
LogBras	30.557.918	-	-	94.449	-	-	-	-	-

a. Informações contábeis das investidas

Segue abaixo o quadro com as informações contábeis das investidas em 31 de dezembro de 2011, 2010 e 2009:

Investimentos	Participação societária			Patrimônio líquido			Resultado exercício		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Maui 09 (a)	-	99%	99%	-	99	99	-	-	-
Maui 10 (a)	-	99%	99%	-	99	99	-	-	-
TRX Securitizadora	99,97%	99%	-	150.836	9.212	-	100.233	(40.788)	-
TRX Gestora	99,99%	-	-	33.035	-	-	18.035	-	-
Cupix	99,99%	-	-	7.910	-	-	(2.191)	-	-
LogBras	1,11%	-	-	30.463.469	-	-	130.136	-	-

- (a) Em 31/01/2011 a Companhia alienou sua participação nas empresas Maui 09 e Maui 10 para o fundo FIP I

b. Movimentação dos investimentos

Investimentos	Método de avaliação dos investimentos	Participação societária	Saldo em 2011	Equivalência patrimonial	Saldo em 2011
TRX Sec*	MEP	99,97%	9.216	100.223	150.821
TRX Gestora	MEP	99,99%	15.000	18.033	33.033
Cupix	MEP	99,99%	10.100	(2.191)	7.909
LogBras	Custo	1,11%	<u>333.333</u>	-	<u>333.333</u>
Total			<u>367.649</u>	<u>116.066</u>	<u>525.096</u>

- (a) *Ocorreu aumento de capital e distribuição de dividendos na TRX Securitizadora em 2011.

Investimentos	Método de avaliação dos investimentos	Participação societária	Saldo em 2010	Equivalência patrimonial	Saldo em 2010
Maui 09	MEP	99%	99	-	99
Maui 10	MEP	99%	99	-	99
TRX Sec.	MEP	99%	<u>50.000</u>	<u>(40.784)</u>	<u>9.216</u>
Total			<u>50.198</u>	<u>(40.784)</u>	<u>9.414</u>

TRX Investimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011, 2010 e 2009

Investimentos	Método de avaliação dos investimentos	Participação societária	Saldo em 2009	Equivalência patrimonial	Saldo em 2009
Maui 09	Custo	99%	99	-	99
Maui 10	Custo	99%	<u>99</u>	-	<u>99</u>
Total			<u>198</u>	-	<u>198</u>

8 Imobilizado

Descrição	% - Taxa depreciação a.a	2011			2010			2009		
		Custo	Depreciado	Líquido	Custo	Depreciado	Líquido	Custo	Depreciado	Líquido
Móveis e utensílios	10%	53.794	(10.508)	43.285	36.522	(6.601)	29.921	35.357	(2.987)	32.370
Computadores e periféricos	20%	143.274	(39.495)	103.779	63.408	(18.851)	44.557	49.533	(7.500)	42.033
Máquinas e equipamentos	10%	20.793	(1.874)	18.919	7.303	(1.125)	6.178	5.073	(422)	4.650
Instalações	10%	15.051	(1.809)	13.242	6.851	(1.085)	5.766	6.851	(400)	6.451
Benfeitorias em Im. Terceiros	33%	<u>435.838</u>	<u>(141.472)</u>	<u>294.366</u>	<u>198.560</u>	<u>(55.913)</u>	<u>142.647</u>	<u>16.374</u>	<u>(4.377)</u>	<u>11.997</u>
Total do imobilizado		<u>668.750</u>	<u>(195.158)</u>	<u>473.592</u>	<u>312.644</u>	<u>(83.575)</u>	<u>229.070</u>	<u>113.188</u>	<u>(15.686)</u>	<u>97.502</u>

9 Intangível

Descrição	% - Taxa depreciação a.a	2011			2010			2009		
		Custo	Depreciado	Líquido	Custo	Depreciado	Líquido	Custo	Depreciado	Líquido
Marcas e patentes	20%	2.876	(366)	2.510	2.876	(79)	2.797	-	-	-
Software	20%	<u>95.185</u>	<u>(29.193)</u>	<u>65.992</u>	<u>88.257</u>	-	<u>88.257</u>	<u>52.846</u>	-	<u>52.846</u>
Total do Intangível		<u>98.061</u>	<u>(29.559)</u>	<u>68.502</u>	<u>91.133</u>	<u>(79)</u>	<u>91.055</u>	<u>52.846</u>	-	<u>52.846</u>

10 Fornecedores

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Fornecedores	123.303	34.312	22.072	147.537	34.312	22.072
Outras contas a pagar	<u>24.609</u>	<u>23.624</u>	<u>2.028</u>	<u>24.609</u>	<u>23.624</u>	<u>2.028</u>
	<u>147.912</u>	<u>57.936</u>	<u>24.100</u>	<u>172.146</u>	<u>57.936</u>	<u>24.100</u>

11 Obrigações sociais

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Salários a pagar	37.296	19.872	3.000	37.296	19.872	3.000
Pro labore a pagar	40.005	17.020	17.000	40.005	17.020	17.000
Provisões de férias e 13°	42.281	15.461	422	42.281	15.461	422
Inss a recolher	50.823	22.908	6.609	50.823	22.908	6.609
Fgts a recolher	7.333	2.114	301	7.333	2.114	301
Contribuição sindical	<u>507</u>	-	-	<u>507</u>	-	-
	<u>178.245</u>	<u>77.375</u>	<u>27.332</u>	<u>178.245</u>	<u>77.375</u>	<u>27.332</u>

12 Obrigações tributárias

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Tributos Retidos na Fonte	31.129	10.300	7.835	31.161	10.299	7.835
ISS a recolher (5%)	88.506	16.349	41.630	88.506	17.230	41.630
Pis a pagar (0,65%)	7.460	788	4.098	8.777	788	4.098
Cofins a pagar (3,00%)	<u>34.432</u>	<u>3.638</u>	<u>18.915</u>	<u>40.510</u>	<u>3.638</u>	<u>18.915</u>
	<u>161.527</u>	<u>31.075</u>	<u>72.478</u>	<u>168.954</u>	<u>31.955</u>	<u>72.478</u>

13 Impostos e contribuições

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
IRPJ (4,8%)	201.769	49.451	58.033	228.261	49.451	58.033
CSLL (2,88%)	<u>69.032</u>	<u>17.304</u>	<u>22.546</u>	<u>80.110</u>	<u>17.304</u>	<u>22.546</u>
	<u>270.801</u>	<u>66.755</u>	<u>80.579</u>	<u>308.371</u>	<u>66.755</u>	<u>80.579</u>

Apresentamos abaixo o demonstrativo do cálculo da despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício:

Descrição	2011	2010	2009
Receita de prestação de serviços	6.287.609	2.792.513	1.338.140
Base cálculo 32%	<u>2.012.035</u>	<u>893.604</u>	<u>428.205</u>
Imposto de renda 15%	301.805	126.063	58.677
Adicional do Imposto de renda 10%	<u>177.203</u>	<u>78.400</u>	<u>33.637</u>
Total Imposto de renda	<u>479.009</u>	<u>204.463</u>	<u>92.314</u>
Contribuição social 9%	<u>181.083</u>	<u>75.638</u>	<u>35.206</u>
Total despesa com impostos	<u>660.092</u>	<u>280.101</u>	<u>127.520</u>

14 Outras contas a pagar

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Lucros a distribuir	-	-	275.139	13.609	-	275.139
Adiantamento de clientes (a)	379.422	-	87.305	379.422	-	87.305
Outras contas a pagar	<u>2.778</u>	<u>1.200</u>	<u>2.461</u>	<u>52.913</u>	<u>1.200</u>	<u>2.461</u>
	<u>382.200</u>	<u>1.200</u>	<u>364.905</u>	<u>445.944</u>	<u>1.200</u>	<u>364.905</u>

- (a) O Adiantamento de clientes refere-se a valores recebidos que não foram faturados sendo regularizado em 2012.

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2011, o capital social está representado pelo montante de R\$ 800.900 (oitocentos mil e novecentos reais), formado por 65.000 (sessenta e cinco mil) ações ordinárias e por 35.000 (trinta e cinco mil) ações preferenciais de Classe I, por 2 (duas) ações preferenciais de Classe II todas nominativas e sem valor nominal. As ações de Classe 1, possuem os mesmos direitos das ações ordinárias, as de Classe 2 não possuem direito a voto. Tendo as duas classes direito de propriedade no recebimento

Composição acionária

Acionistas	Quantidade de ações	% de participação	Capital social (R\$)
BSX Empreendimentos e Participações Ltda	60.998	60,998%	60.998,00
Fernando Camargo de Carvalho Luiz	1	0,001%	1,00
José Alves Neto	1	0,001%	1,00
Luiz Augusto do Amaral Filho	1	0,001%	1,00
Flávio José Rissato Adorno	1	0,001%	1,00
Orbe Investimentos e Participações Ltda.ORD	3.998	3,998%	75.849,00
Orbe Investimentos e Participações Ltda.CL 1	35.000	34,999%	664.011,00
Orbe Investimentos e Participações Ltda.CL 2	<u>2</u>	<u>0,001%</u>	<u>38,00</u>
Total	<u>100.002</u>	<u>100,000%</u>	<u>800.900,00</u>

b. Reservas

Reserva legal

A Reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei n. 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Reserva de lucros

A Administração da Empresa com base no lucro auferido do exercício de 2010 constitui a rubrica de Reservas de lucros, sendo que esses valores serão destinados para o re-investimento em suas operações e ampliação dos negócios da Companhia.

c. Dividendos

Feitas as necessárias anotações dos lucros líquidos apurados no balanço anual deduzir-se-ão:

- 5% (cinco por cento) para constituição de Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social;
- 25% do lucro líquido ajustado, em conformidade com o disposto no art. 202 da Lei nº 6.404/76, para distribuição, como dividendo obrigatório, aos acionistas; e
- O saldo que se verificar após as destinações mencionadas terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.
- Houve uma distribuição de dividendos maiores do que o valor proposto em 2009, 2010 e 2011, sendo que esta distribuição será ratificada em AGE.

16 Receita operacional líquida

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Receita Bruta						
Prestação de serviços	6.287.609	2.792.513	1.338.140	6.567.352	2.792.513	1.338.140
Deduções da receita						
ISS	(314.380)	(139.625)	(67.062)	(327.212)	(139.625)	(67.062)
PIS	(40.870)	(18.152)	(8.718)	(42.688)	(18.152)	(8.718)
COFINS	<u>(188.628)</u>	<u>(83.775)</u>	<u>(40.237)</u>	<u>(199.433)</u>	<u>(83.775)</u>	<u>(40.237)</u>
Receita operacional líquida	<u>5.743.731</u>	<u>2.550.961</u>	<u>1.222.123</u>	<u>5.998.019</u>	<u>2.550.961</u>	<u>1.222.123</u>

Os custos dos serviços prestados são compostos exclusivamente por folha de pagamento e encargos relacionados.

17 Despesas administrativas e gerais

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Aluguéis	235.960	166.500	78.636	235.960	166.500	78.636
Assistência jurídica	108.312	52.959	23.265	142.594	53.552	23.265
Serviços técnicos - P.J.	121.285	324.952	117.458	123.120	342.445	117.458

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Material e serviços de informática	79.654	31.557	11.148	121.559	31.557	11.148
Viagens e estadas	69.493	22.229	7.162	72.827	22.229	7.162
Vale refeição	65.762	20.720	1.599	65.762	20.720	1.599
Cursos e palestras	62.751	420	445	62.751	420	445
Conservação de imóveis	59.413	34.290	7.300	59.413	34.290	7.300
Assistência médica	52.935	19.147	2.421	52.935	19.147	2.421
Materiais de escritório	48.340	23.377	10.961	48.388	23.377	10.961
Telefones e telegramas	31.797	7.863	13.615	31.797	8.409	13.615
Lanches e refeições	27.261	23.509	9.553	27.261	23.509	9.553
Água, luz e gás.	21.679	14.022	5.981	21.679	14.022	5.981
Brindes	17.164	918	5.890	17.164	918	5.890
Vale transporte	15.644	6.910	-	15.644	6.910	-
Outras despesas administrativas	<u>120.584</u>	<u>148.141</u>	<u>52.498</u>	<u>131.731</u>	<u>170.209</u>	<u>52.498</u>
	<u>1.138.034</u>	<u>897.514</u>	<u>347.932</u>	<u>1.230.585</u>	<u>938.214</u>	<u>347.932</u>

18 Outras informações

a. Provisão para contingências

Atualmente a Companhia não tem conhecimento de ser parte (pólo passivo) em ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, portanto, não constituiu provisão para perdas prováveis estimadas e nem divulgou perdas possíveis.

b. Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando segurança, rentabilidade e liquidez:

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2011 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4): o valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.
- Contas a receber (Nota Explicativa nº 5): após o reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado. Os preços e prazos das operações estão condizentes com transações usuais de mercado.
- Fornecedores (Nota Explicativa nº 10): o valor de mercado desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os preços e prazos dessas operações estão condizentes com transações usuais de mercado.

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

* * *

Luiz Augusto F. do Amaral
Diretor presidente

Marco Antonio Machado da Silva Venegas
Contador CRC 1SP192661/O-7