

**TRX Investimentos  
Imobiliários S.A.**  
**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2012  
e relatório dos auditores independentes**



## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos Administradores e Acionistas  
TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da TRX Investimentos Imobiliários S.A.. (a "Companhia" ou "Controladora") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 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 demonstrações financeiras consolidadas da TRX Investimentos Imobiliários S.A. e suas controladas ("Consolidado") que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas - Pronunciamento Técnico CPC PME - "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas", 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 por 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 pelo auditor 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 das 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 por 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 expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas 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 Imobiliários S.A. e da suas controladas em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis para pequenas e médias empresas.

### **Ênfase - Transações com Partes Relacionadas**

Conforme mencionado nas notas 1 e 18b, 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 efetuadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ser substancialmente diferentes. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

### **Outros assuntos**

#### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 10 de agosto de 2012, sem ressalvas, contendo parágrafo de ênfase quanto a Companhia ter realizado transações com partes relacionadas em condições diferentes das de mercado, e que se tivessem sido realizadas com partes não relacionadas os resultados apurados poderiam ser diferentes daqueles registrados nas demonstrações financeiras.

São Paulo, 18 de abril de 2013

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

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

# TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

## Balanço patrimonial em 31 de dezembro Em reais

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011		2012	2011	2012	2011
<b>Circulante</b>					<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	324.511	241.000	581.662	564.022	Fornecedores (Nota 10)	51.610	147.912	55.844	172.146
Contas a receber (Nota 5)	3.164.879	897.845	3.230.030	899.531	Obrigações sociais (Nota 11)	215.809	178.245	219.907	178.245
Adiantamentos	27.789	125.378	33.552	125.378	Obrigações tributárias (Nota 12)	77.142	141.155	87.690	148.582
Impostos a recuperar	163.494	8.528	170.537	8.575	Impostos e contribuições (Nota 13)	93.078	212.075	247.062	249.644
Outras contas a receber (Nota 6)	100.454	13.607	6.219	13.607	Outras contas a pagar (Nota 14)	-	382.200	3	445.944
	<u>3.781.126</u>	<u>1.286.358</u>	<u>4.022.000</u>	<u>1.611.113</u>		<u>437.639</u>	<u>1.061.587</u>	<u>610.505</u>	<u>1.194.561</u>
<b>Não circulante</b>					<b>Não circulante</b>				
Outras contas a receber (Nota 6)	150.006	169.871	152.238	169.871	Obrigações tributárias (Nota 12)	121.363	20.372	123.702	20.372
<b>Investimentos</b>					Impostos e contribuições (Nota 13)	357.762	58.727	362.733	58.727
Participações societárias (Nota 7)	876.251	525.096	333.333	333.343	Outras contas a pagar (Nota 14)	480.000	-	-	-
						<u>959.125</u>	<u>79.099</u>	<u>486.435</u>	<u>79.099</u>
<b>Imobilizado</b>					<b>Total do passivo</b>	<u>1.396.764</u>	<u>1.140.686</u>	<u>1.096.940</u>	<u>1.273.660</u>
Imobilizado	739.382	668.750	739.382	668.750	<b>Patrimônio líquido</b>				
(-) Depreciação acumulada	(384.616)	(195.158)	(384.616)	(195.158)	Capital social	800.900	800.900	800.900	800.900
	<u>354.766</u>	<u>473.592</u>	<u>354.766</u>	<u>473.592</u>	Reserva de lucros	2.902.472	421.652	2.902.472	421.652
					Reserva legal	160.180	160.180	160.180	160.180
<b>Intangível</b>					<b>Total do patrimônio líquido dos acionistas controladores (Nota 15)</b>	<u>3.863.552</u>	<u>1.382.732</u>	<u>3.863.552</u>	<u>1.382.732</u>
Intangível	149.904	98.061	149.904	98.061	<b>Participações de acionistas minoritários</b>	-	-	14	28
(-) Amortização acumulada	(51.737)	(29.559)	(51.737)	(29.559)	<b>Total do patrimônio líquido</b>	<u>3.863.552</u>	<u>1.382.732</u>	<u>3.863.566</u>	<u>1.382.760</u>
	<u>98.167</u>	<u>68.502</u>	<u>98.167</u>	<u>68.501</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>5.260.315</u>	<u>2.523.418</u>	<u>4.960.505</u>	<u>2.656.420</u>
	<u>1.479.190</u>	<u>1.237.061</u>	<u>938.505</u>	<u>1.045.307</u>					
<b>Total do ativo</b>	<u>5.260.315</u>	<u>2.523.418</u>	<u>4.960.505</u>	<u>2.656.420</u>					

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

## TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

### Demonstração do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro Em reais

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Receita operacional bruta</b>				
Receita de serviços prestados	8.386.873	6.287.609	11.536.630	6.567.353
<b>Deduções</b>				
Impostos sobre receita prest. serviços	(699.810)	(543.878)	(914.936)	(569.333)
<b>Receita operacional líquida (Nota 16)</b>	<b>7.687.062</b>	<b>5.743.731</b>	<b>10.621.694</b>	<b>5.998.020</b>
<b>Custos da atividade imobiliária</b>				
Custo dos serviços prestados (Nota 16(b))	(3.012.957)	(1.432.540)	(3.165.189)	(1.432.540)
<b>Resultado bruto</b>	<b>4.674.105</b>	<b>4.311.191</b>	<b>7.456.505</b>	<b>4.565.480</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>				
Administrativas e gerais (Nota 17)	(1.475.326)	(1.138.036)	(1.931.218)	(1.230.585)
Depreciação e amortização (Notas 8 e 9)	(211.636)	(141.065)	(211.636)	(141.065)
Tributárias	(23.456)	(14.652)	(23.932)	(15.504)
Outras despesas ou receitas	(23.893)	(50.506)	(21.318)	(50.705)
Equivalência patrimonial	1.938.898	116.055		-
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>4.878.692</b>	<b>3.082.988</b>	<b>5.268.400</b>	<b>3.127.621</b>
<b>Resultado financeiro</b>				
Receitas financeiras	34.544	41.393	99.178	45.022
Despesas financeiras	(27.615)	(4.162)	(42.798)	(5.734)
	<b>6.929</b>	<b>37.232</b>	<b>56.379</b>	<b>39.288</b>
<b>Resultado do exercício antes dos impostos</b>	<b>4.885.621</b>	<b>3.120.219</b>	<b>5.324.779</b>	<b>3.166.909</b>
Imposto de renda e contribuição social (Nota 13)	(547.039)	(612.559)	(981.227)	(659.224)
Imposto de renda e contribuição social diferido (Nota 13)	(357.762)	(47.532)	(362.732)	(47.532)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>3.980.820</b>	<b>2.460.127</b>	<b>3.980.820</b>	<b>2.460.152</b>
<b>Lucro líquido atribuível aos</b>				
Acionistas controladores	3.980.820	2.460.127	3.980.806	2.460.127
Acionistas não controladores	-	-	14	25
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>3.980.820</b>	<b>2.460.127</b>	<b>3.980.820</b>	<b>2.460.152</b>
<b>Lucro líquido por ação</b>	<b>4,97</b>	<b>3,07</b>		

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

## TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido Em reais

	Capital social	Capital a integralizar	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total	Participação de não controladores	Total do patrimônio
			Legal	Retenção de lucros				
<b>Em 31 de dezembro de 2010</b>	800.900	(54.900)	56.200	65.506	-	867.706	3	867.709
Integralização de capital	-	54.900	-	-	-	54.900	-	54.900
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	2.460.127	2.460.127	25	2.460.152
Destinações								
Reserva legal	-	-	103.980	-	(103.980)	-	-	-
Dividendos obrigatórios	-	-	-	-	(614.459)	(614.459)	-	(614.459)
Dividendos adicionais	-	-	-	-	(1.385.542)	(1.385.542)	-	(1.385.542)
Reserva de lucros	-	-	-	356.145	(356.145)	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2011</b>	800.900	-	160.180	421.651	-	1.382.732	28	1.382.760
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	3.980.820	3.980.820	(14)	3.980.806
Destinações								
Dividendos obrigatórios	-	-	-	-	(995.205)	(995.205)	-	(995.205)
Dividendos adicionais	-	-	-	-	(504.795)	(504.795)	-	(504.795)
Reserva de lucros	-	-	-	2.480.820	(2.480.820)	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2012</b>	800.900	-	160.180	2.902.472	-	3.863.552	14	3.863.566

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

## TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

### Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em reais

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Lucro líquido do exercício</b>	3.980.820	2.460.127	3.980.820	2.460.152
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	211.636	141.065	211.636	141.065
Equivalência patrimonial	(1.938.898)	(116.055)	-	-
Variações nos ativos e passivos				
Diminuição (aumento) em contas a receber	(2.267.034)	(776.577)	(2.330.499)	(778.263)
Diminuição (aumento) em adiantamentos	97.589	(46.379)	91.826	(46.379)
Diminuição (aumento) em impostos a recuperar	(154.966)	(4.363)	(161.962)	(4.411)
Diminuição (aumento) em outras contas a receber	27.725	-	25.021	(13.607)
(Diminuição) aumento em fornecedores	(96.302)	89.975	(116.302)	114.210
(Diminuição) aumento em obrigações sociais	37.564	100.870	41.662	100.870
(Diminuição) aumento em obrigações tributárias	(64.013)	130.452	(60.892)	136.999
(Diminuição) aumento em impostos e contribuições	(118.997)	204.047	(2.582)	241.616
(Diminuição) aumento em outras contas a pagar	97.800	381.000	(445.946)	444.744
<b>Caixa líquido gerado das atividades operacionais</b>	<b>(187.076)</b>	<b>2.564.160</b>	<b>1.232.781</b>	<b>2.796.993</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>				
Aumento de capital nas investidas	(10.000)	(413.235)	-	(333.338)
Recebimento de dividendos	1.503.037	-	-	-
Aumento de imobilizado	(70.632)	(356.106)	(70.632)	(356.106)
Aumento do intangível	(51.843)	(6.927)	(51.844)	(6.927)
<b>Caixa líquido gerado das (aplicado nas) atividades de investimentos</b>	<b>1.370.561</b>	<b>(776.268)</b>	<b>(122.477)</b>	<b>(696.371)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Integralização de capital	-	54.900	-	54.900
Distribuição de dividendos	(1.500.000)	(2.000.000)	(1.500.000)	(2.000.000)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>(1.500.000)</b>	<b>(1.945.100)</b>	<b>(1.500.000)</b>	<b>(1.945.100)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(316.515)</b>	<b>(157.208)</b>	<b>(389.696)</b>	<b>155.522</b>
<b>Movimentação de caixa e equivalentes de caixa no exercício</b>				
No início do exercício	241.000	398.208	564.022	408.500
No fim do exercício	324.511	241.000	581.662	564.022
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>83.511</b>	<b>(157.208)</b>	<b>17.640</b>	<b>155.522</b>

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

# **TRX Investimentos Imobiliários S.A.**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

Em reais

---

### **1 Contexto operacional**

A TRX Investimentos Imobiliários S.A. ("TRX" ou "Companhia") 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 Companhia 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 sociedades como sócia, quotista ou acionista.

As operações da Companhia são conduzidas no contexto de um conjunto de Companhias ligadas. 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.

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

#### **(a) Base de apresentação**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às empresas de pequeno e médio porte (CPC PME), conforme emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 foram aprovadas pela administração da Companhia em 18 de abril de 2013.

#### **(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) Apresentação de demonstrações financeiras consolidadas**

As demonstrações financeiras consolidadas abrangem a Companhia e suas subsidiárias

Entende-se por "subsidiárias" as entidades nas quais a Companhia tem a possibilidade de exercer controle; essa possibilidade é, em geral, mas não necessariamente, presumida quando a controladora detém direta ou indiretamente metade ou mais dos direitos de voto na investida ou, ainda que esse



## **TRX Investimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

Em reais

---

percentual seja inferior, quando o controle é exercido pela Companhia, como no caso de acordos com acionistas da investida. Controle é o poder de definir as políticas financeiras e operacionais de uma entidade, conforme estipulado por lei, pelo Estatuto ou por acordo, a fim de obter benefícios dessas atividades.

O processo de consolidação das contas patrimoniais e de resultado corresponde à soma horizontal dos saldos das contas do ativo, do passivo, das receitas e despesas proporcionalmente à participação societária detida pela Companhia em cada controlada, complementada pela eliminação dos saldos ativos, passivos, receitas e despesas decorrentes de transações entre as empresas.

As demonstrações financeiras consolidadas abrangem a Companhia e suas subsidiárias: TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., TRX Gestora e Recursos Ltda e Cupix Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Cupix").

#### **(d) 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 transações realizadas pela Companhia são registradas contabilmente atendendo ao princípio de competência. Dentre as práticas contábeis, destacam-se as seguintes:

#### **(a) Resultado**

As receitas consistem nos serviços de gerenciamentos de obras, consultoria em administração de imobiliária e serviços de gestão 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.

## **TRX Investimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

Em reais

---

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

#### **(b) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancário, 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.

#### **(c) Investimentos**

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, os investimentos em cada subsidiária são avaliadas pelo método da 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**

Os ativos são registrados pelos seus valores de aquisição, deduzidos de sua respectiva depreciação acumulada, apurada com base na expectativa de vida útil-econômica dos ativos. 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 ao valor recuperável caso as evidências indiquem uma perda ou deterioração do bem.

#### **(e) Intangível**

Ativos intangíveis amortizados pelo período de tempo estimado de geração de resultados.

#### **(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.

## **TRX Investimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

Em reais

---

#### **(h) Ativos e passivos contingentes**

Os ativos contingentes não são reconhecidos, exceto quando da existência de evidências irrefutáveis que assegurem elevado grau de confiabilidade de realização, usualmente representado pelo trânsito em julgado da ação e pela confirmação capacidade de sua recuperação por recebimento ou compensação com outra obrigação.

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 e divulgados.

#### **(i) Provisão para imposto de renda e contribuição social**

A Companhia optou pelo regime tributação do lucro presumido, o qual é aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 48 milhões. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social é calculada à razão de 32% para receitas de aluguéis e 100% para receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição (15% para o imposto de renda, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240 mil, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido).

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.

#### **(j) Instrumentos financeiros**

O reconhecimento, mensuração e evidenciação dos instrumentos financeiros da Companhia podem ser classificados nas seguintes categorias: (i) ativo ou passivo financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado, (ii) empréstimos e recebíveis, (iii) passivos financeiros registrado ao custo amortizado. A classificação depende da finalidade para o qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos.

#### **Ativos e passivos 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. 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.

#### **4 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras. As aplicações referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), remuneradas à taxa de 98% do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI) (Consolidado - 98% a 100% do CDI), com

## TRX Investimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em reais

vencimento até 5 de dezembro de 2013 (Consolidado - 5 de dezembro de 2013), entretanto com liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caixa	400	4.682	400	4.682
Depósitos bancários	205.029	204.488	219.134	209.298
Aplicações financeiras	119.082	31.830	362.128	350.042
	<u>324.511</u>	<u>241.000</u>	<u>581.662</u>	<u>564.022</u>

#### 5 Contas a receber

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Faturas a receber	2.568.489	339.697	2.569.579	341.383
Serviços a faturar	596.390	558.148	660.451	558.148
	<u>3.164.879</u>	<u>897.845</u>	<u>3.230.030</u>	<u>899.531</u>

Na Companhia refere-se aos serviços prestados ao Fundo TRX I FIP correspondentes à taxa de *performance* e taxa de consultoria imobiliária, bem como as taxas de gerenciamento de obras das SPEs desenvolvedoras dos projetos de investimento imobiliário. No Consolidado inclui também serviços de estruturação de CRIs e gestão de fundos.

Os montantes são substancialmente liquidados financeiramente no mês subsequente ao da prestação de serviços. Em 31 de dezembro de 2012 contempla contas a receber no montante de R\$ 2.252.418 da empresa Vanderbilt 23 (atualmente denominada Logbras Salvador), cujo recebimento se dará por ocasião do desinvestimento do imóvel ou emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, cuja expectativa de realização da transação dar-se-á no exercício de 2013.

#### 6 Outras contas a receber

Estão compostos por:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Conta-corrente sócios (i)	150.006	169.871	152.238	169.871
Outras contas a receber (ii)	100.454	13.607	6.219	13.607
	<u>250.460</u>	<u>183.478</u>	<u>158.457</u>	<u>183.478</u>

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

(ii) Em 2012, inclui o valor de R\$ 94.706 de dividendos a receber da TRX Securitizadora.

## TRX Investimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em reais

#### 7 Investimentos

Estão compostos por:

	Participação societária - %		Investimento		Equivalência patrimonial	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Investimentos						
TRX Securitizadora	99,997	99,997	450.940	150.821	394.825	100.213
TRX Gestora	99,999	99,999	83.834	33.033	1.553.837	18.033
Cupix	99,999	99,999	8.141	7.909	(9.768)	(2.191)
LogBras (*)	10,000	10,000	333.336	333.333	-	-
			<u>876.251</u>	<u>525.096</u>	<u>1.938.898</u>	<u>116.055</u>

(\*) A Companhia possui capital subscrito na investida no montante de R\$ 6.833.333, dos quais está a integralizar R\$ 6.500.000, os demais acionistas da investida possuem capital subscrito de R\$ 61.500.000 e a integralizar de R\$ 31.500.000.

A TRX Securitizadora tem como objeto social a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, 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 TRX Gestora tem como objeto social a administração de carteiras de valores mobiliários e a gestão de recursos para pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras.

A Cupix tem como objeto social a participação em outras sociedades, administração de bens próprios e desenvolvimento, a comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários.

A Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A. tem como objeto social a participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPE"), para o desenvolvimento de Parques Logísticos, onde serão construídos empreendimentos imobiliários relacionados a logística e indústria leve.

#### (a) Informações contábeis das investidas

Segue abaixo o quadro com as informações contábeis das investidas em 31 de dezembro:

	Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Investimentos								
TRX Securitizadora	549.775	209.477	98.822	58.640	450.953	150.837	394.825	100.234
TRX Gestora	259.886	38.727	176.049	5.692	83.837	33.035	1.553.837	18.035
Cupix	8.152	7.942	10	10.032	8.142	7.910	(9.768)	(2.191)
LogBras	30.659.648	30.557.918	338.614	94.449	30.321.034	30.463.469	(142.436)	130.136

## TRX Investimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em reais

#### (b) Movimentação dos investimentos

	<b>2012</b>				
	<b>TRX Securizadora</b>	<b>TRX Gestora</b>	<b>Cupix</b>	<b>Outras</b>	<b>Total</b>
Saldo inicial	150.821	33.033	7.909	333.333	525.096
Aumento de capital	-	-	10.000	-	10.000
Dividendos destinados/distribuídos	(94.706)	(1.503.036)	-	(1)	(1.597.743)
Equivalência patrimonial	394.825	1.553.837	(9.768)	4	1.938.898
	<u>450.940</u>	<u>83.834</u>	<u>8.141</u>	<u>333.336</u>	<u>876.251</u>
	<b>2011</b>				
	<b>TRX Securizadora</b>	<b>TRX Gestora</b>	<b>Cupix</b>	<b>Outras</b>	<b>Total</b>
Saldo inicial	9.216	-	-	198	9.414
Aumento de capital	55.000	15.000	10.000	333.333	413.333
Dividendos destinados/distribuídos	(13.608)	-	-	-	(13.608)
Equivalência patrimonial	100.213	18.033	(2.191)	-	116.055
Outras	-	-	100	(198)	(98)
	<u>150.821</u>	<u>33.033</u>	<u>7.909</u>	<u>333.333</u>	<u>525.096</u>

#### 8 Imobilizado

Está composto por:

	<b>2012</b>				<b>2011</b>
<b>Descrição</b>	<b>Depreciação - % a.a.</b>	<b>Custo</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Líquido</b>	<b>Líquido</b>
Móveis e utensílios	10	54.665	(15.973)	38.692	43.285
Computadores e periféricos	20	190.672	(74.094)	116.578	103.779
Maquinas e equipamentos	10	20.793	(3.953)	16.840	18.919
Instalações	10	15.051	(3.314)	11.737	13.242
Benfeitorias em imóveis de terceiros	33	458.201	(287.282)	170.919	294.366
		<u>739.382</u>	<u>(384.616)</u>	<u>354.766</u>	<u>473.592</u>

#### 9 Intangível

Está composto por:

	<b>2012</b>				<b>2011</b>
<b>Descrição</b>	<b>Amortização - % a.a.</b>	<b>Custo</b>	<b>Amortização</b>	<b>Líquido</b>	<b>Líquido</b>
Marcas e patentes	10	11.789	(947)	10.842	2.510
Software	20	138.115	(50.790)	87.325	65.992
		<u>149.904</u>	<u>(51.737)</u>	<u>98.167</u>	<u>68.502</u>

## TRX Investimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em reais

#### 10 Fornecedores

Estão compostos por:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fornecedores	51.610	123.303	55.844	147.537
Outras contas a pagar	-	24.609	-	24.609
	<u>51.610</u>	<u>147.912</u>	<u>55.844</u>	<u>172.146</u>

#### 11 Obrigações sociais

Estão compostas por:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Salários a pagar	75.325	37.296	77.142	37.296
Pró-labore a pagar	1.228	40.005	1.228	40.005
Provisões de férias	85.059	42.281	85.898	42.281
INSS a recolher	41.347	50.823	42.487	50.823
FGTS a recolher	12.750	7.333	13.052	7.333
Contribuição sindical	100	507	100	507
	<u>215.809</u>	<u>178.245</u>	<u>219.907</u>	<u>178.245</u>

#### 12 Obrigações tributárias

Estão compostas por:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tributos retidos na fonte	50.538	31.129	52.795	31.161
ISS a recolher	20.704	88.506	23.762	88.506
PIS a pagar	1.049	3.832	1.967	4.083
COFINS a pagar	4.851	17.688	9.166	24.832
PIS diferido	21.612	3.628	22.029	3.628
COFINS diferido	99.751	16.744	101.673	16.744
	<u>198.505</u>	<u>161.527</u>	<u>211.392</u>	<u>168.954</u>

## TRX Investimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em reais

#### 13 Impostos e contribuições

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Imposto de renda	67.023	159.117	178.057	184.820
Contribuição social	26.055	52.958	69.005	64.824
Imposto de renda diferido	262.001	42.652	265.127	42.652
Contribuição social diferido	95.761	16.075	97.606	16.075
	<u>450.840</u>	<u>270.802</u>	<u>609.795</u>	<u>308.371</u>

As empresas do grupo estão no regime do Lucro Presumido exceto pela TRX Securitizadora que está no regime do lucro real.

#### 14 Outras contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Dividendos a distribuir	-	-	-	13.609
Adiantamentos de clientes (i)	-	379.422	-	379.422
Outras contas a pagar (ii)	480.000	2.778	3	52.913
	<u>480.000</u>	<u>382.200</u>	<u>3</u>	<u>445.944</u>

(i) Refere-se a valores de prestação de serviços recebidos antecipadamente de clientes, os quais foram faturados em 2012.

(ii) Na controladora refere-se a contrato de mútuo obtido junto a TRX Securitizadora em 14 de novembro de 2012, sem taxa de remuneração e com vencimento em até dois anos.

#### 15 Patrimônio líquido

##### (a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2012, o capital social está representado por 65.000 ações ordinárias e 35.000 ações preferenciais de Classe I, 2 (duas) ações preferenciais de Classe II todas nominativas e sem valor nominal. As ações preferenciais da Classe I terão os mesmos direitos conferidos às ações ordinárias, inclusive o direito a voto nas Assembleias Gerais e, o direito de prioridade no recebimento de valores integralizados na hipótese de liquidação da Sociedade. As ações preferenciais de Classe II terão os mesmos direitos conferidos às ações preferenciais de Classe I, exceto o direito de voto nas Assembleias Gerais.



## TRX Investimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em reais

#### Composição acionária

<u>Acionistas</u>	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Percentual de participação</u>	<u>Capital social - reais</u>
BSX Empreendimentos e Participações Ltda.	60.998	60,998	60.998
Fernando Camargo de Carvalho Luiz	1	0,001	1
José Alves Neto	1	0,001	1
Luiz Augusto do Amaral Filho	1	0,001	1
Flávio José Rissato Adorno	1	0,001	1
Charse Fundo de Investimentos em Participações ORD	3.998	3,998	75.849
Charse Fundo de Investimentos em Participações CL 1	35.000	34,999	664.011
Charse Fundo de Investimentos em Participações CL 2	2	0,001	38
	<u>100.002</u>	<u>100,000</u>	<u>800.900,00</u>

#### (b) Reservas

##### (i) 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 nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

##### (ii) Reservas de lucros

A administração da Companhia, após a destinação dos dividendos, apropria à reserva de retenção de lucros o valor restante do lucro líquido auferido em cada exercício, sendo que tais valores são destinados para o reinvestimento nas operações e ampliação dos negócios da Companhia.

#### (c) Dividendos

Os dividendos mínimos obrigatórios correspondem a 25% do lucro líquido do exercício após a destinação para a Reserva Legal, em conformidade com o disposto no artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

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.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de novembro de 2012 foi aprovada a distribuição antecipada de dividendos sobre o resultado do exercício de 2012 no montante de R\$ 1.500.000, apurado com base no resultado aferido até o balanço intermediário de 31 de outubro de 2012.

Em 5 de outubro de 2011 foi efetuada a distribuição antecipada de dividendos sobre o resultado do exercício de 2011 no montante de R\$ 1.000.000, apurado com base no resultado aferido até o balanço intermediário de 30 de setembro de 2011.

Em 19 de dezembro de 2011 foi efetuada a distribuição antecipada de dividendos sobre o resultado do exercício de 2011 no montante de R\$ 1.000.000, apurado com base no resultado aferido até o balanço intermediário de 30 de novembro de 2011.

## TRX Investimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em reais

#### 16 Receita operacional líquida e custos

##### (a) Receita operacional

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receita operacional bruta				
Prestação de serviços	8.386.873	6.287.609	11.536.630	6.567.353
Deduções da receita				
ISS	(389.849)	(314.380)	(480.435)	(327.212)
PIS	(55.197)	(40.870)	(75.670)	(42.688)
COFINS	(254.765)	(188.628)	(358.831)	(199.433)
Receita operacional líquida	<u>7.687.062</u>	<u>5.743.731</u>	<u>10.621.694</u>	<u>5.998.020</u>

##### (b) Custos dos serviços prestados

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

#### 17 Despesas administrativas e gerais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Serviços técnicos - PJ	230.428	121.285	357.691	123.120
Aluguéis	326.947	235.960	326.947	235.960
Assistência jurídica	137.971	108.312	226.025	142.594
Material e serviços de informática	179.140	79.654	179.239	121.559
Viagens e estadias	95.506	69.493	107.502	72.827
Despesas gerais indedutíveis	19.033	3.204	76.002	3.204
Conservação de imóveis	69.362	59.413	69.362	59.413
Cursos e palestras	52.110	62.751	66.267	62.751
Lanches e refeições	40.876	27.261	43.084	27.261
Materiais de escritório	42.860	48.340	42.860	48.388
Brindes e presentes	38.116	17.164	39.432	17.164
Telefones e telegramas	34.798	31.797	36.149	31.797
Água, luz e gás	27.493	21.679	27.493	21.679
Anúncios e publicações	-	-	67.675	-
Outras despesas administrativas	<u>180.686</u>	<u>251.723</u>	<u>265.490</u>	<u>262.868</u>
	<u>1.475.326</u>	<u>1.138.036</u>	<u>1.931.218</u>	<u>1.230.585</u>

## TRX Investimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em reais

#### 18 Outras informações

##### (a) Provisão para contingências

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

##### (b) Partes relacionadas

A Companhia, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, celebrou contratos de mútuo com a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., no montante de R\$ 480.000 (Nota 14); e com os sócios, no montante de R\$ 150.006 (2011 - R\$ 169.871) na Controladora e R\$ 152.238 (2011 - R\$ 169.871) no Consolidado (Nota 6).

Adicionalmente, a Companhia em 31.12.2012 possui o valor de R\$ 94.706 de dividendos a receber da TRX Securitizadora.

A TRX Securitizadora, adquiriu CCIs das empresas do grupo Bolt 11, Owens 19, Owens 20 e Trajano 21, que serviram de lastro à emissão de CRIs, as operações realizadas foram:

Empresa	Série	Valor original	Data de emissão	Data de vencimento	Taxas de juros CRIs	Saldo dos CRIs	Taxa de juros lastro	Saldo dos lastros	Receita 2012
Owens 19	1ª	14.530.836	10.10.11	09.02.22	IPCA+8,15%	15.043.910	IPCA+9,64%	15.106.000	33.204
Bolt 11	2ª	4.426.504	26.12.11	03.06.20	IPCA+7,4%	4.044.407	IPCA+10,80%	4.078.337	62.275
Owens 20	3ª	15.703.768	27.12.11	09.03.22	IPCA+8,56%	16.135.755	IPCA+10,32%	16.038.153	287.704
Trajano 21	4ª	33.787.956	18.05.12	07.06.22	IPCA+6,20%	33.565.684	IPCA+7,67%	33.605.855	574.233

A TRX Gestora de Recursos Ltda. auferiu receita sobre os fundos sob gestão conforme apresentados:

Descrição	Receita	Contas a receber
TRX Realty I FIC de Fundos de Investimento Multi	274.727	8.405
TRX Realty I FIP	424.959	-
TRX Realty II FIP	63.355	-
TRX Realty IV FIP	155.177	4.861
TRX Edifícios Corporativos FII	1.274.123	50.795
	<u>2.192.341</u>	<u>64.061</u>

A TRX Investimentos auferiu receita das empresas do grupo conforme apresentados:

Descrição	Receita	Contas a receber
Vanderbilt 23 Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.941.352	2.560.616
Trajano 22 Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.267.606	-
TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento	1.019.136	159.136
Fundo Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística	617.519	48.894
Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A.	380.100	769
Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.	303.333	333.679
Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.	220.846	1.620
Torben 16 Empreendimentos Imobiliários S.A.	212.696	-
Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.	197.343	3.301
Trajano 21 Empreendimentos Imobiliários S.A.	101.144	32.795
Owens 19 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100.495	16.397
Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A.	21.947	-
Kamate 04 Participações S.A.	3.356	-
Notas de débito a receber	-	7.672
	<u>8.386.873</u>	<u>3.164.879</u>

## **TRX Investimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

**Em reais**

---

#### **(c) 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 2012 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- . Caixa e equivalentes de caixa - 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 - após o reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado. Os preços e prazos das operações estão condizentes com transações usuais de mercado.
- . Fornecedores - 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 realizou durante o exercício, aplicações em derivativos.

\* \* \*

Luiz Augusto F. do Amaral  
Diretor-presidente

Erik Keiti Lima de Moura  
Contador CRC SP 234.559/O-3