

**TRX Investimentos
Imobiliários S.A.**
**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2013
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 2013 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 2013 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

2



TRX Investimentos Imobiliários S.A.

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

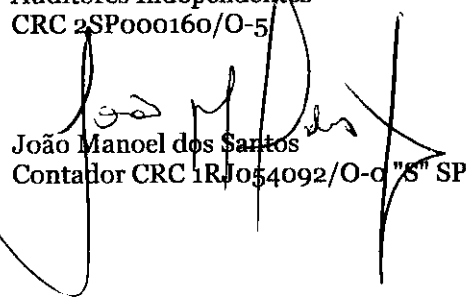
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da TRX Investimentos Imobiliários S.A. e das suas controladas em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, 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 19(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 efetuadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ser substancialmente diferentes. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 2 de abril de 2014


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


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

(Em Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012			2013	2012	2013	2012
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	505.547	324.511	1.227.825	581.662	Fornecedores	10	346.499	51.610	494.217	55.844
Contas a receber	5	5.029.628	603.681	5.378.699	668.832	Empréstimos	11	1.990.317	0	1.990.317	0
Adiantamentos	19b	477.124	27.789	1.114.112	33.552	Obrigações sociais	12	523.201	215.809	569.385	219.907
Impostos a recuperar		503.755	163.494	512.996	170.537	Obrigações tributárias	13	343.409	77.142	369.493	87.690
Outras contas a receber	6	0	100.454	0	6.219	Impostos e contribuições	14	319.844	93.078	423.492	247.062
						Outras contas a pagar	15	0	0	0	3
						Dividendos a pagar	16c	2.627.427	0	2.627.427	0
Total do ativo circulante		6.516.054	1.219.928	8.233.632	1.460.802	Total do passivo circulante		6.150.696	437.639	6.474.331	610.505
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber	5	8.042.771	2.561.196	8.042.769	2.561.196	Empréstimos	11	2.741.493	0	2.741.493	0
Outras contas a receber	6	150.006	150.006	150.729	152.238	Obrigações tributárias	13	495.242	121.363	510.709	123.702
						Impostos e contribuições	14	1.472.227	357.762	1.512.819	362.733
						Outras contas a pagar	15	134.930	480.000	10.000	0
Investimentos						Total do passivo não circulante		4.843.892	959.125	4.775.022	486.435
Participações societárias	7	4.789.356	876.251	3.355.706	333.333	Patrimônio líquido					
						Capital social		800.900	800.900	800.900	800.900
Imobilizado						Reserva de capital		0	0	0	0
Imobilizado		903.896	739.382	903.896	739.382	Reserva de lucros		10.784.752	2.902.472	10.784.752	2.902.472
(-) Depreciação acumulada		(552.486)	(384.616)	(552.486)	(384.616)	Reserva legal		160.180	160.180	160.180	160.180
						Ações em tesouraria		(2.800.000)	0	(2.800.000)	0
Total do imobilizado	8	351.410	354.766	351.410	354.766	Total do patrimônio líquido dos acionistas controladores	16	8.945.832	3.863.552	8.945.832	3.863.552
Intangível						Participações de não controladores		0	0	29.867	14
Intangível		174.745	149.904	174.745	149.904	Total do Patrimônio Líquido		8.945.832	3.863.552	8.975.719	3.863.566
(-) Amortização acumulada		(83.923)	(51.737)	(83.923)	(51.737)	Total do passivo e patrimônio líquido		19.940.420	5.260.315	20.225.071	4.960.505
Total do intangível	9	90.822	98.167	90.822	98.167						
Total do ativo não circulante		13.424.365	4.040.388	11.991.439	3.499.703						
Total do ativo		19.940.420	5.260.315	20.225.071	4.960.505						

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012
Receita operacional bruta					
Receita de serviços prestados		18.353.032	8.386.873	22.853.930	11.536.630
Deduções					
Impostos sobre receita prest. serviços		(1.353.000)	(699.810)	(1.652.526)	(914.936)
Receita operacional líquida	17	17.000.032	7.687.062	21.201.403	10.621.694
Custos da atividade imobiliária					
Custo dos serviços prestados	17b	(4.377.199)	(3.012.957)	(4.857.196)	(3.165.189)
Resultado bruto		12.622.834	4.674.105	16.344.207	7.456.505
(Despesas) receitas operacionais					
Administrativas e gerais	18	(2.466.724)	(1.475.326)	(3.713.461)	(1.931.218)
Depreciação e amortização	8 e 9	(200.055)	(211.636)	(200.055)	(211.636)
Tributárias		(18.946)	(23.456)	(21.883)	(23.932)
Outras despesas ou receitas		0	(23.893)	7.493	(21.318)
Equivalência patrimonial	7	2.856.792	1.938.898	1.564.792	
Resultado antes do resultado financeiro		12.793.901	4.878.692	13.981.093	5.268.400
Resultado financeiro					
Receitas financeiras		20.827	34.544	57.481	99.178
Despesas financeiras		(287.795)	(27.615)	(302.748)	(42.798)
		(266.969)	6.929	(245.268)	56.379
Resultado do exercício antes dos impostos		12.526.932	4.885.621	13.735.825	5.324.779
Imposto de renda e contribuição social	13	(902.761)	(547.039)	(1.301.485)	(981.227)
Imposto de renda e contribuição social diferido	13	(1.114.465)	(357.762)	(1.150.087)	(362.732)
Lucro líquido do exercício		10.509.707	3.980.820	11.284.253	3.980.820
Lucro líquido atribuível aos:					
Acionistas controladores		10.509.707	3.980.820	10.509.707	3.980.806
Acionistas não controladores		0	0	774.546	14
Lucro líquido do exercício		10.509.707	3.980.820	11.284.253	3.980.820
Lucro líquido por ação		13	5		

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Nota 15)

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em Reais)

Nota	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de Capital	Reservas de Lucros		Lucros acumulados	Total	Participação de não controladores	Total do patrimônio
				Legal	Retenção de Lucros				
Saldo em 31 de dezembro de 2011	<u>800.900</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>160.180</u>	<u>421.651</u>	<u>0</u>	<u>1.382.732</u>	<u>28</u>	<u>1.382.760</u>
Lucro líquido do exercício	0	0	0	0	0	3.980.820	3.980.820	(14)	3.980.806
Destinações:									
Dividendos obrigatórios	16 c	0	0	0	0	(995.205)	(995.205)		(995.205)
Dividendos adicionais	16 c	0	0	0	0	(504.795)	(504.795)		(504.795)
Reserva de lucros	16 b	0	0	0	2.480.820	(2.480.820)	0		0
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>800.900</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>160.180</u>	<u>2.902.472</u>	<u>0</u>	<u>3.863.552</u>	<u>14</u>	<u>3.863.566</u>
Recompra de ações	16 a						(2.800.000)	0	(2.800.000)
Suscrição e integralização de capital								89.646	89.646
Efeito da incorporação (Notas 1 e 16 b)									
Crédito tributário	1		8.196.934						
Provisão para Impairment	1		(8.196.934)						
Lucro líquido do exercício	0	0	0	0	0	10.509.707	10.509.707	774.548	11.284.253
Destinações:									
Dividendos obrigatórios	16 c	0	0	0	0	(2.627.427)	(2.627.427)	0	(2.627.427)
Dividendos distribuídos	16 c	0	0	0	0	0	0	(834.319)	(834.319)
Reserva de lucros	16 b	0	0	0	7.882.280	(7.882.280)	0	0	0
Saldo em 31 de dezembro de 2013	<u>800.900</u>	<u>(2.800.000)</u>	<u>0</u>	<u>160.180</u>	<u>10.784.752</u>	<u>0</u>	<u>8.945.832</u>	<u>29.887</u>	<u>8.975.719</u>

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

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	10.509.707	3.980.820	10.509.707	3.980.820
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	200.055	211.636	200.055	211.636
Equivalência patrimonial	(2.856.792)	(1.938.898)	(1.564.792)	0
Juros de empréstimos	195.064	0	195.064	0
Variações nos ativos e passivos				
Diminuição (aumento) em contas a receber	(9.907.520)	(2.267.034)	(10.191.440)	(2.330.499)
Diminuição (aumento) em adiantamentos	(449.335)	97.589	(1.080.560)	91.826
Diminuição (aumento) em impostos a recuperar	(340.262)	(154.966)	(342.459)	(161.962)
Diminuição (aumento) em outras contas a receber	100.457	(66.982)	7.728	25.021
(Diminuição) aumento em fornecedores	294.889	(96.302)	438.373	(116.302)
(Diminuição) aumento em obrigações sociais	307.392	37.564	349.480	41.662
(Diminuição) aumento em obrigações tributárias	640.146	36.978	668.812	42.438
(Diminuição) aumento em impostos e contribuições	1.341.231	180.039	1.326.518	301.424
(Diminuição) aumento em outras contas a pagar	(480.000)	97.800	9.996	(445.947)
Caixa líquido gerado das atividades operacionais	(444.969)	118.244	526.481	1.640.117
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aumento de capital nas investidas	(1.596.322)	(10.000)	(1.457.581)	0
Recebimento de dividendos	674.937	1.597.743	0	0
Aumento de imobilizado	(164.514)	(70.632)	(164.514)	(70.632)
Aumento do intangível	(24.841)	(51.843)	(24.841)	(51.844)
Caixa líquido gerado das (aplicado nas) atividades de investimentos	(1.110.740)	1.465.267	(1.646.936)	(122.477)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Recuperação de ações	(2.800.000)	0	(2.800.000)	0
Empréstimos	4.536.746	0	4.536.746	0
Pagamento de dividendos	0	(1.500.000)	0	(1.500.000)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	1.736.746	(1.500.000)	1.736.746	(1.500.000)
Aumento da participação de não controladores			29.873	
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	181.037	83.511	646.163	17.640
Movimentação de caixa e equivalentes de caixa no exercício				
No início do exercício	324.511	241.000	581.662	564.022
No fim do exercício	505.547	324.511	1.227.825	581.662
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	181.037	83.511	646.163	17.640

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

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

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. 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.

Durante o exercício de 2013, a B.Y.T.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu junto à acionistas da Companhia parcela de participação equivalente a 32% do capital da mesma. Em 30 de dezembro de 2013 através de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a incorporação da B.Y.T.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. à Companhia, conforme Protocolo de Incorporação.

A incorporação foi efetivada pela versão à Companhia do patrimônio líquido da B.Y.T.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., com a extinção desta e sem aumento do capital social ou do patrimônio líquido da Companhia.

O balanço patrimonial contábil da empresa incorporada, conforme apurado em laudo de avaliação ao valor contábil para a data base de 30 de novembro de 2013, emitido por avaliador independente, pode ser identificado conforme abaixo:

	<u>Saldos em R\$</u>
Caixa e equivalente de caixa	1.068
Impostos a recuperar	18
Impostos diferidos sobre ágios de incorporação	8.195.856
Investimento - participação na TRX Investimentos	<u>1.494.542</u>
Custo	1.494.542
Ágio	24.105.458
(-) Provisão para ágio	<u>(24.105.458)</u>
Total do ativo	9.691.484
Impostos a recolher	<u>(8)</u>
Patrimônio líquido incorporado	<u>(9.691.476)</u>

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

No momento da incorporação foi constituída provisão para impairment sobre o valor do crédito tributário, apurado e registrado na empresa incorporada, sobre o ágio pago na aquisição da participação da Companhia, em contrapartida de reserva de ágio no patrimônio líquido da Companhia, no montante de R\$ 8.196.934, tendo em vista as expectativas da administração quanto a sua recuperabilidade.

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 2013 foram aprovadas pela administração da Companhia em 02 de abril de 2014.

(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 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 controladas diretas TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., TRX Gestora e Recursos Ltda., TRX Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente denominada Cupix Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.), TRX Administradora de Bens e Condomínios Ltda., TRX Incorporadora e Desenvolvedora Imobiliária S.A., TRX Gestora de Crédito Estruturado S.A., TBX

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

Empreendimentos, Participações e Investimentos Ltda., bem como suas controladas indiretas: Metrofit Participações S.A., Metrofit Prestação de Serviços Ltda, Metrofit Serviços de Apoio Predial Ltda. e Metrofit Comercialização de Artigos de Papelaria Ltda. As empresas possuem como objeto social as atividades descritas na Nota 7.

(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 e controladas possuem gastos a reembolsar em decorrência da estruturação de operações para terceiros. Os montantes incorridos são reconhecidos como ativo a medida em que existe expectativa de recebimento dos mesmos, com base em previsões contratuais e na análise periódica realizada pela administração quanto à viabilidade dos projetos de estruturação. Os gastos são registrados como despesa no resultado do exercício, no momento em que a análise da administração não indicar a viabilidade dos projetos correlatos.

A Companhia também avalia a recuperabilidade dos créditos tributários sobre intangíveis decorrentes do ágio na incorporação, tomando em conta as expectativas de resultados tributáveis futuros e regras tributáveis em vigor.

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.

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

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 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 controlada ou coligada 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.

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

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.

(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 serviços 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.

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

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 93% (2012- 98%) do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI), com vencimento até 1 de dezembro de 2014 (2012- até 5 de dezembro de 2013). No consolidado as aplicações referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), remuneradas à 93% (2012- 98% a 100%) do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI), com vencimento até 18 de dezembro de 2014 (2012- até 5 de dezembro de 2013). As aplicações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Caixa	800	400	1.745	400
Depósitos bancários	353.714	205.029	452.776	219.134
Aplicações financeiras	151.033	119.082	773.304	362.128
	<u>505.547</u>	<u>324.511</u>	<u>1.227.825</u>	<u>581.662</u>

5 Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Faturas a receber	7.785.279	2.568.488	7.834.259	2.569.577
Serviços a faturar	5.287.120	596.389	5.587.209	660.451
	<u>13.072.399</u>	<u>3.164.877</u>	<u>13.421.468</u>	<u>3.230.028</u>

Na Companhia refere-se aos serviços prestados de gerenciamento de obras das SPEs desenvolvedoras dos projetos de investimento imobiliário. No Consolidado inclui também serviços de estruturação de CRIs, gestão de fundos, prestação de serviços por cessão de mão de obra, administração de condomínio e gerenciamento de obras do "Self-storage".

Os montantes são substancialmente liquidados financeiramente no mês subsequente ao da prestação de serviços. Em 31 de dezembro de 2013 contempla contas a receber das empresas do Grupo Logbras, conforme abaixo detalhado, 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 2014.

Descrição	Controladora	
	2013	2012
Logbras Salvador	2.623.827	2.252.418
Logbras Participações	1.336.926	308.780
Logbras Cabreúva	873.486	-
Logbras Embu	641.103	-
Logbras Itatiba	985.837	-
Logbras Hortolândia	1.581.592	-
	<u>8.042.771</u>	<u>2.561.198</u>

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2013
Em reais

6 Outras contas a receber

Estão compostos por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Contratos de mútuo (i)	150.006	150.006	150.729	152.238
Outras contas a receber (ii)	-	100.454	-	6.219
	<u>150.006</u>	<u>250.460</u>	<u>150.729</u>	<u>158.457</u>

(i) Os contratos de mútuo não contemplam a cobrança de juros, e não possuem prazo de liquidação.

(ii) Em 2012, inclui o valor de R\$ 94.706 de dividendos a receber da TRX Securitizadora, que foram liquidadas contra o saldo de com o mútuo a pagar em 30 de junho de 2013 (Nota 15).

7 Investimentos

Estão compostos por:

	Participação societária - %		Investimento		Equivalência patrimonial	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
TRX Securitizadora	99,999	99,997	305.196	450.940	(104.918)	394.825
TRX Gestora	99,980	99,999	866.255	83.834	1.166.532	1.553.837
TRX Participações	99,000	99,999	7.518	8.141	(10.625)	(9.768)
TRX Administradora	99,000	-	142.695	-	391.705	-
TRX Incorporadora (**)	90,000	-	(27.343)	-	(37.343)	-
TRX Crédito (**)	95,000	-	(107.587)	-	(108.537)	-
TBX	80,000	-	112.000	-	(4.800)	-
LogBras (*)	10,000	10,000	3.355.692	333.336	1.564.778	-
			<u>4.654.426</u>	<u>876.251</u>	<u>2.856.792</u>	<u>1.938.898</u>
Investimentos			4.789.356	876.251		
Outras contas a pagar			134.930	-		

(*) A Companhia possui capital subscrito na investida no montante de R\$ 17.909.172, sendo que R\$ 16.118.255 a integralizar, os demais acionistas da investida possuem capital subscrito e integralizado de R\$ 161.182.546.

(**) Como as respectivas controladas apresentam prejuízo no período, tais valores foram contabilizados no passivo - Outras contas a pagar.

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

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

A TRX Administradora tem como o objeto social a administração de bens imóveis e condomínios, próprios ou de terceiros.

A TRX Incorporadora tem como o objeto social: (i) consultoria e gestão de fundos de investimentos e de sociedades de propósitos específicos (SPEs) com foco no desenvolvimento de condomínios modulares de galpões; (ii) desenvolvimento, incorporação e participação em empreendimentos imobiliários com foco em condomínios modulares de galpões.

A TRX Gestora de Crédito tem como o objeto social a consultoria, orientação e assistência operacional para a gestão do negócio, prestação de serviços de consultoria a fundos de investimentos e outros veículos com foco em crédito estruturado, gestão e desenvolvimento de operações de crédito estruturado para os mercados imobiliários e de infraestrutura.

A TBX Empreendimentos tem como objeto social o investimento e desenvolvimento imobiliários de "self-storage" e participação em outras sociedades, empresárias ou simples como acionista ou cotista, desde que na condição de sócia controladora, assim entendida a detentora da maioria do capital social da empresa controlada. Suas subsidiárias:

- (a) A Metrofit Participações S.A. possui como objeto social: a participação em outras sociedades, no Brasil ou no exterior, na qualidade de sócia e/ou acionista.
- (b) A Metrofit Prestação de Serviços Ltda. ("Empresa") possui como objeto social: a prestação de serviços de operação para unidades de locação temporária de espaços para armazenamento de bens e mercadorias de terceiros (self storage) ; e (ii) a participação em outras sociedades como quotista ou acionista.
- (c) A Metrofit Serviços de Apoio Predial Ltda. tem como objeto social o fornecimento de pessoal de apoio para a prestação de serviços em instalações prediais de clientes, desenvolvendo uma combinação de serviços, como a limpeza geral no interior de prédios, serviços de manutenção, disposição do lixo, serviços de recepção, portaria e outros serviços relacionados para dar apoio à administração e conservação das instalações dos prédios.
- (d) A Metrofit Comercialização de Artigos de Papelaria Ltda. possui como objeto social: (i) o comércio varejista de artigos de papelaria e de escritório, bem como o comércio varejista de embalagens de papel e papelão; e (ii) as atividades de armazenamento e depósito, inclusive de câmaras frigoríficas e silos, de todo tipo de produto (sólidos, líquidos e gasosos), por conta de terceiros, exceto com emissão de warrants.

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.

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

(a) Informações contábeis das investidas

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

Investidas	Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido (ajustado)(*)		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício (ajustado) (*)	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
TRX Securitizadora	330.365	549.775	25.160	98.822	305.205	450.953	(104.923)	394.825
TRX Gestora	1.054.672	259.886	188.408	176.049	866.264	83.837	1.814.500	1.553.837
TRX Participações	7.532	8.152	14	10	7.518	8.142	(10.624)	(9.768)
TRX Administradora	168.773	-	26.076	-	142.696	-	391.696	-
TRX Incorporadora	10.000	-	41.492	-	(31.492)	-	(41.492)	-
TRX Crédito	544	-	113.793	-	(113.249)	-	(114.249)	-
TBX	94.547	-	9.703	-	84.844	-	121.204	-
LogBras	188.690.008	30.659.648	1.300.465	338.614	178.621.357	30.321.034	15.660.193	(142.436)

(*) Considera os ajustes contábeis para equalização de práticas contábeis.

(b) Movimentação dos investimentos

	2013								
	TRX Securitizadora	TRX Gestora (1)	TRX Participações	TRX Administradora	TRX Incorporadora	TRX Crédito	TBX (1)	Logbras	Total
Saldo inicial	450.940	83.834	8.141	0	0	0	0	333.336	876.251
Aumento de capital	0	0	10.001	990	10.000	950	116.800	1.457.578	1.596.319
Dividendos distribuídos	(40.826)	(384.111)	0	(250.000)	0	0	0	0	(674.937)
Equivalência patrimonial	(104.918)	1.166.532	(10.624)	391.705	(37.343)	(108.537)	(4.800)	1.564.778	2.856.793
	<u>305.196</u>	<u>866.255</u>	<u>7.518</u>	<u>142.695</u>	<u>(27.343)</u>	<u>(107.587)</u>	<u>112.000</u>	<u>3.355.692</u>	<u>4.654.426</u>

(1) O montante de equivalência patrimonial contempla os impactos decorrentes de ganhos/perdas em virtude de distribuições de lucros desproporcionais realizadas pelas investidas aos sócios não controladores.

	2012				
	TRX Securitizadora	TRX Gestora	TRX Participações	Outras	Total
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>

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2013
Em reais

8 Imobilizado

Está composto por:

Descrição	Depreciação - % a.a.	2013		2012	
		Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10	60.648	(21.658)	38.990	38.692
Computadores e periféricos	20	278.055	(121.842)	156.213	116.578
Maquinas e equipamentos	10	27.113	(6.346)	20.767	16.840
Instalações	10	15.050	(4.819)	10.231	11.737
Benfeitorias em imóveis de terceiros	33	523.030	(397.821)	125.209	170.919
		<u>903.896</u>	<u>(552.486)</u>	<u>351.410</u>	<u>354.766</u>

9 Intangível

Está composto por:

Descrição	Amortização - % a.a.	2013		2012	
		Custo	Amortização	Líquido	Líquido
Marcas e patentes	10	11.789	(2.126)	9.663	10.842
Software	20	162.956	(81.797)	81.159	87.325
		<u>174.745</u>	<u>(83.923)</u>	<u>90.822</u>	<u>98.167</u>

10 Fornecedores

Os fornecedores em 2013 referem-se substancialmente a despesas administrativas e despesas para posterior reembolso dos projetos em andamento e que foram substancialmente liquidados em janeiro de 2014.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Fornecedores	<u>346.499</u>	<u>51.610</u>	<u>494.217</u>	<u>55.844</u>
	<u>346.499</u>	<u>51.610</u>	<u>494.217</u>	<u>55.844</u>

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

11 Empréstimos

	<u>Modalidade</u>	<u>Taxa</u>	<u>Início/ Emissão</u>	<u>Vencimento</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Bradesco S.A.	Conta garantida	CDI + 0,1283% a.m.	04.02.2013	28.07.2014	1.990.317	
Banco Bradesco S.A. (*)	CCBs	CDI + 2,50% a.a.	07.11.2013	07.11.2016	2.741.493	-
					<u>4.731.810</u>	<u>-</u>

(*) Há a cessão fiduciária de 3.500 ações ordinárias de emissão da Companhia como forma de garantia da referida operação.

12 Obrigações sociais

Estão compostas por:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Salários a pagar	172.172	75.325	190.089	77.142
Pró-labore a pagar	1.344	1.228	2.688	1.228
Provisões de férias	235.179	85.059	249.938	85.898
INSS a recolher	86.979	41.347	96.478	42.487
FGTS a recolher	27.527	12.750	30.125	13.052
Contribuição sindical	-	100	67	100
	<u>523.201</u>	<u>215.809</u>	<u>569.385</u>	<u>219.907</u>

13 Obrigações tributárias

Estão compostas por:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tributos retidos na fonte	107.919	50.538	114.807	52.795
ISS a recolher	228.935	20.704	239.461	23.762
PIS a pagar	1.167	1.049	2.696	1.967
COFINS a pagar	5.388	4.851	12.530	9.166
PIS diferido	88.194	21.612	90.948	22.029
COFINS diferido	407.048	99.751	419.760	101.673
	<u>838.651</u>	<u>198.505</u>	<u>880.202</u>	<u>211.392</u>

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

14 Impostos e contribuições

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Imposto de renda	242.527	67.023	315.269	178.057
Contribuição social	77.317	26.055	108.223	69.005
Imposto de renda diferido	1.081.461	262.001	1.109.848	265.127
Contribuição social diferido	390.766	95.761	402.971	97.606
	<u>1.792.071</u>	<u>450.840</u>	<u>1.936.311</u>	<u>609.795</u>

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

15 Outras contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Dividendos a distribuir	-	-	10.000	-
Outras contas a pagar (i)	-	480.000	25.000	3
	<u>-</u>	<u>480.000</u>	<u>35.000</u>	<u>3</u>

(i) Na controladora refere-se a contrato de mútuo obtido junto a TRX Securitizadora em 14 de novembro de 2012, sem taxa de remuneração e liquidado em 2013 (nota 16).

16 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2013 o capital social está representado por 100.002 (cem mil e duas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado, como segue:

Composição acionária

Acionistas	Quantidade de ações	Percentual de participação	Capital social - reais
BSX Empreendimentos e Participações Ltda.	61.000	60,999	488.539
Rio Verde Consultoria e Participações Ltda.	32.000	31,999	256.283
Outros	3.502	3,502	28.047
Ações em tesouraria	<u>3.500</u>	<u>3,500</u>	<u>28.031</u>
	<u>100.002</u>	<u>100,000</u>	<u>800.900</u>

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

Em 31 de dezembro de 2012, o capital social estava 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 tinham os mesmos direitos conferidos às ações ordinárias, inclusive o direito de 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 tinham os mesmos direitos conferidos às ações preferenciais de Classe I, exceto o direito de voto nas Assembleias Gerais.

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</u>

Em 08 de novembro de 2013, através de Assembleia Geral Extraordinária foi realizada a conversão das 35.000 ações preferenciais de Classe I e 2 (duas) ações preferenciais de Classe II todas nominativas e sem valor nominal em ações ordinárias.

Em 31 de dezembro de 2013, as ações em tesouraria referem-se a recompra de 3.500 ações no valor total de R\$ 2.800.000 realizada em 08 de novembro de 2013, com recursos disponíveis em reserva de lucros.

(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.

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

(iii) Reserva de capital

Em 30 de dezembro de 2013 através de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a incorporação reversa da B.Y.T.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (acionista da Companhia) à Companhia. Conforme Protocolo de Incorporação foi apurado valor do patrimônio líquido, a ser integralmente destinado à reserva especial de ágio da Companhia, em R\$ 8.196.933.

A incorporação foi efetivada pela versão à Companhia do patrimônio líquido da B.Y.T.S.P.E., com a extinção da B.Y.T.S.P.E., sem aumento do capital social da Companhia.

Como descrito na Nota 1, no momento da incorporação foi registrada provisão para impairment sobre o valor do crédito tributário vindo da B.Y.T.S.P.E. contra a reserva de capital.

(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 lucro aferido até o balanço intermediário de 31 de outubro de 2012.

17 Receita operacional líquida e custos

(a) Receita operacional

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Receita operacional bruta				
Prestação de serviços	18.353.032	8.386.873	22.853.930	11.536.630
Deduções da receita				
ISS	(683.114)	(389.849)	(817.450)	(480.435)
PIS	(119.295)	(55.197)	(148.551)	(75.670)
COFINS	(550.591)	(254.765)	(686.526)	(358.831)
Receita operacional líquida	<u>17.000.032</u>	<u>7.687.062</u>	<u>21.201.403</u>	<u>10.621.694</u>

(b) Custos dos serviços prestados

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

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2013
Em reais

18 Despesas administrativas e gerais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Serviços técnicos - PJ	416.277	230.428	911.001	357.691
Aluguéis	365.473	326.947	382.653	326.947
Assistência jurídica	280.273	137.971	452.822	226.025
Material e serviços de informática	333.376	179.140	375.831	179.239
Viagens e estadias	192.426	95.506	312.096	107.502
Despesas gerais indedutíveis	9.167	19.033	53.267	76.002
Conservação de imóveis	72.170	69.362	76.073	69.362
Cursos e palestras	97.838	52.110	115.435	66.267
Lanches e refeições	89.994	40.876	97.666	43.084
Materiais de escritório	94.125	42.860	101.658	42.860
Brindes e presentes	59.417	38.116	62.333	39.432
Telefones e telegramas	56.569	34.798	58.141	36.149
Água, luz e gás	22.507	27.493	23.752	27.493
Anúncios e publicações	70.241	-	96.236	67.675
Gastos de estruturação de operações não reembolsados	-	-	160.214	-
Outras despesas administrativas	306.871	180.686	434.283	265.490
	<u>2.466.724</u>	<u>1.475.326</u>	<u>3.713.461</u>	<u>1.931.218</u>

19 Outras informações

(a) Provisão para contingências

Atualmente a Companhia e suas controladas não são 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) Adiantamentos

Referem-se a despesas com estruturação de novas operações pagas pela Companhia, as quais serão reembolsadas quando da efetivação das mesmas, conforme disposições contratuais. A administração efetuou análise quanto a recuperabilidade das mesmas, realizando a baixa dos montantes com poucas expectativas de recuperação para o resultado ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

(c) Partes relacionadas

A Companhia, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, possui contratos de mútuo com os sócios, no montante de R\$ 150.006 (R\$ 150.006 - 2012) na Controladora e R\$ 150.729 (R\$ 152.238 - 2012) no Consolidado (Nota 6).

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

A Companhia liquidou durante o exercício de 2013 o contrato de mútuo com a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., no montante de R\$ 480.000 (Nota 15), sendo parte com recursos de dividendos a receber da TRX Securitizadora (Nota 6).

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:

<u>Empresa</u>	<u>Série</u>	<u>Valor original</u>	<u>Data de emissão</u>	<u>Data de vencimento</u>	<u>Taxas de juros CRIs</u>	<u>Taxa de juros lastro</u>	<u>Receita 2013</u>	<u>Receita 2012</u>
Owens 19	1ª	14.530.836	10.10.11	09.02.22	IPCA+8,15%	IPCA+9,64%	26.563	33.204
Bolt 11	2ª	4.426.504	26.12.11	03.06.20	IPCA+7,4%	IPCA+10,80%	11.068	62.275
Owens 20	3ª	15.703.768	27.12.11	09.03.22	IPCA+8,56%	IPCA+10,32%	26.563	287.704
Trajano 21	4ª	33.787.956	18.05.12	07.06.22	IPCA+6,20%	IPCA+7,67%	26.563	574.233

A TRX Gestora de Recursos Ltda. auferiu receita de gestão conforme abaixo apresentado:

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Receita</u>	<u>Contas a receber</u>	<u>Receita</u>	<u>Contas a receber</u>
TRX Realty I FIC de Fdos de Investo Multi	465.232	37.189	274.727	8.405
TRX Realty I FIP	699.157	73.763	424.959	-
TRX Realty II FIP	94.687	8.746	63.355	-
TRX Realty IV FIP	201.171	17.849	155.177	4.861
TRX Realty Logística Renda FII I	79.655	12.884	-	-
TRX Edifícios Corporativos FII	570.911	43.863	1.274.123	50.795
TRX Desenvolvimento Imobiliário FIP	70.334	58.707	-	-
TRX Metrofit FIP I	152.535	17.541	-	-
TRX Parques Logísticos FIP	381.951	43.402	-	-
Total	<u>2.715.633</u>	<u>313.944</u>	<u>2.192.341</u>	<u>64.061</u>

A TRX Investimentos auferiu receita das empresas e fundos sob gestão conforme apresentados:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Receita</u>	<u>Contas a receber</u>	<u>Receita</u>	<u>Contas a receber</u>
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.459.633	103.961	-	-
Fundo Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística	529.611	43.365	617.519	48.894
Haka 05 Participações S.A.	49.021	49.021	-	-
Kamate 04 Participações S.A.	-	-	3.356	-
Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.	42.950	294	220.846	1.620
Leads 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	950.000	950.000	-	-
Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.451.692	873.486	-	-

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

	2013		2012	
	Receita	Contas a receber	Receita	Contas a receber
Logbras Embu Empreendimentos Imobiliário S.A.	1.070.760	641.103	-	-
Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.655.718	1.581.592	-	-
Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.	985.837	985.837	-	-
Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.	1.061.343	1.336.926	303.333	333.679
Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.	309.055	2.623.827	-	-
Malbork 41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.308.800	1.308.800	-	-
Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	21.947	-
Owens 19 Empreendimentos Imobiliários S.A.	314.505	22.621	100.495	16.397
Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24.502	-	380.100	769
Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.	294.823	52.935	197.343	3.301
Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.500.000	2.346.250	-	-
Torben 16 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	212.696	-
Trajano 21 Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.017	-	101.144	32.795
Trajano 22 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	1.267.606	-
TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento	1.825.877	141.724	1.019.136	159.136
Vanderbilt 23 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	3.941.352	2.560.616
Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.513.888	-	-	-
Notas de débito a receber	-	10.657	-	7.672
	<u>18.353.032</u>	<u>13.072.399</u>	<u>8.386.873</u>	<u>3.164.879</u>

TRX Investimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em reais

A Metrofit Prestação de Serviços auferiu receita das empresas sob sua gestão conforme abaixo apresentado:

	<u>2013</u>	
	<u>Receita</u>	<u>Contas a receber</u>
MF SS Marginal Direita Locação de Espaço S.A.	391.428	46.150
MF SS Santo André Locação de Espaço S.A.	714.472	27.972
Outros	25.000	
	<u>1.130.900</u>	<u>84.122</u>

(d) 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 2013 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 instrumentos financeiros derivativos.

* * *

Luiz Augusto F. do Amaral
Diretor-presidente

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