

**TRX Investimentos
Imobiliários S.A.**
**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014
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 2014 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 2014 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



TRX Investimentos Imobiliários S.A.

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

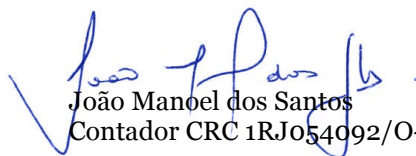
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da TRX Investimentos Imobiliários S.A. e das suas controladas em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, 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, 6 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, 8 de junho de 2015


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


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

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro

(Em Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013			2014	2013	2014	2013
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.195.733	505.547	7.184.746	1.227.825	Fornecedores	10	824.185	346.499	1.279.403	494.217
Contas a receber	5	4.109.328	5.029.628	6.516.823	5.378.699	Empréstimos	11	7.666.829	1.990.317	7.666.829	1.990.317
Adiantamentos	18b	292.544	477.124	732.616	1.114.112	Obrigações sociais	12	3.290.983	523.201	3.381.989	569.385
Impostos a recuperar		710.563	503.755	730.990	512.996	Obrigações tributárias	13	386.149	343.409	581.987	369.493
Mercadorias para revenda		0	0	20.839	0	Impostos e contribuições	14	342.750	319.844	649.166	423.492
Total do ativo circulante		10.308.168	6.516.054	15.186.014	8.233.632	Outras contas a pagar	15	0	0	2.017.672	0
						Dividendos a pagar	16c	6.712.655	2.627.427	6.774.004	2.627.427
Não circulante						Total do passivo circulante		19.223.551	6.150.696	22.351.050	6.474.331
Contas a receber	5	10.184.211	8.042.771	10.184.211	8.042.769	Não circulante					
Mútuos com partes relacionadas	6	587.182	150.006	344.532	150.729	Empréstimos	11	855.556	2.741.493	855.556	2.741.493
						Obrigações tributárias	13	498.454	495.242	589.723	510.709
Investimentos						Impostos e contribuições	14	1.481.804	1.472.227	1.747.681	1.512.819
Participações societárias	7	23.199.226	4.789.356	21.865.148	3.355.706	Outras contas a pagar	15	0	134.930	509.633	10.000
						Mútuos com partes relacionadas	6	3.080.000	0	0	0
Imobilizado						Total do passivo não circulante		5.915.814	4.843.892	3.702.593	4.775.022
Imobilizado		2.218.990	903.896	2.218.990	903.896	Patrimônio líquido					
(-) Depreciação acumulada		(225.891)	(552.486)	(225.891)	(552.486)	Capital social		800.900	800.900	800.900	800.900
Total do imobilizado	8	1.993.099	351.410	1.993.099	351.410	Reserva de lucros		23.040.436	10.784.752	23.040.436	10.784.752
						Reserva legal		160.180	160.180	160.180	160.180
Intangível						Ações em tesouraria		(2.800.000)	(2.800.000)	(2.800.000)	(2.800.000)
Intangível		184.745	174.745	184.745	174.745	Total do patrimônio líquido dos acionistas controladores	16	21.201.516	8.945.832	21.201.516	8.945.832
(-) Amortização acumulada		(115.751)	(83.923)	(115.751)	(83.923)	Participações de não controladores		0	0	2.386.839	29.887
Total do intangível	9	68.994	90.822	68.994	90.822	Total do Patrimônio Líquido		21.201.516	8.945.832	23.588.355	8.975.719
Total do ativo não circulante		36.032.712	13.424.365	34.455.984	11.991.439	Total do passivo e patrimônio líquido		46.340.880	19.940.420	49.641.998	20.225.071
Total do ativo		46.340.880	19.940.420	49.641.998	20.225.071						

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

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Receita operacional bruta					
Receita de serviços prestados		12.471.166	18.353.032	26.289.629	22.853.930
Deduções					
Impostos sobre receita prest.serviços		(1.329.023)	(1.353.000)	(2.340.990)	(1.652.526)
Receita operacional líquida	17	11.142.143	17.000.032	23.948.639	21.201.403
Custos da atividade imobiliária					
Custo dos serviços prestados	17b	(10.227.123)	(4.377.199)	(11.649.088)	(4.857.196)
Resultado bruto		915.020	12.622.834	12.299.551	16.344.207
(Despesas) receitas operacionais					
Administrativas e gerais	18	(2.890.440)	(2.466.724)	(4.419.587)	(3.713.461)
Depreciação e amortização	8 e 9	(198.549)	(200.055)	(198.549)	(200.055)
Tributárias		(46.344)	(18.946)	(49.141)	(21.883)
Outras despesas ou receitas		(25.365)	0	(25.365)	7.493
Equivalência patrimonial	7	20.573.557	2.856.792	15.451.363	1.564.792
Resultado antes do resultado financeiro		18.327.879	12.793.901	23.058.272	13.981.093
Resultado financeiro					
Receitas financeiras		70.038	20.827	190.798	57.481
Despesas financeiras		(654.432)	(287.795)	(688.838)	(302.748)
		(584.394)	(266.969)	(498.040)	(245.268)
Resultado do exercício antes dos impostos		17.743.485	12.526.932	22.560.232	13.735.825
Imposto de renda e contribuição social	13	(1.392.997)	(902.761)	(2.567.212)	(1.301.485)
Imposto de renda e contribuição social diferido	13	(9.577)	(1.114.465)	(234.862)	(1.150.087)
Lucro líquido do exercício		16.340.911	10.509.707	19.758.158	11.284.253
Lucro líquido atribuível aos:					
Acionistas controladores		16.340.911	10.509.707	16.340.911	10.509.707
Acionistas não controladores		0	0	3.417.247	774.546
Lucro líquido do exercício		16.340.911	10.509.707	19.758.158	11.284.253
Lucro líquido por ação		20,40	13,12		

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

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

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 2012		800.900	0	0	160.180	2.902.472	0	3.863.552	14	3.863.566
Recompra de ações	16 a		(2.800.000)					(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				8.196.934		8.196.934
Provisão para impairment	1			(8.196.934)				(8.196.934)		(8.196.934)
Lucro líquido do exercício		0	0	0	0	0	10.509.707	10.509.707	774.546	11.284.253
Destinações:										
Dividendos obrigatórios	16 c	0	0	0	0	0	(2.627.427)	(2.627.427)	0	(2.627.427)
Dividendos distribuídos	16 c	0	0	0	0	0	0	0	(834.319)	(834.319)
Reserva de lucros	16 b	0	0	0	0	7.882.280	(7.882.280)	0	0	0
Saldo em 31 de dezembro de 2013		800.900	(2.800.000)	0	160.180	10.784.752	0	8.945.832	29.887	8.975.719
Lucro líquido do exercício		0	0	0	0	0	16.340.911	16.340.911	3.417.247	19.758.158
Destinações:										
Dividendos obrigatórios	16 c	0	0	0	0	0	(4.085.228)	(4.085.228)	0	(4.085.228)
Dividendos distribuídos	16 c	0	0	0	0	0	0	0	(1.060.295)	(1.060.295)
Reserva de lucros	16 b	0	0	0	0	12.255.684	(12.255.684)	0	0	0
Saldo em 31 de dezembro de 2014		800.900	(2.800.000)	0	160.180	23.040.436	0	21.201.516	2.386.839	23.588.355

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	
	2014	2013	2014	2013
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	16.340.911	10.509.707	16.340.911	10.509.707
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	198.549	200.055	198.549	200.055
Equivalência patrimonial	(20.573.557)	(2.856.792)	(15.451.363)	(1.564.792)
Juros de empréstimos	553.312	195.064	553.312	195.064
Variações nos ativos e passivos				
Diminuição (aumento) em contas a receber	(1.221.141)	(9.907.520)	(3.279.565)	(10.191.440)
Diminuição (aumento) em adiantamentos	184.581	(449.335)	381.497	(1.080.560)
Diminuição (aumento) em impostos a recuperar	(206.808)	(340.262)	(217.995)	(342.459)
Diminuição (aumento) em outras contas a receber	0	100.457	0	7.728
Diminuição (aumento) em mercadorias para revenda	0	0	(20.839)	0
(Diminuição) aumento em fornecedores	477.686	294.889	785.186	438.373
(Diminuição) aumento em obrigações sociais	2.767.782	307.392	2.812.603	349.480
(Diminuição) aumento em obrigações tributárias	45.952	640.146	291.508	668.812
(Diminuição) aumento em impostos e contribuições	32.483	1.341.231	460.537	1.326.518
(Diminuição) aumento em outras contas a pagar	0	(480.000)	2.578.657	9.996
Caixa líquido gerado das atividades operacionais	<u>(1.400.250)</u>	<u>(444.969)</u>	<u>5.432.998</u>	<u>526.481</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aumento de capital nas investidas	(649.241)	(1.596.322)	(3.058.080)	(1.457.581)
Recebimento de dividendos	2.678.000	674.937	0	0
Aumento de imobilizado	(1.808.411)	(164.514)	(1.808.411)	(164.514)
Aumento do intangível	(10.000)	(24.841)	(10.000)	(24.841)
Caixa líquido gerado das (aplicado nas) atividades de investimentos	<u>210.348</u>	<u>(1.110.740)</u>	<u>(4.876.491)</u>	<u>(1.646.936)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Contrato de mútuos concedidos	(437.176)	0	(193.803)	0
Contrato de mútuos obtidos	3.080.000	0	0	0
Recuperação de ações	0	(2.800.000)	0	(2.800.000)
Empréstimos	4.703.841	4.685.462	4.703.841	4.685.462
Amortização de juros e principal dos empréstimos	(1.466.577)	(148.716)	(1.466.577)	(148.716)
Pagamento de dividendos	0	0	0	0
Caixa líquido gerado Nas atividades de financiamentos	<u>5.880.088</u>	<u>1.736.746</u>	<u>3.043.461</u>	<u>1.736.746</u>
Aumento da participação de não controladores			2.356.952	29.873
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>4.690.186</u>	<u>181.037</u>	<u>5.956.921</u>	<u>646.163</u>
Movimentação de caixa e equivalentes de caixa no exercício				
No início do exercício	505.547	324.511	1.227.825	581.662
No fim do exercício	<u>5.195.733</u>	<u>505.547</u>	<u>7.184.746</u>	<u>1.227.825</u>
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>4.690.186</u>	<u>181.037</u>	<u>5.956.921</u>	<u>646.163</u>

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 2014

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. (Ver Nota 20)

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:

	Saldos em R\$
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><u>9.691.476</u></u>

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

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 2014 foram aprovadas pela administração da Companhia em 08 de junho de 2015.

(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 seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

(i) Controladas

Entende-se por "controladas" 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.

(ii) Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto. Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em acordos em conjunto estão classificados como "joint ventures", baseado nos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

Os investimentos em coligadas e *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento da Companhia em

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada.

A participação do Grupo nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e *joint ventures* é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas do Grupo. Quando a participação do Grupo nas perdas de uma coligada ou *joint venture* for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

Os ganhos não realizados das operações entre a Companhia e suas coligadas e *joint ventures* são eliminados na proporção da participação da Companhia. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

(iii) Consolidação

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., TRX Administradora de Bens e Condomínios Ltda., TRX Incorporadora e Desenvolvedora Imobiliária S.A., TRX Gestora de Crédito Estruturado S.A., TRX Overseas Participações S.A., TRX Infraestrutura S.A., TBX 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 à 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, através de suas coligadas, investe em diversas propriedades para investimento, prontas ou em construção, as quais são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição e formação e

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

ajustadas aos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela administração da Companhia. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo das propriedades para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra forma de alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento. O valor justo das propriedades para investimento é obtido através de técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

Estimativa do valor justo dos instrumentos financeiros - Pressupõe-se que os saldos das contas a receber, adiantamentos e outras contas a receber e contas a pagar a fornecedores pelo valor contábil, menos provisão para perda (*impairment*), *quando aplicável*, estejam próximos de seus valores justos.

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.

Benefícios de planos de pensão – A Companhia não é patrocinadora de qualquer plano de pensão aos seus colaboradores, desta forma não está exposta a obrigações de planos de pensão.

Plano de Outorga de Ações – Programa de Incentivo de Longo Prazo – O valor justo do plano é apurado considerando-se o *valuation* anual da Companhia baseado em premissas que consideram o seu patrimônio líquido e geração de caixa, bem como o lucro ponderado dos últimos três exercícios.

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 2014

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 controlada, controlada em conjunto 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.

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 2014

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\$ 78 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.

(k) Plano de Outorga de Ações – Programa de Incentivo de Longo Prazo

O Plano é contabilizado de acordo com o CPC 10 (R1) – item 34 – pagamento baseado em ações com alternativa de liquidação em caixa facultada à Companhia.

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

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 90 e 93% (2013- 93%) do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI), com vencimento até 20 de abril de 2016 (2013- até 1 de dezembro de 2014). No consolidado as aplicações referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), remuneradas à taxa de 90% e 93% (2013- 93%) do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI), com vencimento até 20 de abril de 2016 (2013- até 18 de dezembro de 2014). As aplicações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caixa	9.292	800	9.344	1.745
Depósitos bancários	5.055.521	353.714	6.073.592	452.776
Aplicações financeiras	130.920	151.033	1.101.810	773.304
	<u>5.195.733</u>	<u>505.547</u>	<u>7.184.746</u>	<u>1.227.825</u>

5 Contas a receber

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Faturas a receber	12.780.992	7.785.279	12.687.976	7.834.259
Serviços a faturar	1.512.547	5.287.120	4.013.058	5.587.209
	<u>14.293.539</u>	<u>13.072.399</u>	<u>16.701.034</u>	<u>13.421.468</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 2014 contempla contas a receber das empresas do Grupo Logbras, conforme abaixo detalhado, os quais deverão ser utilizados para integralização de capital das empresas ou serão realizados financeiramente por ocasião do desinvestimento do imóvel, cuja expectativa de realização dar-se-á no longo prazo.

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Logbras Salvador	2.668.108	2.623.827
Logbras Participações	2.935.388	1.336.926
Logbras Cabreúva	1.922.295	873.486
Logbras Embu	657.079	641.103
Logbras Itatiba	993.620	985.837
Logbras Hortolândia	1.007.721	1.581.592
	<u>10.184.211</u>	<u>8.042.771</u>

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

6 Mútuo com partes relacionadas

Estão compostos por:

Ativo	Controladora		Consolidado	
Descrição	2014	2013	2014	2013
Contratos de mútuo sócios	150.006	150.006	210.758	150.729
Contratos de mútuo Bonsucesso Log Park	133.774	-	133.774	-
Contratos de mútuo TRX Incorporadora	303.402	-	-	-
	<u>587.182</u>	<u>150.006</u>	<u>344.532</u>	<u>150.729</u>

Passivo	Controladora		Consolidado	
Descrição	2014	2013	2014	2013
Contrato de mútuo TRX Gestora de Crédito	3.080.000	-	-	-
	<u>3.080.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

7 Investimentos

Estão compostos por:

	Participação societária - %		Investimento		Equivalência patrimonial	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
TRX Securitizadora	99,999	99,999	105.760	305.196	(199.436)	(104.918)
TRX Gestora	99,980	99,980	1.995.533	866.255	3.404.277	1.166.532
TRX Participações	99,000	99,000	3.799	7.518	(13.719)	(10.625)
TRX Administradora	99,000	99,000	61.009	142.695	321.327	391.705
TRX Incorporadora (**)	86,670	90,000	14.110.621	(27.343)	14.057.964	(37.343)
TRX Crédito (**)	95,000	95,000	3.143.699	(107.587)	3.251.286	(108.537)
TBX Empreendimentos	80,000	80,000	332.517	112.000	220.517	(4.800)
LogBras (*)	10,000	10,000	3.023.086	3.355.692	(449.670)	1.564.778
TRX Overseas	99,999	-	412.011	-	(18.989)	-
TRX Infraestrutura	80,000	-	10.000	-	-	-
Outros	-	-	1.191	-	-	-
			<u>23.199.226</u>	<u>4.654.426</u>	<u>20.573.557</u>	<u>2.856.792</u>
Investimentos				4.789.356		
Outras contas a pagar				134.930		

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

(*) A Companhia possui capital subscrito na investida no montante de R\$ 20.000.000, sendo que R\$ 18.092.033 a integralizar, os demais acionistas da investida possuem capital subscrito de R\$ 180.000.000 e a integralizar de R\$ 8.282.970.

(**) Em 2013 como as respectivas controladas apresentaram prejuízo no período, tais valores foram contabilizados no passivo - Outras contas a pagar.

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. Tendo participação nas empresas:

- (a) Chambor 42 Empreendimentos Imobiliários S.A. – possui como objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária; compra e venda de imóveis, prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos e frações ideais; locação de bens imóveis não destinados a venda; administração de bens próprios e participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou acionista. Tendo participação na empresa:

Célula Empreendimentos e Administração de Bens S.A. - possui como objeto social específico o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário que será constituído por galpões modulares destinados prioritariamente para atividades logísticas em geral no terreno adquirido em Piracicaba.

O Empreendimento tem o valor justo e custo estimado de R\$ 127.677.725 e R\$ 74.726.826 respectivamente, com prazo de conclusão de obras em agosto de 2015. No exercício foi registrado ajuste a valor justo no montante de R\$ 34.947.593, líquido do imposto de renda e contribuição social diferidos. O Banco Bradesco S/A disponibilizou linha de crédito no montante de R\$ 58.913.665, que será liberado em parcelas conforme cronograma físico da obra, com taxa efetiva de 10% a.a., com vencimento da primeira parcela em 07 de agosto de 2016 e prazo de pagamento em 120 meses. O imóvel foi dado como garantia do referido empréstimo.

No exercício foi admitido um novo sócio na Chambor 42 que subscreveu e integralizou novas ações no montante de R\$ 7.799.999 sendo R\$ 13.104 atribuído a integralização de capital social e R\$ 7.786.896 a título de reserva de ágio. Em função dessa transação a TRX Incorporadora reconheceu ganho de R\$ 2.908.817 o qual foi refletido na Companhia proporcionalmente à sua participação no capital da TRX incorporadora.

- (b) Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários S.A. - possui como objeto social a administração de bens próprios, móveis ou imóveis; a participação em negócios, associações, empreendimentos em geral,

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

inclusive como sócia, acionista e/ou quotista em outras empresas, nacionais ou estrangeiras; e a realização de atividades relacionadas a empreendimentos imobiliários, tais como a compra e venda e a locação de bens imóveis, bem como incorporação imobiliária.

O Empreendimento tem o valor justo e custo estimado de R\$ 273.240.741 e R\$ 136.643.231 respectivamente, com prazo de conclusão de obras em outubro de 2015. No exercício foi registrado ajuste a valor justo no montante de R\$ 90.154.356 líquido do imposto de renda e contribuição social diferidos. Em 14 de abril de 2015, o Banco do Brasil S/A disponibilizou a linha de crédito no montante de R\$ 94.000.000, que será liberado em parcelas conforme cronograma físico da obra, com taxa efetiva de 11% a.a. com vencimento da primeira parcela em 05 de março de 2017 e prazo de pagamento em 96 meses. O imóvel foi dado como garantia do referido empréstimo.

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) 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.

Metrofit Prestação de Serviços Ltda. - 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. Tendo participação na empresa

HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda., que tem como objeto social o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário comercial e a sua exploração, na modalidade de Self Storage, que consiste, basicamente, na locação de espaços para auto armazenagem de objetos, bem como a locação de espaço para exploração de atividade de comercialização de produtos e artigos de papelaria relacionados à atividade de Self Storage.

- (b) 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.
- (c) 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 estão

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

em construção ou construídos cinco empreendimentos imobiliários relacionados a logística e indústria leve, com o objetivo de venda ou renda, totalizando R\$ 476 milhões em 31 de dezembro de 2014 (incluindo o ajuste a valor justo de R\$ 39 milhões). Tais empreendimentos são financiados por recursos dos acionistas e captações bancárias ou através de cessão de fluxos futuros de recebíveis.

(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) (*)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
TRX Securitizadora	263.458	330.365	157.694	25.160	105.764	305.205	(199.441)	(104.923)
TRX Gestora	2.866.884	1.054.672	584.269	188.408	2.282.615	866.264	4.707.633	1.814.500
TRX Participações	3.808	7.532	9	14	3.799	7.518	(13.719)	(10.624)
TRX Administradora	398.844	168.773	337.219	26.076	61.625	142.697	321.929	391.696
TRX Incorporadora	18.517.284	10.000	2.705.832	41.492	15.811.452	(31.492)	15.752.944	(41.492)
TRX Crédito	3.575.120	544	1.092.952	113.793	2.482.168	(113.249)	3.422.406	(114.249)
TBX Empreend.	422.251	94.547	6.605	9.703	415.646	84.844	453.453	121.204
LogBras	202.954.900	188.690.008	18.171.526	1.300.465	184.783.374	178.621.357	4.496.697	15.660.193
TRX Overseas	421.465	-	9.450	-	412.015	-	(18.985)	-
TRX Infraestrutura	9.991	-	-	-	9.991	-	(9)	-

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

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

(b) Movimentação dos investimentos

	2014											
	TRX Securiti- zadora	TRX Gestora (ii)	TRX Partici- pações	TRX Adminis- tradora	TRX Incorpo- radora(i)	TRX Crédito	TBX (ii)	Logbras	TRX Overseas	TRX Infraes- trutura	Outras	Total
Saldo inicial	305.196	866.255	7.518	142.695	(27.343)	(107.587)	112.000	3.355.692	-	-	-	4.654.426
Ajuste saldo inicial	-	1	-	(13)	-	-	-	14	-	-	-	2
Aumento de capital	-	-	10.000	-	80.000	-	-	117.050	431.000	10.000	1.191	649.241
Dividendos distribuídos	0	(2.275.000)	-	(403.000)	-	-	-	-	-	-	-	(2.678.000)
Equivalência patrimonial	(199.436)	3.404.277	(13.719)	321.327	14.057.964	3.251.286	220.517	(449.670)	(18.989)	-	-	20.573.557
	<u>105.760</u>	<u>1.995.533</u>	<u>3.799</u>	<u>61.009</u>	<u>14.110.621</u>	<u>3.143.699</u>	<u>332.517</u>	<u>3.023.086</u>	<u>412.011</u>	<u>10.000</u>	<u>1.191</u>	<u>23.199.226</u>

(i) O montante de equivalência contempla os impactos de ajuste a valor justo das propriedades para investimento das investidas indiretas Célula e Bonsucesso e o ganho por variação de participação na Célula.

(ii) 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.

	2013									
	TRX Securiti- zadora	TRX Gestora (ii)	TRX Partici- pações	TRX Adminis- tradora	TRX Incorpo- radora	TRX Crédito	TBX (ii)	Logbras (i)	Total	
Saldo inicial	450.940	83.834	8.141	-	-	-	-	333.336	876.251	
Aumento de capital	-	-	10.001	990	10.000	950	116.800	1.457.578	1.596.319	
Dividendos distribuídos	(40.826)	(384.111)	-	(250.000)	-	-	-	-	(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>	

(i) O montante de equivalência patrimonial contempla os impactos decorrentes do ajuste a valor justo das propriedades para investimento da investida.

(ii) 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.

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em reais

8 Imobilizado

Está composto por:

Descrição	Depreciação - % a.a.	2014		2013	
		Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10	223.530	(29.080)	194.450	38.990
Computadores e periféricos	20	332.356	(174.121)	158.235	156.213
Maquinas e equipamentos	10	168.334	(10.234)	158.100	20.767
Instalações	10	-	-	-	10.231
Benfeitorias em imóveis de terceiros(*)	10	1.494.770	(12.456)	1.482.314	125.209
		<u>2.218.990</u>	<u>(225.891)</u>	<u>1.993.099</u>	<u>351.410</u>

(*) Refere-se as benfeitorias do imóvel sede da companhia, cujo prazo de aluguel é de dez anos.

9 Intangível

Está composto por:

Descrição	Amortização - % a.a.	2014		2013	
		Custo	Amortização	Líquido	Líquido
Marcas e patentes	10	11.789	(3.304)	8.485	9.663
Software	20	172.956	(112.447)	60.509	81.159
		<u>184.745</u>	<u>(115.751)</u>	<u>68.994</u>	<u>90.822</u>

10 Fornecedores

Os fornecedores em 2014 referem-se substancialmente a despesas administrativas e despesas para posterior reembolso dos projetos em andamento e que foram substancialmente liquidados em janeiro de 2015.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Fornecedores	<u>824.185</u>	<u>346.499</u>	<u>1.279.403</u>	<u>494.217</u>
	<u>824.185</u>	<u>346.499</u>	<u>1.279.403</u>	<u>494.217</u>

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

11 Empréstimos

	<u>Modalidade</u>	<u>Taxa</u>	<u>Início/ Emissão</u>	<u>Vencimento</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Bradesco S.A.	Conta garantida	CDI + 0,13% a.m.	04.02.2013	13.10.2015	3.024.111	1.990.317
Banco Bradesco S.A. (*)	CCBs	CDI + 2,50% a.a.	07.11.2013	07.11.2016	1.805.228	2.741.493
Itaú Unibanco S.A.	CCBs	DI Over+ 0,26% a.m.	10.07.2014	08.10.2015	671.768	-
Banco do Brasil S.A.	Conta garantida	125% CDI a.m.	11.12.2014	01.08.2015	3.021.278	-
					7.666.829	1.990.317
Circulante					855.556	2.741.493
Não circulante						

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

No exercício foram apropriados juros de R\$ 553.312 (2013 – R\$ 195.064).

No exercício foram amortizados principal e juros totalizando R\$ 1.466.577 (2013 – R\$ 148.716).

12 Obrigações sociais

Estão compostas por:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Salários a pagar	248.004	172.172	271.544	190.089
Pró-labore a pagar	1.442	1.344	3.604	2.688
Provisões de férias	357.552	235.179	405.989	249.938
INSS a recolher	114.337	86.979	126.568	96.478
FGTS a recolher	38.954	27.527	43.590	30.125
Participação nos lucros (*)	2.029.098	-	2.029.098	-
Plano de Outorga de Ações (**)	501.596	-	501.596	-
Contribuição sindical	-	-	-	67
	<u>3.290.983</u>	<u>523.201</u>	<u>3.381.989</u>	<u>569.385</u>

(*) Refere-se ao Programa de Participação nos Resultados (PPR), o qual encontra-se homologado pelo correspondente sindicato da categoria (SEECOVI).

(**) A Companhia possui Programa de Pagamento Baseado em Ações para os seus empregados e administradores visando integrá-los ao processo de desenvolvimento da Companhia a médio e longo prazo. Os empregados e os administradores podem ser selecionados para participar deste Programa que permite o investimento de um percentual de seu PPR em instrumentos baseados em ações, os quais deverão ser mantidos pelos beneficiários por no mínimo 3 anos, a contar do investimento inicial. Após satisfeitas as condições suspensivas, os beneficiários terão direito a receber um terço a cada ano, o valor em espécie, atualizado consoante modelo de precificação, ou quantidade de ações da Companhia, a

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

critério da Companhia.

13 Obrigações tributárias

Estão compostas por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Tributos retidos na fonte	152.833	107.919	174.249	114.807
ISS a recolher	227.691	228.935	387.269	239.461
PIS a pagar	1.001	1.167	3.499	2.696
COFINS a pagar	4.622	5.388	16.969	12.530
PIS diferido	88.767	88.194	105.019	90.948
COFINS diferido	409.689	407.048	484.705	419.760
	<u>884.603</u>	<u>838.651</u>	<u>1.171.710</u>	<u>880.202</u>

14 Impostos e contribuições

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Imposto de renda	261.272	242.527	486.530	315.269
Contribuição social	81.477	77.317	162.636	108.223
Imposto de renda diferido	1.088.503	1.081.461	1.282.365	1.109.848
Contribuição social diferido	393.302	390.766	465.316	402.971
	<u>1.824.554</u>	<u>1.792.071</u>	<u>2.396.847</u>	<u>1.936.311</u>

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

15 Outras contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Capital subscrito e a integralizar de investidas (*)	-	-	2.527.305	-
Outras (**)	-	134.930	-	10.000
	<u>-</u>	<u>134.930</u>	<u>2.527.305</u>	<u>10.000</u>

(*) Refere-se basicamente ao saldo a integralizar da participação do capital social nas empresas

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

investidas Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários S.A. e HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. nos montantes de R\$ 2.367.295 e R\$ 150.000 respectivamente. A integralização do saldo na Bonsucesso ocorrerá da seguinte forma R\$ 668.519 até junho de 2015 e R\$ 1.698.755 em 10 parcelas, a integralização na HBR 24 ocorreu em 16 de janeiro de 2015 (Nota 7).

(**) Em 2013 refere-se aos valores de passivo a descoberto nas investidas. (Nota 7)

16 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2014 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

<u>Acionistas</u>	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Percentual de participação</u>	<u>Capital social - reais</u>
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>

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 2014, 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 mínimos obrigatórios, 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 S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

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.

17 Receita operacional líquida e custos

(a) Receita operacional

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita operacional bruta				
Prestação de serviços	12.471.166	18.353.032	26.289.629	22.853.930
Deduções da receita				
ISS	(857.113)	(683.114)	(1.361.527)	(817.450)
PIS	(84.039)	(119.295)	(173.852)	(148.551)
COFINS	(387.871)	(550.591)	(805.611)	(686.526)
Receita operacional líquida	<u>11.142.143</u>	<u>17.000.032</u>	<u>23.948.639</u>	<u>21.201.403</u>

(b) Custos dos serviços prestados

Os custos dos serviços prestados são compostos por gastos com folha de pagamento e encargos relacionados, bem como despesa com participação nos resultados, no montante de R\$ 3.878.259 (Nota 12).

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

18 Despesas administrativas e gerais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2.014	2.013	2.014	2.013
Serviços técnicos - PJ	534.465	416.277	1.083.768	761.367
Aluguéis	509.511	365.473	509.511	382.653
Comissões	-	-	427.406	149.634
Assistência jurídica	(88.120)	280.273	(51.636)	452.822
Material e serviços de informática	570.341	333.376	607.853	375.831
Viagens e estadias	4.186	192.426	111.716	312.096
Despesas gerais indedutíveis	11.293	9.167	11.293	53.267
Conservação de imóveis	142.253	72.170	142.253	76.073
Cursos e palestras	197.751	97.838	238.533	115.435
Lanches e refeições	73.013	89.994	93.529	97.666
Materiais de escritório	79.371	94.125	92.091	101.658
Brindes e presentes	42.202	59.417	42.202	62.333
Telefones e telegramas	77.331	56.569	80.372	58.141
Água, luz e gás	32.446	22.507	32.446	23.752
Anúncios e publicações	40.000	70.241	118.270	96.236
Gastos de estruturação de operações não reembolsados	110.523	-	110.523	160.214
Outras despesas administrativas	553.874	306.871	769.457	434.283
	<u>2.890.440</u>	<u>2.466.724</u>	<u>4.419.587</u>	<u>3.713.461</u>

19 Outras informações

(a) Provisão para contingências

Atualmente a Companhia e suas controladas são parte integrante em ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, cujas perdas estão classificadas como possíveis totalizando R\$ 872 mil .

(b) Adiantamentos

Referem-se a gastos com estruturação de novas operações pagas pela Companhia, os quais serão reembolsados quando da efetivação das mesmas, conforme disposições contratuais. A Administração efetuou análise quanto ao valor de recuperação, apropriando à despesa o montante de R\$ 110.523 (2013 – R\$ 160.214) (Nota 18).

(c) Partes relacionadas

A Companhia, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, possui contratos de mútuo com partes relacionadas conforme descrito na Nota 6.

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

A TRX Securitizadora, adquiriu CCIs das empresas do grupo Owens 19, Owens 20, Logbras Salvador, Carnegie 25, Windsor 33, Maori 08, Maui 10 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 2014</u>	<u>Receita 2013</u>
Owens 19	1ª	14.530.836	10.10.11	09.02.22	IPCA+8,15%	IPCA+8,78%	24.350	26.563
Owens 20	3ª	15.703.768	27.12.11	09.03.22	IPCA+8,56%	IPCA+9,15%	26.563	26.563
Log Salvador	6ª	155.250.000	19.05.14	17.12.27	IPCA+6,23%	IPCA+6,23%	83.282	-
Carnegie 25	7ª	26.674.943	15.09.14	06.11.23	IPCA+6,48	IPCA+6,48%	35.615	-
Windsor 33	8ª	45.973.331	17.09.14	11.12.23	IPCA+7,12	IPCA+7,12%	56.975	-
Maori 08	9ª	34.880.000	16.12.14	16.12.29	TR+9,80%	TR+9,80%	19.303	-
Maui 10	10ª	39.120.000	16.12.14	06.12.29	TR+9,80%	TR+9,80%	21.649	-
Trajano 21	11ª	45.307.000	16.12.14	06.12.29	TR+9,80%	TR+9,80%	53.850	26.563

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

<u>Descrição</u>	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Receita</u>	<u>Contas a receber</u>	<u>Receita</u>	<u>Contas a receber</u>
TRX Realty I FIC	498.670	144.509	465.232	37.189
TRX Realty I FIP	968.978	346.449	699.157	73.763
TRX Realty II FIP	111.815	10.805	94.687	8.746
TRX Realty IV FIP	1.762.814	1.558.111	201.171	17.849
TRX Realty Logística Renda FII I	150.331	11.356	79.655	12.884
TRX Edifícios Corporativos FII	773.248	88.059	570.911	43.863
TRX Desenvolvimento Imobiliário FIP	1.134.395	115.969	70.334	58.707
TRX Desenvolvimento Modular FIP I	22.500	2.500	-	-
TRX Desenvolvimento Modular FIC de FIM	900	100	-	-
TRX Metrofit FIP I	233.332	21.267	152.535	17.541
TRX Metrofit FIP II	61.136	9.184	-	-
TRX Parques Logísticos FIP	603.564	61.626	381.951	43.402
Total	<u>6.321.683</u>	<u>2.369.935</u>	<u>2.715.633</u>	<u>313.944</u>

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

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

	2.014		2.013	
	Receita	Contas a receber	Receita	Contas a receber
Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A.	672.187	630.847		
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.	34.736	380	1.459.633	103.961
Fundo Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística	448.088	38.463	529.611	43.365
Haka 05 Participações S.A.	47.030	-	49.021	49.021
Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.	14.196	-	42.950	294
Leads 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97.471	20.363	950.000	950.000
Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.567.357	1.922.295	1.451.692	873.486
Logbras Embu Empreendimentos Imobiliário S.A.	27.660	657.079	1.070.760	641.103
Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.	29.604	1.007.720	1.655.718	1.581.592
Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.	71.925	993.620	985.837	985.837
Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.	1.702.564	2.935.388	1.061.343	1.336.926
Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.	75.014	2.668.108	309.055	2.623.827
Malbork 41 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.487.617	884.738	1.308.800	1.308.800
Owens 19 Empreendimentos Imobiliários S.A.	42.862	-	314.505	22.621
Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	24.502	-
Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.152.394	1.029.386	294.823	52.935
Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.345.998	-	2.500.000	2.346.250
Trajano 21 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	5.017	-
TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento	1.653.642	124.018	1.825.877	141.724
Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	821	821	2.513.888	-
TRX Investments (*)	-	1.380.313	-	10.657
	<u>12.471.166</u>	<u>14.293.539</u>	<u>18.353.032</u>	<u>13.072.399</u>

(*) Refere-se aos gastos incorridos com infra-estrutura das investidas no exterior, os quais foram pagos pela Companhia e deverão ser reembolsados ou capitalizados.

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

A TRX Gestora de Créditos auferiu receita das empresas conforme abaixo apresentado:

	2014	
	Receita	Contas a receber
Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.648.318	-
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.	519.048	-
Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A.	786.667	-
Maori 08 Empreendimentos Imobiliários S.A.	521.173	-
Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A.	584.527	-
Trajan 21 Empreendimentos Imobiliários S.A.	676.973	-
	<u>4.736.706</u>	<u>-</u>

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

	2014		2013	
	Receita	Contas a receber	Receita	Contas a receber
MF SS Marginal Direita Locação de Espaço S.A.	119.727	6.281	391.428	56.150
MF SS Santo André Locação de Espaço S.A.	370.394	60.626	714.472	27.972
MF SS São Caetano Locação de Espaço S.A.	543.538	5.456	-	-
Outros	287.466	937	25.000	-
Notas de débito a receber	-	50.701	-	-
Total	<u>1.321.125</u>	<u>124.001</u>	<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 2014 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.

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em reais

20 Eventos subsequentes

Em 02 de março de 2015 os acionistas da Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária, deliberaram por: (i) alterar a denominação social da Companhia para TRX Holding Investimentos e Participações S.A; (ii) alterar o objeto social da Companhia que passará apenas a atividade de Holding das participações societária que é titular; e (iii) ceder a sua controlada TRX Empreendimentos Imobiliários Ltda. os contratos de gerenciamento e gestão de que é titular.

* * *

Luiz Augusto F. do Amaral
Diretor-presidente

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