

TRX Holding Investimentos e
Participações S.A.

Relatório do Auditor Independente acompanhado das
Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2017

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis	3
Demonstrações Contábeis	7
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2017 e de 2016	13

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

**Grant Thornton Auditores
Independentes**
Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 105 – 12º
andar – Itaim Bibi | São Paulo | SP |
Brasil
T +55 11 3886.5100
www.grantthornton.com.br

Aos
Acionistas e Administradores da
TRX Holding Investimentos e Participações S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da TRX Holding Investimentos e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como “Controladora” e “Consolidado”, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Sem modificar a nossa opinião, chamamos a atenção para a Nota nº 1.b às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que indicam que a Companhia e suas controladas incorreram em prejuízos nos últimos exercícios, o total do passivo circulante da Controladora e do Consolidado excede o total do ativo circulante da Controladora e do Consolidado em R\$ 64.995 mil e R\$ 47.102 mil, respectivamente, apresenta passivo a descoberto em R\$ 10.567 em 31 de dezembro de 2017. A capacidade da Companhia e de suas controladas em liquidar as obrigações de curto prazo e longo prazo, está diretamente associada ao sucesso do plano de liquidez definido pela Administração descrito na Nota no 1.b. Em 31 de dezembro de 2017, a eventual não confirmação do referido plano de liquidez, juntamente com outros assuntos, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1b indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentadas para fins de comparação, foram anteriormente examinadas por outro auditor independente, cujo relatório datado de 22 de setembro de 2017 continha parágrafo de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas


Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 25 de abril de 2018



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
CRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

TRX Holding Investimentos e Participações S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
ATIVO					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.298	111	1.837	592
Contas a receber	6	10.928	3.150	14.526	3.901
Adiantamentos	16.b	269	34	1.930	1.100
Impostos a recuperar	-	512	1.049	755	1.085
Outros ativos	-	47	-	1.944	-
Total do ativo circulante		13.054	4.344	20.992	6.678
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	13.699	11.827	18.447	12.001
Contas a receber	6	2.084	16.335	9.486	16.335
Contratos de mútuos	7.a	12.319	3.501	3.822	1.261
Outros ativos	-	8	9	765	606
Investimentos					
Participações societárias	8.i	64.313	79.959	55.513	76.344
Imobilizado líquido	9	1.660	1.939	1.660	1.939
Intangível líquido		9	23	1.332	1.485
Total do ativo não circulante		94.092	113.593	91.025	109.971
Total do ativo		107.146	117.937	112.017	116.649

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

TRX Holding Investimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Circulante					
Fornecedores		368	438	1.712	1.078
Adiantamento de clientes		686	780	797	914
Empréstimos	10	29.325	54.025	32.209	57.520
Cessão de créditos de recebíveis	11	708	-	3.228	-
Outras contas a pagar		2.050	-	2.050	-
Obrigações sociais		65	273	836	911
Impostos e contribuições	12.a	368	243	1.468	1.868
Dividendos a pagar		-	-	1.365	442
Provisão para contingências	16.a	31	253	31	253
Obrigações por capital subscrito a integralizar	8.i	7.300	4.523	7.300	4.523
Contratos de mútuos	7.a	28.581	9.512	17.098	4.010
Provisão para perdas em investimentos	8.i	8.567	3.720	-	-
Total do passivo circulante		78.049	73.767	68.094	71.520
Não circulante					
Adiantamento de clientes	5	-	-	4.746	-
Empréstimos	10	34.448	-	34.448	-
Cessão de créditos de recebíveis	11	1.875	-	8.533	-
Impostos e contribuições	12.a	3.210	2.463	7.466	2.463
Obrigações por capital subscrito a integralizar	8.i	-	13.569	-	13.569
Outras contas a pagar		131	-	309	202
Total do passivo não circulante		39.664	16.032	55.502	16.234
Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)					
Capital social	13.a	24.695	24.695	24.695	24.695
Ações em tesouraria	13.a	(2.800)	(2.800)	(2.800)	(2.800)
Reserva de lucros	13.b.ii	-	6.243	-	6.243
Prejuízos acumulados		(32.462)	-	(32.462)	-
Total do patrimônio líquido dos acionistas controladores		(10.567)	28.138	(10.567)	28.138
Participações de não controladores		-	-	(1.013)	756
Total do patrimônio líquido		(10.567)	28.138	(11.580)	28.894
Total do passivo e do patrimônio líquido		107.146	117.937	112.017	116.649

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

TRX Holding Investimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto lucro por ação em reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Receita operacional líquida	14.a	3.555	4.736	11.298	20.347
Custos dos serviços prestados	14.b	(207)	(567)	(8.786)	(9.430)
Lucro bruto		3.348	4.169	2.512	10.917
(Despesas) receitas operacionais					
Administrativas e gerais	15	(6.346)	(4.544)	(14.140)	(12.066)
Depreciação e amortização	-	(293)	(314)	(795)	(554)
Tributárias	-	(93)	(32)	(123)	(62)
Equivalência patrimonial	8.i	(23.103)	(4.518)	(18.843)	(1.857)
Ajuste a valor justo de investimento	5	-	11.275	-	11.275
Outras despesas operacionais	-	(1.303)	82	(1.303)	82
Ganho de capital venda de participação societária	8.iv	2.215	-	10.840	-
Resultado antes do resultado financeiro e impostos		(25.575)	6.118	(21.852)	7.735
Receitas financeiras	16.c	154	133	322	168
Despesas financeiras	16.c	(12.073)	(9.576)	(14.055)	(10.130)
Resultado financeiro líquido	16.c	(11.919)	(9.443)	(13.733)	(9.962)
Resultado antes dos impostos		(37.494)	(3.325)	(35.585)	(2.227)
Imposto de renda e contribuição social	12b	(1.393)	(219)	(2.369)	(2.056)
Imposto de renda e contribuição social diferido	12b	182	(374)	(2.520)	(153)
Prejuízo do exercício		(38.705)	(3.918)	(40.474)	(4.436)
Prejuízo atribuível aos:					
Acionistas controladores	-	(38.705)	(3.918)	(38.705)	(3.918)
Acionistas não controladores	-	-	-	(1.769)	(518)
Prejuízo por ação - (R\$)	3.i	(12,69)	(1,28)	-	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

TRX Holding Investimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Prejuízo do exercício	(38.705)	(3.918)	(40.474)	(4.436)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(38.705)</u>	<u>(3.918)</u>	<u>(40.474)</u>	<u>(4.436)</u>
Prejuízo do exercício atribuído aos acionistas controladores	-	-	(38.705)	(3.918)
Prejuízo do exercício atribuído aos acionistas não controladores	-	-	(1.769)	(518)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

TRX Holding Investimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Reservas de lucros								Total do patrimônio (Passivo a descoberto)	
	Notas	Capital social	Ações em tesouraria	Legal	Retenção de lucros	À disposição da assembleia	Prejuizos acumulados	Total		Participação de não controladores
Saldos em 31 de dezembro de 2015		801	(2.800)	160	640	25.507	-	24.308	1.274	25.582
Dividendos revertidos para reserva de lucros	7.c	-	-	-	7.748	-	-	7.748	-	7.748
Conversão de reservas de lucros em capital social	13.a	23.894	-	-	-	(23.894)	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	(3.918)	(3.918)	(518)	(4.436)
Compensação do prejuízo do exercício com reserva de lucros	-	-	-	-	(2.306)	(1.612)	3.918	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016		24.695	(2.800)	160	6.083	-	-	28.138	756	28.894
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	(38.705)	(38.705)	(1.769)	(40.474)
Compensação do prejuízo do exercício com reserva de lucros	-	-	-	(160)	(6.083)	-	6.243	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017		24.695	(2.800)	-	-	-	(32.462)	(10.567)	(1.013)	(11.580)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

TRX Holding Investimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(38.705)	(3.918)	(40.474)	(4.436)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	293	314	795	554
Equivalência patrimonial	23.103	4.518	18.843	1.857
Juros de empréstimos	9.256	8.083	10.088	8.318
Impostos diferidos	(182)	374	2.520	153
Provisão de imposto de renda e contribuição social	1.393	219	2.369	2.056
Perda (ganho) de investimento em títulos e valores mobiliários	104	28	(52)	60
Provisão para contingências	(222)	-	(222)	-
Ganho na integralização em FIP	-	(82)	-	-
Ajuste a valor justo de investimento	-	(11.275)	-	(11.275)
Variações nos ativos e passivos				
Diminuição (aumento) em contas a receber	6.473	(2.439)	(3.776)	(4.254)
Diminuição (aumento) em adiantamentos	(235)	812	(830)	739
Diminuição (aumento) em impostos a recuperar	537	(259)	330	(34)
Diminuição (aumento) em outros ativos	(49)	0	(2.104)	(570)
(Diminuição) aumento em fornecedores	(70)	(38)	634	132
(Diminuição) aumento em adiantamento de clientes	(94)	10	4.629	(138)
(Diminuição) aumento em obrigações sociais	(208)	(456)	(75)	(547)
(Diminuição) aumento em impostos e contribuições	1.088	72	2.308	(375)
(Diminuição) aumento em outras contas a pagar	2.181	-	2.157	(524)
(Diminuição) aumento em Obrigações por capital subscrito a integralizar	(10.792)	-	(10.792)	-
(Diminuição) aumento em dividendos a pagar	-	-	923	-
Dividendos recebidos	3	-	-	-
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(1.427)	(240)	(2.594)	(1.490)
Caixa líquido aplicados nas atividades operacionais	(7.553)	(4.277)	(15.323)	(9.773)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de títulos e valores mobiliários	(1.976)	(580)	(6.394)	(604)
Aumento de capital nas investidas	(2.266)	(3.239)	(1.201)	(350)
Aquisição de participação societária	(927)	-	-	-
Alienação de participação societária	583	-	3.189	-
Integralização de ações em FIP	-	370	-	-
Aumento do imobilizado e intangível	-	-	(363)	(1.707)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(4.586)	(3.449)	(4.769)	(2.661)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Contrato de mútuos concedidos	(8.818)	(1.938)	(2.561)	(737)
Contrato de mútuos obtidos	19.069	35	13.088	1
Cessão de créditos de recebíveis	2.583	-	11.761	-
Empréstimos obtidos	38.279	16.000	42.779	20.000
Amortização de juros e principal dos empréstimos	(37.787)	(8.721)	(43.730)	(9.473)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	13.326	5.376	21.337	9.792
Aumento líquido (redução) de caixa e equivalente de caixa	<u>1.187</u>	<u>(2.350)</u>	<u>1.245</u>	<u>(2.642)</u>
Movimentação de caixa e equivalentes de caixa no exercício				
No início do exercício	111	2.461	592	3.234
No fim do exercício	1.298	111	1.837	592
Aumento líquido (redução) de caixa e equivalente de caixa	<u>1.187</u>	<u>(2.350)</u>	<u>1.245</u>	<u>(2.642)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

a) Objeto social

A TRX Holding Investimentos e Participações S.A. ("TRX" ou "Companhia") está localizada na Av. Nações Unidas nº. 8.501 – 31º Andar – São Paulo/SP e 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 tem por objeto social: **(i)** consultoria e administração de bens imóveis, próprios ou de terceiros, bem como análise econômica e financeira de ativos imobiliários em geral; **(ii)** realização de investimentos em projetos imobiliários, a compra, a venda, o arrendamento e locação de bens imóveis; **(iii)** participação em outras sociedades como sócia, quotista ou acionista (Vide Nota nº 8). Adicionalmente, 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. As operações da Companhia são conduzidas no contexto de um conjunto de empresas e denominadas como ("Grupo").

b) Plano da Administração para aumento de liquidez e fluxo de caixa da Companhia

Em 31 de dezembro de 2017, os balanços patrimoniais da controladora e consolidado da Companhia apresentam excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$64.995 e R\$47.102 respectivamente, (R\$69.423 e R\$64.842 em 31 de dezembro de 2016, respectivamente), sendo representados principalmente pelos saldos de Empréstimos, Contratos de mútuo e Obrigações por capital subscrito a integralizar.

Potencial de recuperação

Apesar da difícil situação do atual fluxo de caixa, a Diretoria do Grupo TRX revisou os processos internos, identificando oportunidades de redução de custos e melhorias na rentabilidade, alongamento das dívidas e alienação de ativos, entre elas estão:

- **Restauração das operações:** O Grupo recentemente mudou-se para um escritório menor, condizente com a redução no quadro de colaboradores;
- **Alienação de ativos:** Em 2017 o Grupo alienou a participação societária na Bonsucesso que gerou um ganho de capital na ordem de R\$10.840 e ainda para 2018 o Grupo mantém esforços para alienações outras participações societárias;
- **Alongamento das dívidas:** Em 2018 a Companhia já alongou as dívidas junto as instituições financeiras o que reforça o compromisso junto aos Bancos;
- **Aporte de capital dos sócios:** Em 2017 já foram aportados o montante de R\$7.819;
- **Adesão ao Programa Especial de Regularização Tributária (PERT):** “Novo REFIS” que permitiu diversas formas de quitação de débitos tributários, inclusive a redução de multa e juros.

Nesta análise, deve-se ainda considerar que:

- Já existem sinais consistentes do início da retomada do crescimento econômico no país, que podem ser medidos pela elevação gradual do PIB e dos índices da bolsa de valores de São Paulo, manutenção da estabilidade da taxa cambial e queda de todos os indicadores de inflação;
- Está ocorrendo uma progressiva redução da taxa de juros SELIC e que deverá estabilizar-se na faixa de 7% em 2018, criando as condições necessárias para estimular também a retomada do crescimento econômico, além de reduzir as despesas contábeis;
- Em complementação ao acima exposto, vale registrar as mais recentes negociações que estão alongando o perfil das dívidas bancárias.

Projeções 2018

O Grupo com base nas premissas elaboradas para o Plano Estratégico, fechou em 2018 mais um contrato de BTS, gerando uma receita aproximada de R\$1.300. A Companhia está em processo de cotação em novos projetos, podendo gerar mais de R\$30.000 de receita bruta. Os acionistas vêm colocando os recursos suficientes para que a Companhia continue honrando as obrigações necessárias, conforme já divulgado como evento subsequente na Nota nº 18.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis e apenas essas informações estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia e suas controladas na gestão de suas operações.

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

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 foram aprovadas pela Administração da Companhia em 20 de abril de 2018.

b) Apresentação de demonstrações contábeis consolidadas

As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada.

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) Empreendimentos controlados em conjunto

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.

Nas demonstrações individuais da Controladora, as demonstrações contábeis das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

A participação do Grupo nos lucros ou prejuízos de suas controladas em conjunto é reconhecida nas demonstrações do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas do Grupo.

iii) Consolidação

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas consolidadas do Grupo são eliminados integralmente nas demonstrações contábeis consolidadas.

As demonstrações contábeis consolidadas abrangem a Companhia e suas controladas diretas e indiretas, investimentos em controladas em conjunto diretas e indiretas, as quais estão apresentadas abaixo:

Empresa	Investimento	Participações societárias	
		2017	2016
TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	Controlada	99,99%	99,99%
TRX Gestora e Recursos Ltda.	Controlada	99,98%	99,98%
TRX Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	99,00%	99,00%
TRX Administradora de Bens e Condomínios Ltda.	Controlada	90,00%	99,00%
TRX Incorporadora e Desenvolvedora Imobiliária S.A.	Controlada	100,00%	90,00%
TRX Gestora de Crédito Estruturado S.A.	Controlada	80,00%	80,00%
TRX Overseas Participações S.A.	Controlada	99,99%	99,99%
TRX Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	99,20%	99,20%
TRX Consultoria e Participações Ltda.	Controlada	99,00%	99,00%
TRX Infraestrutura S.A.	Controlada	80,00%	80,00%
TBX Empreendimentos, Participações e Investimentos Ltda.	Controlada	(*)	(*)
Maori Holding S.A.	Controlada em conjunto	39,60%	39,60%

(*) Vide maiores informações na Nota nº5.

As empresas possuem como objeto social as atividades descritas na Nota nº 8.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com o CPC, o qual 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 controladas em conjunto, investe em diversas propriedades para investimento, prontas ou em construção, as quais são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição e formação e 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 obtido através de técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

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.

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

a) Resultado

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

Os custos e despesas são representadas basicamente por custos dos serviços e despesas administrativas, as quais estão registradas pelo regime de competência.

As receitas contábeis abrangem receitas de juros sobre aplicações contábeis, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas contábeis abrangem despesas de juros, as quais estão registradas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

c) Contas a receber

São inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo método da taxa de juros efetiva menos a perda estimada de créditos de liquidação duvidosa para redução ao valor recuperável (PECLD), se necessária. A PECLD para redução ao valor recuperável é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a Companhia não possui PECLD, com base na análise individual de clientes com duplicatas vencidas.

d) Investimentos

No balanço patrimonial individual da Companhia, os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e suas controladas são eliminados na medida da participação da Companhia. Perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente (*deterioração – impairment*) do ativo transferido.

Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, é reconhecida a parcela residual do passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades e adiantamentos para futuro aumento de capital.

e) 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.

f) Intangível

Ativos intangíveis estão representados basicamente por softwares e custos da constituição do negócio da TRX Estados Unidos e estão sendo amortizados pelo prazo de cinco anos e com uma taxa média de amortização de 20% a.a.

g) 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 uma perda para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 não foram identificados indícios de *impairment* – valor recuperável nos ativos da Companhia.

h) 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.

i) 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 da 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.

j) Provisão para imposto de renda e contribuição social

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de tributação do lucro presumido - regime caixa, o qual é aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000.

Nesse regime de tributação, 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 contábeis, 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, 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, as taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis.

As controladas TRX Overseas S.A., TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e TRX Incorporadora e Desenvolvedora Imobiliária S.A. são optantes do regime de tributação pelo Lucro Real. O regime de tributação pelo Lucro Real considera que o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, devem ser calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

k) Instrumentos contábeis

Instrumentos contábeis não derivativos incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e outros ativos, assim como empréstimos, fornecedores e outros passivos.

Instrumentos contábeis não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelo caixa e equivalente de caixa que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos contábeis que a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto possuem são os instrumentos contábeis classificados como empréstimos e recebíveis. Os passivos contábeis que incluem os empréstimos, financiamentos e outros passivos são classificados como passivos contábeis e avaliados ao custo amortizado.

Ativos contábeis não derivativos

i) Ativos contábeis 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.

Os ativos contábeis são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Grupo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Grupo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos contábeis 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.

ii) Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos contábeis com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Passivos contábeis não derivativos

i) Passivos contábeis registrados ao custo amortizado

A Companhia e suas controladas reconhecem títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos contábeis são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia e controladas se tornam uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos contábeis são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos contábeis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

l) Resultado por ação

O resultado por ação foi calculado de acordo com o Artigo 187 – inciso VII da Lei nº 6404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado, o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social (Resultado dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações contábeis).

m) Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Os novos pronunciamentos a seguir foram emitidos pelo IASB mas ainda não estão em vigor para 2017.

- **IFRS 9/ CPC 48 – “Instrumentos Contábeis”** aborda a classificação, mensuração e reconhecimento de ativos e passivos contábeis e introduz novas regras de contabilização de hedge. A versão completa da IFRS 9 foi emitida em Julho de 2014. O mesmo substitui o IAS 39 que é dirigido à classificação e mensuração dos instrumentos contábeis. O IFRS 9 mantém, mas simplifica o modelo de mensuração e estabelece três categorias primárias de mensuração para ativos contábeis: custo amortizado, valor justo por outros resultados abrangentes e valor justo por meio do resultado. A base de classificação depende do modelo de negócio da entidade e das características contratuais de fluxo de caixa do ativo financeiro. Os investimentos em instrumentos contábeis patrimoniais devem ser mensurados ao valor justo por meio do resultado com a irrevogável opção no início, para apresentar mudanças no valor justo em outros resultados abrangentes. Existe um novo modelo de perda de crédito esperado que substitui o modelo de *impairment* de perdas incorridas utilizado na IAS 39. Para os passivos contábeis, não houve alterações na classificação e mensuração, exceto para o reconhecimento de mudanças no risco de crédito em outros resultados abrangentes para passivos designados a valor justo por meio do resultado. A IFRS 9 flexibiliza os requisitos para a efetividade do hedge ao substituir os testes de eficácia. Exige que a relação econômica entre o item de hedge e o instrumento de hedge e o coeficiente de hedge seja a mesma que a administração utiliza efetivamente para efeitos de gestão de risco. A documentação suporte ainda é necessária, mas diferente da atualmente preparada de acordo com a IAS 39. A norma é efetiva para os períodos contábeis que começam em ou após 1º de janeiro de 2018 e adoção antecipada é permitida. A Sociedade avaliou que não há impacto relevante na aplicação da norma;
- **IFRS 15/ CPC 47 – “Receita de contratos com os clientes”** substitui o IAS 11/ CPC 17, "Contratos de Construção", IAS 18/ CPC 30, "Receita" e interpretações relacionadas e introduz os princípios a serem aplicados por uma entidade para a mensuração e reconhecimento de receitas. O novo padrão é baseado no princípio de que a receita é reconhecida quando o controle de um bem ou serviço é transferido para um cliente – por isso a noção de controle substitui a noção existente de riscos e recompensas. A norma permite uma abordagem retrospectiva modificada para a adoção. Sob esta abordagem, entidades reconhecerão ajustes de transição em lucros acumulados na data de aplicação inicial (1º de janeiro de 2017), sem correção do período comparativo. As empresas só terão de aplicar as novas regras para os contratos que não forem concluídos a partir da data de aplicação inicial. A data efetiva é 1º de janeiro de 2018. A Sociedade avaliou que não há impacto relevante dos métodos de transição na adoção do IFRS15.

- **IFRS 16/CPC 6 – “Arrendamento mercantil”** esta Norma substitui a norma existente sobre arrendamento mercantil, IAS 17 - Arrendamento, e interpretações conexas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamento mercantil para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e fornecedores (locadores). Os locatários são obrigados a registrar um passivo refletindo os pagamentos futuros do arrendamento e um "direito de uso do ativo" para quase todos os contratos de arrendamentos, com exceção de alguns arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de uma pequena quantidade. Para os locadores, o tratamento contábil permanece praticamente inalterado, com a classificação dos arrendamentos operacionais ou arrendamento financeiro, e a contabilização destes dois tipos de contratos de diferentes maneiras. A norma entra em vigor em 1 de janeiro de 2019. A empresa pode optar por aplicar a IFRS 16, antes dessa data, mas somente se ele também se aplica IFRS 15 “Receita de contratos com os clientes”. A Sociedade está avaliando os impactos da adoção do IFRS 16 e não determinou qual o método de transição que será utilizado.

A Administração da Companhia está em processo de avaliação dos impactos referentes às novas normas e interpretações já emitidas e ainda não adotadas, porém não espera impactos significativos.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancário e aplicações financeiras. As aplicações referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias e com remuneração média de 72% a 90% do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI), com liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Caixa	1	-	6	2
Depósitos bancários	236	53	770	165
Aplicações contábeis	1.061	58	1.061	425
	1.298	111	1.837	592

5. Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
FIP MF Founders (a)	13.699	11.827	13.699	11.827
FIP Modular Santa Cruz (b)	-	-	4.478	174
	13.699	11.827	18.447	12.001

- (a) Em 2016, a TRX Holding efetuou a subscrição e integralização de suas cotas da TBX Empreendimentos Participações e Investimentos S.A. (“TBX”) no Fundo de Investimento e Participações denominado MF Founders – Fundo de Investimentos em Participações, tendo como objetivo a reorganização societária das empresas que fazem parte dos Investimentos nas Empresas do Grupo Metrofit.

Com essa nova estrutura existente, foi elaborado o Regulamento do FIP MF Founders, o qual define que para a tomada de decisão acerca das atividades relevantes da TBX é necessária a participação de todos os Cotistas mediante deliberação do Comitê de Investimentos e Assembleia de Cotistas, conseqüentemente a autonomia e controle que a Companhia possuía sobre a Investida TBX deixa de existir com a criação do Regulamento do FIP.

Conforme CPC 36 (R3), quando da perda de controle a Companhia deve reconhecer o valor justo do investimento remanescente, sendo que nesse período a TBX alienou 20% das ações que possuía da Metrofit Participações S.A. a terceiros, sendo auferido resultado positivo de R\$ 6.400, valor esse que foi utilizado de base para o cálculo do ganho do investimento, conforme demonstrado a seguir:

Venda de 20% da Metrofit	6.400
Valuation de 100% da Metrofit (*)	32.000
Participação da TRX no Investimento 56%	17.920
IRPJ/CSL	6.093
Saldo em 31 de dezembro de 2016	11.827

(*) Valuation apurado através de fluxo de caixa descontado

(b) Em 2017 foi recebido o valor de R\$4.746 a título de adiantamento de clientes para a futura venda das ações do FIP.

A movimentação dos títulos e valores mobiliários para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2015	-	182
Aquisição	580	604
Perda em títulos e valores mobiliários	(28)	(60)
Ajuste a valor justo de investimento	11.275	11.275
Saldo em 31 de dezembro de 2016	11.827	12.001
Aquisição	1.976	6.395
Ganho (perda) em títulos e valores mobiliários	(104)	51
Saldo em 31 de dezembro de 2017	13.699	18.447

6. Contas a receber e outros contas receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Faturas a receber	7.888	16.104	10.410	16.283
Serviços a faturar	315	335	726	3.519
Notas de débito a receber	2.017	3.046	162	434
Outros contas a receber	2.792	-	12.714	-
	13.012	19.485	24.012	20.236
Circulante	10.928	3.150	14.526	3.901
Não circulante	2.084	16.335	9.486	16.335

Contas a receber de faturas a receber refere-se aos serviços prestados de gerenciamento de obras das SPEs desenvolvedoras dos projetos de investimento imobiliário. Contas a receber de faturas a receber no Consolidado inclui também serviços de estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), gestão de fundos, prestação de serviços por cessão de mão de obra e administração de condomínio.

O “Outros contas a receber” refere-se a venda da participação societária da investida Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bonsucesso), vide maiores detalhes na Nota nº 8.

Os montantes de serviços a faturar são substancialmente liquidados financeiramente no mês subsequente ao da prestação de serviços.

7. Operações com partes relacionadas

A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto, acionistas controladores e não controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Essas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos contábeis por meio de contratos de mútuo e prestações de serviços de gerenciamento, administração entre outros, em condições específicas determinadas entre as partes. Segue abaixo os saldos de contratos de mútuos, transações e saldos entre partes relacionadas:

a) Contratos de mútuos

Os contratos de mútuo não contemplam a cobrança de juros, e não possuem prazo de liquidação, exceto os contratos com a Maximus 44 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Maximus 44”) que são corrigidos a 100% do CDI e vencimento em até dois anos e foram celebrados com as seguintes partes relacionadas:

Ativo Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Sócios	150	149	894	1.222
TRX Infraestrutura	907	1.497	-	-
TRX Incorporadora	-	1.410	-	-
TRX Administradora	888	253	-	-
TRX Consultoria	-	78	-	-
TRX Empreendimentos	7.502	75	-	-
Célula	2.834	-	2.834	-
Outros	38	39	94	39
Total	12.319	3.501	3.822	1.261

Passivo Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
TRX Gestora de Crédito	5.282	6.727	-	-
TRX Incorporadora	6.201	-	-	-
TRX Gestora de Recursos	-	635	-	-
Rio Verde Consultoria e Participações	2.441	-	2.441	-
Maximus 44 Empreendimentos	7.128	-	7.128	-
Outros mútuos	4.652	-	4.652	1.860
Sócios de coligadas	2.877	2.150	2.877	2.150
Total	28.581	9.512	17.098	4.010

b) Transações comerciais

Conforme Notas nºs 1 a e 8.ii, a Companhia por meio das investidas, atua na captação de oportunidades, desenvolvimento de empreendimentos, estruturação e captação de recursos, gestão de fundos imobiliários, gerenciamento do desenvolvimento do empreendimento, incorporação imobiliária e por fim, administração e gestão imobiliária.

Dessa forma, a Companhia e suas controladas celebraram contratos de prestações de serviços específicos e faturamentos diretos para Fundos de investimentos participações - FIP, Fundos de Investimentos Cotas – FIC, Fundos de investimentos imobiliários, Holding's, empresas investidas de Holding's e empresas investidas de Fundos de investimentos proprietárias dos ativos imobiliários. Segue abaixo as transações e saldos de contas a receber e as receitas reconhecidas em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

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

	2017		2016	
	Receita	Contas a receber	Receita	Contas a receber
Fundo Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística	450	30	356	35
Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.	11	2.110	50	2.115
Logbras Embu Empreendimento Imobiliário S.A.	35	4	939	1.985
Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.	7	1.188	42	1.189
Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.	4	-	15	1.024
Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.	2.729	2.148	2.690	7.351
Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	2.671	-	2.671
TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento	658	52	988	69
TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações	-	-	89	-
Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	2.792	-	-
Outros	4	-	-	-
Notas de debito a receber (*)	-	2.017	-	3.046
Total	3.898	13.012	5.169	19.485

A TRX Empreendimentos auferiu receita provenientes das empresas conforme abaixo apresentado:

	2017		2016	
	Receita	Contas a receber	Receita	Contas a receber
Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	227	-
Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	381	-
Notas de débito a receber	-	9	-	40
Total	-	9	608	40

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

	2017		2016	
	Receita	Contas a receber	Receita	Contas a receber
TRX Realty I FIC	-	-	24	-
TRX Realty I FIP	117	20	162	10
TRX Realty II FIP	49	-	169	15
TRX Realty IV FIP	30	-	38	3
TRX Realty Logística Renda FII I	57	4	99	7
TRX edifícios corporativos FII	-	-	341	-
TRX desenvolvimento imobiliário FIP	1.605	607	1.404	833
TRX desenvolvimento modular FIP I	36	21	33	3
TRX Metrofit FIP I	(23)	-	169	23
Votorantim Asset Management	990	990	-	-
TRX parques logísticos FIP	756	193	690	60
EDOM 02 FII	32	3	13	2
TRX desenvolvimento modular Santa Cruz FIP	88	7	60	5
TRX Infraestrutura FIP I	24	2	28	2
Real Estate FIP GS	182	15	83	15
TRX FI em Direitos Creditórios Corporativo I	-	-	7	-
MF Founders FIP	6	1	3	1
Outros	-	17	-	-
Total	3.949	1.880	3.323	979

A TRX Securitizadora, adquiriu Cédula de Créditos Imobiliários das empresas do grupo Owens 19, Owens 20, Logbras Salvador, Carnegie 25, Windsor 33, Maori 08, Maui 10, Trajano 21, Mokarran 48, Logbras Embu e Pacificus 47 que serviram de lastro à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, as operações realizadas foram:

Empresa	Série	Valor original	Data de emissão	Data de vencimento	Taxas de juros CRIs	Taxa de juros lastro	Receita 2017	Receita 2016
Owens 19	1a	14.531	10/10/2011	09/02/2022	IPCA+8,15%	IPCA+8,78%	27	27
Owens 20	3a	15.704	27/12/2011	09/03/2022	IPCA+8,56%	IPCA+9,15%	27	27
Log Salvador	6a	155.250	19/05/2014	17/12/2027	IPCA+6,23%	IPCA+6,23%	39	27
Carnegie 25	7a	26.675	15/09/2014	06/11/2023	IPCA+6,48	IPCA+6,48%	31	27
Windsor 33	8a	45.973	17/09/2014	11/12/2023	IPCA+7,12	IPCA+7,12%	27	27
Maori 08	9a	34.880	16/12/2014	16/12/2029	TR+9,80%	TR+9,80%	29	27
Maui 10	10i	39.120	16/12/2014	06/12/2029	TR+9,80%	TR+9,80%	29	27
Trajano 21	11i	45.307	16/12/2014	06/12/2029	TR+9,80%	TR+9,80%	31	27
Mokarran 48	12i	27.510	15/12/2015	09/03/2026	IPCA+7,9376%	IPCA+7,9376%	28	27
Logbras Embu	13i	68.308	15/09/2016	14/09/2031	IPCA+6,1533%	IPCA+6,1533%	42	45
Pacificus 47	14i	71.978	15/04/2016	10/12/2031	IGPM+7,7604%	IGPM+7,7604%	35	265
Logbras Salvador		5.439	04/05/2016	17/12/2027	IPCA+7,2115%	IPCA+7,2115%	24	19
Total							369	572

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

	2017		2016	
	Receita	Contas a receber	Receita	Contas a receber
Mokarran 48 Empreendimentos Imobiliários S.A.	350	68	108	-
Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	907	-
Saint Michel Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	1.526	-
Pacificus 47 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	956	-
Cotia Vitória Serviços e Comércio S/A	-	-	504	-
Fundo de Investimento em Direitos Creditórios	236	10	334	-
Outros	-	3	-	-
	586	81	4.335	-

A TRX Administradora auferiu receita provenientes das empresas conforme abaixo apresentado:

	2017		2016	
	Receita	Contas a receber	Receita	Contas a receber
Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários S.A.	239	24	51	-
MF SS Marginal Direita Locação de Espaço S.A	59	-	46	4
MF SS Santo André Locação de Espaço S.A.	59	-	46	4
TRX Empreendimentos Imobiliários Ltda.	423	-	393	-
Outros	1.934	144	1.870	33
Total	2.714	168	2.406	41

A TRX Incorporadora auferiu receita das empresas conforme abaixo apresentado:

	2017		2016	
	Receita	Contas a receber	Receita	Contas a receber
Maximus 44 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	684	2.354	2.225
Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários S.A.	27	-	16	4
Célula Empreendimentos e Administração de Bens S.A.	16	15	26	-
Notas de débito a receber	-	2	-	28
Total	43	701	2.396	2.257

TRX Infraestrutura auferiu receita das empresas conforme abaixo apresentado:

	2017		2016	
	Receita	Contas a receber	Receita	Contas a receber
TRX Infraestrutura I – FIP em Infraestrutura	167	14	212	14
LLA Litoral Logística e Armazéns Gerais S.A.	-	-	1.498	127
Total	167	14	1.710	141

c) Dividendos a pagar

Em 30 de dezembro de 2016 através de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado pela reversão da totalidade dos dividendos a pagar no valor de R\$ 7.748 para a rubrica de Retenção de Lucros no Grupo de Reservas de Lucros do Patrimônio Líquido.

d) Remuneração da Administração

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia remunerou sua Administração através de “pró-labore” no montante de R\$194 (R\$201 em 31 de dezembro de 2016).

8. Investimentos

i) Composição dos investimentos em participações societárias

	Investimentos				Equivalência patrimonial			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
TRX Securitizadora	52	2	-	-	8	(109)	-	-
TRX Gestora	15	1.427	-	-	(1.412)	614	-	-
TRX Participações	-	(2)	-	-	(13)	(21)	-	-
TRX Administradora	(906)	(295)	-	-	(611)	(173)	-	-
TRX Incorporadora	2.889	10.948	-	-	(8.987)	(330)	-	-
Bonsucesso	-	349	-	13.552	-	-	(11.564)	(1.121)
Chambord 42	-	-	1.380	2.481	-	-	(1.101)	12
TRX Crédito	4.920	5.785	-	-	(865)	1.747	-	-
Maori (*)	54.132	60.310	54.132	60.310	(6.178)	(748)	(6.178)	(748)
TRX Overseas	2.304	1.137	-	-	(806)	(1.490)	-	-
TRX Infraestrutura	(754)	(315)	-	-	(438)	179	-	-
TRX Empreendimentos	(6.907)	(2.885)	-	-	(4.022)	(3.963)	-	-
TRX Consultoria	-	(223)	-	-	222	(224)	-	-
Outros	1	1	1	1	-	-	-	-
	55.746	76.239	55.513	76.344	(23.102)	(4.518)	(18.843)	(1.857)
Investimentos com passivo a descoberto (**)	8.567	3.720	-	-				
Total	64.313	79.959	55.513	76.344				

(*) A Companhia possui capital a integralizar na investida no montante de R\$ 7.300, sendo que está classificado sob a rubrica de “Obrigações por capital subscrito a integralizar” e será integralizado em 2018;

(**) Refere-se a provisão com perda nos investimentos relacionado ao passivo a descoberto dos investimentos TRX Participações, TRX Administradora, TRX Infraestrutura, TRX Empreendimentos e TRX Consultoria, o qual foi reclassificado para a rubrica de outros passivos no passivo circulante.

ii) Informações sobre as investidas

A TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.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 e Recursos Ltda. (“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 e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“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 de Bens e Condomínios Ltda. (“TRX Administradora”) tem como o objeto social a administração de bens imóveis e condomínios, próprios ou de terceiros.

A TRX Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliária S.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) Chambord 42 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Chambord 42”) – 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. (“Célula”) – 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.

A TRX Gestora de Crédito Estruturado S.A. (“TRX 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 Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A. (“Logbras”) tem como objeto social a participação em Sociedades de Propósito Específico (“SPE”), para o desenvolvimento de Parques Logísticos. Atualmente, a Logbras por meio das suas investidas possui seis empreendimentos, dos quais três estão em fase de construção, dois em desenvolvimento e um concluído e 100% locado. Os empreendimentos em construção e em operação foram classificados como propriedades para investimento e mensurados a valor justo. Não foi identificado nenhum indicio de *impairment* sobre todos os empreendimentos. Tais empreendimentos são financiados por recursos dos acionistas, captações bancárias ou por meio de cessão de fluxos futuros de recebíveis. A Companhia detém 39,6% de participação na Maori cujo controle é compartilhado entre os sócios.

Em 14 de agosto de 2015, a empresa Maori Holding S.A. (“Maori”) foi constituída com o objetivo de participar em outras sociedades como sócia, quotista ou acionista. A constituição da Maori ocorreu através da integralização de recursos e da participação de 10% na empresa Logbrás Participações que a Companhia detinha. Em 10 de setembro de 2015, a Maori adquiriu 45% de participação direta na Logbrás Participações passando a deter 55% de participação na empresa, mantendo o controle em conjunto.

A TRX Overseas Participações S.A. ("TRX Overseas") e a TRX USA Holding ("TRX Overseas") tem como o objeto social o desenvolvimento, a gestão, a comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários, próprios ou de terceiros, realização de investimentos em projetos imobiliários, a compra, a venda, o arrendamento e locação de bens imóveis, e a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou acionista e a administração de bens próprios.

A TRX Infraestrutura S.A. ("TRX Infraestrutura") tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários e holdings de instituições não-contábeis.

A TRX Empreendimentos Imobiliários S.A. ("TRX Empreendimentos") tem como objeto social a gestão e administração imobiliária.

A TRX Consultoria S.A. ("TRX Consultoria") tem como objeto social a gestão e administração da propriedade imobiliária, atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica e holdings de instituições não-contábeis.

iii) Informações contábeis das investidas diretas

Investidas	Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
TRX Securitizadora	77	51	25	52	52	(1)	8	(109)
TRX Gestora (a)	3.600	2.293	3.585	866	15	1.427	(1.082)	1.763
TRX Participações	0	1	0	3	0	(2)	(13)	(21)
TRX Administradora	820	371	1.827	669	(1.007)	(298)	(709)	(174)
(c)								
TRX Incorporadora (d)	23.010	18.158	30.979	9.907	(7.969)	8.251	(8.069)	(367)
TRX Crédito (b)	5.383	6.764	1.638	1.392	3.745	5.372	(1.082)	2.184
Maori (f)	117.831	111.471	12.908	12.929	104.923	98.542	(15.601)	(4.569)
TRX Overseas	2.306	1.152	2	15	2.304	1.137	(806)	(1.491)
TRX Infraestrutura	461	1.673	1.403	2.067	(942)	(394)	(548)	223
TRX	2.421	1.303	9.383	4.211	(6.962)	(2.908)	(4.054)	(3.353)
Empreendimentos								
TRX Consultoria (e)	2.435	10	2.435	228	-	(218)	1.256	559

- (a) A TRX Gestora de Recursos distribuiu desproporcionalmente o montante de R\$2.538 para a TRX Consultoria e sócios pessoas físicas, sendo que nenhum valor foi atribuído a Companhia;
- (b) A TRX Gestora de Crédito possuía até 2015 a participação de sócios minoritários de 5%, sendo que a partir de 2016 a participação de minoritários aumentou para 20%;
- (c) A TRX Administradora possuía até 2016 a participação de sócios minoritários de 1%, sendo que a partir de 2017 a participação de minoritários aumentou para 10%;
- (d) Em 21 de dezembro 2017 a Companhia adquiriu 10% dos outros acionistas da TRX Incorporadora perfazendo a participação total de 100% da empresa, contudo o sócio ainda possui direitos sobre os dividendos a pagar;
- (e) A TRX Consultoria distribuiu desproporcionalmente todos os lucros e reservas para os sócios minoritários sendo que nenhum valor foi atribuído a Companhia;

- (f) Quando da constituição da Maori, foram efetuados duas tranches de integralizações com valores de ações com preços diferenciados com o objetivo de adequar a participação de cada sócio, sendo que a Companhia integralizou R\$48.466 correspondente a 45,95% de valor de capital, porém com 39,6% de participação efetiva, gerando um valor pago a maior de R\$6.701.

iv) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo inicial	79.959	78.441	76.344	77.851
Aumento de capital (a)	2.267	3.239	1.201	350
Dividendos recebidos	(3)	-	-	-
Equivalência patrimonial	(23.102)	(4.518)	(18.843)	(1.857)
Aquisição de participação societária (d)	927	-	-	-
Venda de participação societária (c)	(583)	-	(3.189)	-
Conversão de participação societária	-	(370)	-	-
Ganho na conversão de participação societária	-	82	-	-
Investimentos com passivo a descoberto (b)	4.849	3.085	-	-
Total	64.313	79.959	55.513	76.344

- (a) A Companhia possui capital a integralizar na investida Maori no montante de R\$7.300 classificado sob a rubrica de Obrigações por capital subscrito a integralizar e com isso, desconsiderou tal valor nas demonstrações dos fluxos de caixa;
- (b) Refere-se a provisão com perda nos investimentos relacionado ao passivo a descoberto dos investimentos, o qual foi reclassificado para a rubrica de Outros passivos no passivo circulante;
- (c) Em 02 de junho de 2017 a Companhia e a TRX Incorporadora alienaram suas respectivas participações societárias que detinham da Bonsucesso e registraram um ganho de capital de R\$2.215 e 10.840 respectivamente, ainda efetuaram a Cessão de Créditos dos Recebíveis (Nota nº 11);
- (d) Em 21 de dezembro 2017 a Companhia adquiriu 10% dos outros acionistas da TRX Incorporadora perfazendo a participação total de 100% da empresa.

9. Imobilizado

a) Composição do imobilizado

Descrição	Depreciação % a.a. (*)	2017			2016
		Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10	253	(104)	149	174
Computadores e periféricos	20	382	(337)	45	87
Maquinas e equipamentos	10	172	(61)	111	128
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10	1.941	(594)	1.347	1.542
Outros	-	8	-	8	8
		2.756	(1.906)	1.660	1.939

- (*) A taxa de depreciação utilizada representa a vida útil econômica dos ativos de acordo com as avaliações internas da Companhia.

b) Movimentação do imobilizado

Descrição	2017	2016
Saldo anterior	1.939	2.227
Depreciação	(279)	(288)
Saldo final	1.660	1.939

10. Empréstimos

Controladora

Modalidade	Início/emissão	Vencimento	2017	2016
Conta garantida	11/12/2014	01/02/2018	364	5.993
CCBs	18/07/2016	08/09/2020	36.759	18.465
Debêntures	17/08/2015	17/08/2021	26.650	29.567
			63.773	54.025
Circulante			29.325	54.025
Não circulante			34.448	-

Consolidado

Modalidade	Início/emissão	Vencimento	2017	2016
Conta garantida	11/12/2014	01/02/2018	756	6.465
CCBs	18/07/2016	08/09/2020	39.251	21.488
Debêntures	17/08/2015	17/08/2021	26.650	29.567
			66.657	57.520
Circulante			32.209	57.520
Não circulante			34.448	-

Em 17 de agosto de 2015, a Companhia emitiu vinte e nove debêntures simples, privadas (1ª emissão série única), não conversíveis em ações e com vencimento final em 2021. O principal será amortizado em 48 parcelas mensais e consecutivas, sendo devida a primeira parcela em 17 de setembro de 2017 e os juros serão exigíveis trimestralmente com início em 18 de novembro de 2016 até o seu vencimento.

A Companhia cedeu como garantia real das debentures as 43.560.000 ações integralizadas da Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A. e de titularidade da Maori. Adicionalmente, como garantia fidejussória os sócios são fiadores e responsáveis pelo cumprimento e pagamento das debêntures.

As debêntures possuem cláusulas de vencimento antecipado, os quais serão automaticamente acionados nas seguintes situações: **(i)** caso a Companhia entre com pedido de autofalência ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial; **(ii)** liquidação da Companhia; **(iii)** venda de ativos relevantes da Logbras; **(iv)** inadimplemento que seja caracterizado pelo não cumprimento de qualquer obrigação assumida perante o Debenturista; **(v)** contratação e/ou obtenção de novas dívidas, mútuos, empréstimos e quaisquer outros valores pela Companhia de valor individual ou agregado superior a R\$8.000. Não há cláusulas de vencimento antecipado baseado em índices contábeis.

Durante o exercício de 2016, a Companhia contratou novos empréstimos que superaram o montante agregado de R\$8.000 e subseqüentemente, descumpriu os prazos exigidos para a apresentação das suas demonstrações contábeis, conseqüentemente, as cláusulas de vencimento antecipado previstas no contrato das Debêntures foram automaticamente descumpridas. Diante disto, os saldos dos Empréstimos foram integralmente reclassificados para o curto prazo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes ao exercício findo de 31 de dezembro de 2016. Adicionalmente, em 19 de setembro de 2017, o Banco Escriturador deliberou e aprovou pela não declaração de vencimento antecipado das respectivas cláusulas, bem como da prorrogação do prazo para apresentação das demonstrações contábeis, desta forma, evitando a exigência do pagamento integral da dívida em decorrência do descumprimento das exigências previstas no contrato.

Em 06 de setembro de 2017 a Companhia assinou contrato de CCB no valor de R\$20.000 que possuem cláusulas de vencimento antecipado, os quais serão automaticamente acionados nas seguintes situações: **(i)** caso a Companhia entre com pedido de autofalência ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial; **(ii)** liquidação da Companhia; **(iii)** venda de ativos relevantes da Companhia; **(iv)** inadimplemento que seja caracterizado pelo não cumprimento de qualquer obrigação assumida perante a CCB; **(v)** contratação e/ou obtenção de novas dívidas, empréstimos e quaisquer outros valores pela Companhia de valor individual ou agregado superior a R\$70.000.

Não há cláusulas de vencimento antecipado baseado em índices contábeis.

11. Cessão de créditos de recebíveis

	Próximo vencimento	Último Vencimento	2017	
			Controladora	Consolidado
Itaú Unibanco S.A.	07.02.18	06.01.23	2.583	11.761
			2.583	11.761
Circulante			708	3.228
Não circulante			1.875	8.533

Em 31 de outubro de 2017, a Companhia e a TRX Incorporadora cederam ao Itaú Unibanco S.A. as Cessão dos Créditos de Recebíveis Sem Direito de Regresso, lastreada nos recebíveis originários da venda da participação societária da Bonsucesso.

12. Impostos e contribuições

a) Composição das obrigações tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Tributos retidos na fonte	11	59	207	198
ISS a recolher	32	50	88	374
PIS a pagar	1	1	12	27
COFINS a pagar	3	6	57	126
PIS com recolhimento diferido (i)	57	113	59	129
Cofins com recolhimento diferido (i)	262	520	274	596
Imposto de renda	29	53	371	539
Contribuição social	13	24	134	192
Imposto de renda com recolhimento diferido (i)	1.248	1.381	3.432	1.578
Contribuição social com recolhimento diferido (i)	451	499	1.239	572
Programa de parcelamento ordinário	829	-	1.547	-
Programa de parcelamento especial (ii)	642	-	1.514	-
	3.578	2.706	8.934	4.331
Circulante	368	243	1.468	1.868
Não circulante	3.210	2.463	7.466	2.463

i) A Companhia constitui impostos diferidos referentes aos serviços a faturar;

ii) Débitos tributários federais – Programas de regularização de tributos federais (PRT/PERT)

A companhia em 2017 aderiu aos programas de Regularização Tributária “PRT” e Especial de Regularização Tributária “PERT”, no valor de R\$ 756 (R\$ 1.793 – Consolidado), instituídos pelas Medias Provisórias nº 766/2017 e 783/2017 (convertida em 31 de agosto de 2017 na Lei nº 13.496). As adesões permitiram o uso de benefícios propostos nestes programas para a liquidação de débitos tributários federais da pessoa jurídica que resultou na realização do montante de R\$ 642 (R\$ 1.514 – Consolidado), atualizados com multas e juros.

O PERT possibilitou a inclusão de débitos de natureza tributária e não tributária, junto à Receita Federal do Brasil (RFB) e Fazenda Nacional, vencidas até 30 de novembro de 2016, permitindo a utilização de créditos de prejuízos fiscais no abatimento dos débitos totais atualizados.

O PERT abrangeu débitos de natureza tributária e não tributária, junto à Receita Federal do Brasil (RFB) e à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), vencidos até 30 de abril de 2017, constituídos ou não, em discussão administrativa ou judicial, inclusive a migração dos débitos oriundos dos parcelamentos realizados no PRT. O programa permite regularizar os débitos fiscais com redução de juros e multa e/ou com a utilização de créditos tributários e prejuízos fiscais próprios e de empresas do mesmo grupo econômico.

Os efeitos positivos no resultado do período, com os benefícios do prejuízo fiscal permitido na adesão do PERT/PRT, não foram reconhecidos, uma vez que ainda não houve a homologação do parcelamento pela Receita Federal. Os efeitos e tributação serão analisados após a devida deliberação dos respectivos órgãos.

Em 31 de dezembro de 2017, as obrigações da companhia no escopo dos referidos programas estão apresentados no quadro abaixo, considerando os benefícios previstos:

Controladora

Descrição	Adesão com benefícios utilizados		Total a pagar na adesão em 31/08/2017 (5 parcelas)
	Débitos atualizados inclusos no PRT/PERT	Redução multas e juros	
Cofins a recolher	15	(2)	13
IRPJ a recolher	560	(56)	504
CSLL a recolher	178	(18)	160
PIS a recolher	3	-	3
Total	756	(76)	680
(-) pagamentos realizados até 31 de dezembro de 2017			(38)
Total a pagar "apresentado na rubrica de impostos e contribuições a recolher"			642

Consolidado

Descrição	Adesão com benefícios utilizados		Total a pagar na adesão em 31/08/2017 (5 parcelas)
	Débitos atualizados inclusos no PRT/PERT	Prejuízo fiscal Redução multas e juros	
Cofins a recolher	154	(17)	137
IRPJ a recolher	1.089	(113)	976
CSLL a recolher	362	(38)	324
PIS a recolher	33	(3)	30
Outros débitos	154	(17)	137
Total	1.792	(188)	1.604
(-) pagamentos realizados até 31 de dezembro de 2017			(90)
Total a pagar "apresentado na rubrica de impostos e contribuições"			1.514

b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Receitas operacionais				
Receitas de serviços	3.898	5.169	12.601	22.133
Base de cálculo (32% IRPJ e CSLL)	1.247	1.654	4.032	7.082
Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%) (b+c)	(299)	(397)	(968)	(1.700)
Outras receitas	2.328	127	11.116	161
Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%)	(559)	(30)	(2.668)	(39)
Adicional de imposto de renda				
Base de cálculo do imposto adicional	3.575	1.781	15.148	7.243
Dedução do adicional	(240)	(240)	(240)	(240)
Base de cálculo do imposto ajustada	3.335	1.541	14.908	7.003
Adicional de imposto de renda (10%)	(334)	(154)	(1.491)	(700)
Outros adições e exclusões	(19)	(12)	238	230
Total da despesa com imposto de renda e contribuição social	(1.211)	(593)	(4.889)	(2.209)
Correntes	(1.393)	(219)	(2.369)	(2.056)
Diferido	182	(374)	(2.520)	(153)

Considerando o atual contexto das operações da Controladora que se constitui substancialmente na participação em outras sociedades e o atual regime de tributação, por conservadorismo, não foram constituídos créditos tributários sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável.

13. Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o capital social está representado por 3.050.061 (três milhões e cinquenta mil e sessenta e uma) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado, como segue:

Composição acionária

Acionistas	2016		
	Quantidade de ações	Percentual de participação	Capital social (em Reais)
BSX Empreendimentos e Participações Ltda.	1.860.559	60,999	15.064.121
Rio Verde Consultoria e Participações Ltda.	976.000	31,999	7.902.239
Outros	106.752	3,502	864.323
Ações em tesouraria (*)	106.750	3,500	864.307
	3.050.061	100,000	24.694.991

(*) As ações em tesouraria referem-se a recompra de 3.500 ações no valor total de R\$2.800 realizada em 8 de novembro de 2013.

Em 30 de dezembro de 2016 através de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital de R\$23.894, mediante a capitalização parcial do saldo de conta Reserva de Lucros, com emissão de 2.950.059 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. A capitalização não tem efeito caixa conforme CPC 03 (R2) e, portanto, não foi apresentada nas Demonstrações dos Fluxos de Caixa da Companhia.

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. A Companhia não destinou lucros do exercício para tal reserva, pois obteve prejuízo. Além disso, utilizou o saldo para compensação do prejuízo acumulado em 31 de dezembro de 2017.

ii) Reservas de lucros

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos, o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

c) Dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia com base em seu estatuto social é reconhecida como um passivo em suas demonstrações contábeis ao final do exercício social.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo nº 202 da Lei nº 6.404/76. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 03 anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

14. Receita operacional líquida e custos dos serviços prestados

a) Receita operacional líquida

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita de prestação de serviços	3.898	5.169	12.177	22.133
ISS	(195)	(250)	(432)	(903)
PIS	(26)	(33)	(79)	(156)
Cofins	(122)	(150)	(368)	(727)
Receita operacional líquida	3.555	4.736	11.298	20.347

b) Custos dos serviços prestados

Os custos dos serviços prestados são compostos por gastos com salários e encargos relacionados.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Salários	(203)	(512)	(7.874)	(8.283)
Encargos	(4)	(55)	(912)	(1.147)
	(207)	(567)	(8.786)	(9.430)

15. Despesas administrativas e gerais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2.015
Serviços técnicos	(1.956)	(467)	(3.916)	(2.312)
Aluguéis	(2.091)	(1.035)	(3.226)	(2.879)
Comissões	-	-	(585)	(396)
Assistência jurídica	(194)	(57)	(1.394)	(402)
Material e serviços de informática	(208)	(92)	(797)	(673)
Viagens e estadias	(138)	(183)	(337)	(562)
Conservação de imóveis	(53)	(60)	(79)	(115)
Cursos e palestras	(13)	(51)	(42)	(120)
Lanches e refeições	(52)	(142)	(94)	(191)
Materiais de escritório	(39)	(7)	(50)	(55)
Telefones e telegramas	(166)	(42)	(276)	(324)
Água, luz e gás	(94)	(34)	(94)	(56)
Gastos de estruturação não reembolsados (Nota 16.b)	0	(1.698)	(421)	(1.698)
Publicidade e propaganda	(602)	(353)	(682)	(615)
Outras despesas administrativas	(740)	(323)	(2.147)	(1.668)
	(6.346)	(4.544)	(14.140)	(12.066)

16. Outras informações

a) Provisão para contingências

A Companhia por meio dos seus assessores jurídicos apurou a existência de um processo trabalhista com probabilidade de perda provável no montante de R\$33, os quais estão devidamente provisionados. Adicionalmente foram identificados que a Companhia e suas controladas, no curso normal dos seus negócios, são partes integrantes em ações judiciais de natureza cível cujas as perdas estão classificadas como possíveis no montante de R\$1.737, sendo que não foram provisionadas de acordo com as normas contábeis vigentes, com base na opinião dos seus advogados.

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 no resultado da Controlada o montante de R\$1.698 em 2016, no consolidado R\$421 em 2017 (R\$1.698 em 2016).

c) Receitas e despesas contábeis

As receitas contábeis referem-se aos rendimentos sobre aplicações contábeis (CDB's) auferidos no exercício e as despesas contábeis referem-se a gastos e despesas bancárias e juros e atualização monetária de obrigações por empréstimos.

Despesas contábeis	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Juros e atualização monetária incorridos com empréstimo	(5.986)	(3.459)	(6.818)	(3.694)
Juros e atualização monetária incorridos com debêntures	(3.270)	(4.624)	(3.270)	(4.624)
Outros	(2.817)	(1.493)	(3.967)	(1.812)
	(12.073)	(9.576)	(14.055)	(10.130)

Receitas contábeis	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Rendimentos de aplicações financeiras	113	127	276	161
Outros	41	6	46	7
	154	133	322	168

Resultado financeiro líquido	2017	2016	2017	2016
	(11.919)	(9.443)	(13.733)	(9.962)

17. Instrumentos contábeis

a) Gerenciamento de riscos

A Administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

i) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações contábeis e títulos e valores mobiliários é o CDI.

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos, os quais foram contratados com base na variação do CDI. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre esses indicadores.

ii) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações contábeis com instituições contábeis aprovadas pela Administração, de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito.

iii) Risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos contábeis.

iv) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infra-estrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos contábeis e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais.

b) Identificação e valorização dos instrumentos contábeis

A Companhia não possui outras operações com instrumentos contábeis não refletidas nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, assim como não realizou outras operações com derivativos contábeis exceto pelo mencionado na Nota nº 5.

c) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos contábeis estão expostos, basicamente representados por variações de variação de taxa de juros (CDI). Com base em projeções de índices para 2017 divulgadas no mercado, a Companhia considerou essas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador		Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI		3,45%	5,17%	6,89%	8,61%	10,34%
IPCA		1,47%	2,21%	2,94%	3,68%	4,41%
IGPM		1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
TR		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Saldo líquido					
	31/12/2017					
Ativos e passivos líquidos	(65.596)	(2.260)	(3.390)	(4.520)	(5.649)	(6.779)
CDI	-	-	-	-	-	-
IPCA	-	-	-	-	-	-
IGPM	-	-	-	-	-	-
TR	-	-	-	-	-	-
Total	(65.596)	(2.259)	(3.390)	(4.520)	(5.649)	(6.779)
Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas		CDI	IPCA	IGPM	TR	Sem indexador
Caixa e bancos	776	-	-	-	-	776
Aplicações financeiras	1.061	1.061	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	18.447	-	-	-	-	18.447
Contratos de mútuo	3.822	-	-	-	-	3.822
Total dos ativos com riscos financeiros	24.106	1.061	-	-	-	23.045
Fornecedores e partes relacionadas	(1.712)	-	-	-	-	(1.712)
Empréstimos e financiamentos	(66.657)	(66.657)	-	-	-	-
Cessão de créditos de recebíveis	(11.761)	-	-	-	-	-
Obrigações por capital subscrito a integralizar	(7.300)	-	-	-	-	(7.300)
Contratos de mútuo	(17.098)	-	-	-	-	(17.098)
Dividendos a pagar	(1.365)	-	-	-	-	(1.365)
Total dos passivos com riscos financeiros	(105.893)	(66.657)	-	-	-	(27.475)
Total dos ativos e passivos líquidos com riscos financeiros	(81.787)	(65.596)	-	-	-	(4.430)

d) Determinação do valor justo dos instrumentos contábeis

Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1** – preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- **Nível 2** – preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis;
- **Nível 3** – instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos contábeis da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Ativos	Nível da hierarquia	2017	2016
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Equivalentes de caixa (aplicação financeira)	2 (a)	1.061	425
Titulos e valores mobiliários	2 (a)	18.447	12.001

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos contábeis semelhantes em mercados não ativos.

18. Eventos subsequentes

Até a emissão das demonstrações contábeis os acionistas já haviam aportado recursos, por meio de contratos de mútuo no montante de R\$8.731.

* * *

