

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 22/01/2010 à 31/12/2010	7
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	8
----------------------------------	---

Relatório da Administração	9
----------------------------	---

Notas Explicativas	11
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	16
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	17
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2010
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	50.000
Preferenciais	0
Total	50.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	10.092
1.01	Ativo Circulante	10.092
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.089
1.01.02	Aplicações Financeiras	5.003
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	5.003

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	10.092
2.01	Passivo Circulante	880
2.01.03	Obrigações Fiscais	880
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	880
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	880
2.03	Patrimônio Líquido	9.212
2.03.01	Capital Social Realizado	50.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-40.788

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 22/01/2010 à 31/12/2010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	40.700
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	40.700
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	40.700
3.06	Resultado Financeiro	88
3.06.01	Receitas Financeiras	-3
3.06.02	Despesas Financeiras	91
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	40.788
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	40.788
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	40.788
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 22/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	-40.788
4.03	Resultado Abrangente do Período	-40.788

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 22/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-39.908
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-40.788
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	880
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	45.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	5.092
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.000
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	10.092

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 22/01/2010 à 31/12/2010**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.04	Transações de Capital com os Sócios	50.000	0	0	0	0	50.000
5.04.01	Aumentos de Capital	50.000	0	0	0	0	50.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-40.788	0	-40.788
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-40.788	0	-40.788
5.07	Saldos Finais	50.000	0	0	-40.788	0	9.212

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 22/01/2010 à 31/12/2010
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-40.791
7.02.04	Outros	-40.791
7.03	Valor Adicionado Bruto	-40.791
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-40.791
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3
7.06.02	Receitas Financeiras	3
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-40.788
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-40.788
7.08.05	Outros	-40.788

Relatório da Administração

Relatório da Administração – 29/03/2011

Senhores Acionistas,

A **TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.** (“TRX Sec”), em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as correspondentes demonstrações financeiras, com pareceres dos auditores independentes referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010.

A TRX Sec é uma sociedade por ações constituída em 22 de janeiro de 2010, de acordo com a Lei nº 6404/76 (“Lei das Sociedades por Ações”) e demais leis brasileiras. Seu acionista controlador é a TRX Investimentos Imobiliários S.A.

A TRX Sec tem como objeto social a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514/97 e outras disposições legais, 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.

Desde a sua constituição a TRX Sec encontra-se em fase pré-operacional. Por esta razão, não possui ainda produtos ou serviços oferecidos ao mercado. No ano de 2011 a TRX Sec pretende realizar sua primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Em razão da intenção da TRX Sec em realizar tal primeira emissão, esta protocolou pedido de registro como emissor de valores mobiliários na Categoria B na Comissão de Valores Mobiliários, pedido este que foi deferido pela CVM em 02 de Março de 2011.

Desta forma, a TRX Sec anuncia seus resultados referentes a exercício social findo em 31 de dezembro de 2010. Os valores estão expressos em R\$, e de acordo com o disposto na

Relatório da Administração

Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Estas demonstrações serão apresentadas com o propósito de atender ao disposto nos artigos 25 e 26 da Instrução CVM nº 480/09.

O Relatório da Administração é parte integrante das Demonstrações Financeiras e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

A KPMG Auditores Independentes foi contratada pela TRX Sec para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras da TRX Sec do exercício social de 2010. Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que essa empresa de auditoria não prestou, em 2010, serviços não relacionados à auditoria externa.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 22 de janeiro de 2010 (Data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2010

(Em Reais)

1 Contexto operacional

A TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. foi constituída por meio da Assembléia Geral de Constituição, realizada no dia 22 de janeiro de 2010.

O objeto social da Companhia é a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei N° 9.514/97 e outras disposições legais, 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.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária - Lei n° 6.404/76, complementada pelas alterações introduzidas pelas Leis n° 11.638/07 e 11.941/09 e nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A moeda funcional da Empresa é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3 Principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

A Companhia encontra-se em fase pré-operacional, não tendo apresentado, até a presente data, resultado operacional.

Notas Explicativas**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às demonstrações financeiras***(Em Reais)***b. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

4 Caixas e equivalentes de caixa

O saldo está representado por:

Descrição	Dez/10
Depósitos bancários	5.089
Aplicações Financeiras	5.003
	<u>10.092</u>

5 Patrimônio líquido**a. Capital social**

O capital social subscrito e totalmente integralizado da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2010, é de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), divididos em 50.000 (cinquenta mil) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria.

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até montante de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), independentemente de Assembleia Geral e Reforma Estatutária. Conforme o artigo 6 do Estatuto Social, o Conselho de Administração fixará o número, o preço, o prazo de integralização e as demais condições da emissão de ações, observadas as normas legais e estatutárias.

b. Dividendos

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

Notas Explicativas**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às demonstrações financeiras***(Em Reais)*

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

c. Composição Acionária

Acionistas	Quantidade de ações	Valor unitário R\$	% de participação
TRX Investimentos Imobiliários S.A.	49.997	1,00	99,970%
Flávio José Rissato Adorno	1	1,00	0,010%
Fernando Camargo Carvalho Luiz	1	1,00	0,010%
Luiz Augusto Faria do Amaral	<u>1</u>	1,00	<u>0,010%</u>
Total	<u>50.000</u>		<u>100%</u>

6 Outras informações**a. Provisão para contingências**

A Companhia não tem conhecimento e nem registrou em 31 de dezembro de 2010 qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores jurídicos, não possui contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável ou possível de perda.

b. Imposto de renda e contribuição social

Notas Explicativas**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às demonstrações financeiras***(Em Reais)*

Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia, cuja tributação é feita com base no lucro presumido, não apresentou receita operacional, estando isenta, portanto, das obrigações de recolhimento referentes ao Imposto de Renda e a Contribuição Social.

c. Instrumentos financeiros

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

i. Valorização dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros ativos em 31 de dezembro de 2010 são descritos a seguir:

- Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4): o valor de mercado desses ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

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

Notas Explicativas**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às demonstrações financeiras***(Em Reais)****d. Partes relacionadas***

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2011, a Companhia não celebrou contratos ou efetuou operações com partes relacionadas.

e. Eventos Subsequentes

Em 02 de março de 2011, com base na documentação constante do Processo CVM RJ-2010-17125, foi deferido o registro de emissor de que trata a Instrução CVM 480/09, na categoria "B", para a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

* * *

Luiz Augusto F. do Amaral
Diretor presidente

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

São Paulo, 29 de março de 2011.

À
Comissão de Valores Mobiliários
Superintendência de Relações com Empresas – SRE
Rua Sete de Setembro, 111 - 33º Andar - Centro
Rio de Janeiro - RJ

Ref.: Declaração dos Diretores da Companhia, abaixo definida, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, inciso VI da Instrução CVM nº 480/09.

Prezados Senhores,

Na qualidade de diretores da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., sociedade por ações, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, Sala A, CEP 05422-001 ("Companhia"), vimos, pela presente, nos termos e para os fins do Art. 25, parágrafo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declarar que revimos, discutimos e concordamos, sem ressalvas ou emendas, com as demonstrações financeiras elaboradas nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM nº 480/09, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010.

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Luiz Augusto Faria do Amaral
Diretor Presidente

Fabio Figueiredo Carvalho
Diretor de Relações com Investidores

José Alves Neto
Diretor Executivo

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

São Paulo, 29 de março de 2011.

À
Comissão de Valores Mobiliários
Superintendência de Relações com Empresas – SRE
Rua Sete de Setembro, 111 - 33º Andar - Centro
Rio de Janeiro - RJ

Ref. Declaração dos Diretores da Companhia, abaixo definida, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, inciso V da Instrução CVM nº 480/09

Prezados Senhores,

Na qualidade de diretores da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., sociedade por ações, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, Sala A, CEP 05422-001 ("Companhia"), vimos, pela presente, nos termos e para os fins do Art. 25, parágrafo 1º, inciso V, da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declarar que revimos, discutimos e concordamos, sem ressalvas ou emendas, com as opiniões expressas no Parecer do Auditor Independente quanto às demonstrações financeiras elaboradas nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM nº 480/09, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010, as quais refletem a estrutura patrimonial da Companhia.

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Luiz Augusto Faria do Amaral
Diretor Presidente

Fabio Figueiredo Carvalho
Diretor de Relações com Investidores

José Alves Neto
Diretor Executivo