



**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2011**



# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A

## Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2011

### Conteúdo

Relatório da Administração	3 - 4
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	5 - 6
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações de resultados	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	10
Demonstrações do valor adicionado	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12 - 25

# RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

A administração da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia com o Relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras da Companhia.

A TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. tem como objeto social, conforme seu estatuto, 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.

## ***Conclusão do processo de registro da Companhia na CVM***

Em 02 de março de 2011, a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A obteve juntamente a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de código CVM 2242-0 de Companhia Aberta classificada na categoria B. Dessa forma, a partir desta data a Companhia já está apta a efetuar operações de securitização com emissões publicas.

## ***Capital social***

O capital social subscrito da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2011, é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), divididos em 150.000 (cento e cinquenta mil) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria. Da totalidade do capital social, encontra-se integralizado o montante de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) em moeda corrente nacional, restando a ser integralizado, em moeda corrente nacional, o valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

## ***1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)***

Refere-se aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos e negociados pela Companhia, sendo a 1ª Serie da 1ª Emissão com amortizações mensais e atualização monetária anual de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo IPCA/IBGE e lastreada com a CCI, a qual está vinculada aos contratos de locação, firmado entre a referida cedente e devedor apresentados abaixo, que estabelecem os fluxos de recebíveis de alugueis devidos por todo o período contratual.

<b>Cedente</b>	<b>Devedor</b>	<b>Serie</b>	<b>Indexador e Juros</b>	<b>Qtde.</b>	<b>Data de emissão</b>	<b>Valor</b>
Owens 19 Emp. Imob. S.A.	Cosma do Brasil Prod. S. Auto. Ltda.	1ª série	IPCA+8,15%	48	10/10/2011	14.530.836

Como garantia da liquidação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da 1ª Serie da 1ª emissão, foi instituído o regime fiduciário e através do instrumento particular de alienação fiduciária foram dados em garantia os imóveis objetos das locações, de acordo com os Termos de Securitização das respectivas Series.

#### ***Conselho de Administração e Diretoria Administrativa***

Os membros do conselho de Administração e da Diretoria Administrativa estão compostos por três membros, os quais possuem mandatos válidos por dois anos.

#### **Membros do conselho**

Luiz Augusto Faria do Amaral - Presidente

Fernando Camargo de Carvalho Luiz - Conselheiro Efetivo

Flavio José Rissato Adorno - Conselheiro Efetivo

#### **Membros da diretoria**

Luiz Augusto Faria do Amaral – Diretor Presidente

José Alves Neto – Diretor Executivo

Fabio Figueiredo Carvalho – Diretor de Relações com Investidores

#### ***Outras informações***

A política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo da Companhia, quanto à contratação de serviços não relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente.

São Paulo, 03 de Abril de 2012

A Administração



**KPMG Auditores Independentes**  
R. Dr. Renato Paes de Barros, 33  
04530-904 - São Paulo, SP - Brasil  
Caixa Postal 2467  
01060-970 - São Paulo, SP - Brasil

Central Tel 55 (11) 2183-3000  
Fax Nacional 55 (11) 2183-3001  
Internacional 55 (11) 2183-3034  
Internet www.kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Acionistas e Administradores da  
TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais Notas Explicativas.

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

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

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Outros assuntos**

#### **Demonstrações do valor adicionado**

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), elaborada sob responsabilidade da administração da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 03 de abril de 2012

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho  
Contador CRC 1SP199028/O-1

TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais

em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em Reais)

Ativo	Nota	2011	2010	Passivo	Nota	2011	2010
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	276.353	10.092	Fornecedores		18.542	-
Outros créditos		1.686	-	Contas a pagar	5	50.136	-
Impostos a compensar		48	-	Obrigações tributárias		7.395	880
				Imposto de renda e contribuição social	6	37.569	-
				Dividendos propostos		13.608	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>278.087</u>	<u>10.092</u>	<b>Total do passivo circulante</b>		<u>127.250</u>	<u>880</u>
				<b>Patrimônio Líquido</b>	7		
				Capital social		150.000	50.000
				Capital a integralizar		(45.000)	-
				Prejuízos acumulados		-	(40.788)
				Reserva legal		5.012	-
				Reserva de lucros		40.825	-
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>150.836</u>	<u>9.212</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>278.087</u>	<u>10.092</u>	<b>Total do passivo</b>		<u>278.087</u>	<u>10.092</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Demonstrações de resultados

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em Reais)

	Nota	2011	2010
<b>Receita líquida</b>	8	<u>217.962</u>	<u>-</u>
<b>Resultado Bruto</b>		217.962	-
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas administrativas e gerais	9	(76.050)	(40.700)
Outras despesas operacionais		(102)	-
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		141.810	(40.700)
Despesas financeiras	10	(1.157)	(91)
Receitas financeiras	10	3.180	3
<b>Resultado antes dos impostos de renda e contribuição social</b>		<u>143.833</u>	<u>(40.788)</u>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Provisão para o imposto de renda	5	(30.471)	-
Provisão para a contribuição social	5	<u>(13.129)</u>	<u>-</u>
<b>Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício</b>		<u><u>100.233</u></u>	<u><u>(40.788)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em Reais)

	Capital social	Capital a integralizar	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucros/(prejuízos) Acumulados	Patrimônio Líquido
<b>Constituição da Companhia em 22 de janeiro de 2010</b>	<b>50.000</b>	<b>(45.000)</b>	-	-	-	<b>5.000</b>
Subscrição/ integralização de capital	-	45.000	-	-	-	45.000
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(40.788)	(40.788)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2010</b>	<b>50.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(40.788)</b>	<b>9.212</b>
Subscrição/ integralização de capital	100.000	(45.000)	-	-	-	55.000
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	100.233	100.233
Destinações:						
Constituição da reserva legal	-	-	5.012	-	(5.012)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(13.608)	(13.608)
Constituição da reserva de lucros	-	-	-	40.825	(40.825)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>150.000</b>	<b>(45.000)</b>	<b>5.012</b>	<b>40.825</b>	<b>-</b>	<b>150.836</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

#### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em Reais)

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro/(prejuízo) do exercício</b>	100.233	(40.788)
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
Aumento em adiantamento de clientes	(1.686)	-
Aumento em impostos a compensar	(48)	-
Aumento em fornecedores	18.542	
Aumento em obrigações tributárias	6.515	880
Aumento em imposto de renda e contribuição social	37.569	
Aumento em contas a pagar	50.136	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<u>211.261</u>	<u>(39.908)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Integralização de capital	55.000	50.000
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos</b>	<u>55.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	266.261	10.092
<b>Demonstração do aumento no caixa e equivalente de caixa</b>		
No início do exercício	10.092	-
No fim do exercício	<u>276.353</u>	<u>10.092</u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<u>266.261</u>	<u>10.092</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em Reais)

	2011	2010
<b>Receitas</b>		
Receitas de prestações de serviços	241.242	-
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Serviços prestados terceiros	(43.770)	(18.086)
Outras despesas operacionais	(32.280)	(22.615)
Despesas Financeiras	(1.157)	(91)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<u>(77.207)</u>	<u>(18.177)</u>
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<u>164.035</u>	<u>(18.177)</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Juros sobre aplicações financeiras	3.020	3
Receita financeira	160	-
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>167.215</u>	<u>(18.174)</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>		
Impostos, taxas e contribuições	66.982	-
<b>Remuneração de Capitais Próprios</b>		
Absorção do prejuízo acumulado	40.788	
Dividendos propostos	13.608	
Reserva de lucros	40.825	-
Reserva legal	5.012	-
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<u>167.215</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

**em 31 de dezembro de 2011**

*(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 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.

Em 2 de março de 2011, a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A obteve juntamente à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de código CVM 2242-0 de Companhia Aberta classificada na categoria B. Dessa forma, a partir desta data a Companhia já está apta a efetuar operações de securitização com emissões públicas.

A 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Owens 19 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Cosma do Brasil Produtos e Serviços Automotivos Ltda., e cedida para a Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução 476, de 16 de janeiro de 2009, da Comissão de Valores Mobiliários.

### **2 Base de preparação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base na Lei nº 6.404/76, complementada pelas alterações introduzidas pelas Leis nº 11.638/07 e Lei 11.941/09 e nos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo CPC e deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis a Companhia.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 3 de abril de 2012, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em Reais)*

### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção das aplicações financeiras, as quais foram mensuradas pelo valor justo.

### **b. Moeda funcional e moeda de apresentação**

A moeda funcional para a preparação e a apresentação das demonstrações financeiras da Companhia é o Real. Todas as informações financeiras foram apresentadas em Reais.

### **c. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. A Companhia entende que, em referência às políticas contábeis adotadas, não há requerimento de julgamento crítico sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

### **d. Demonstrações do resultado abrangente**

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados de outros resultados abrangentes, desta forma, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

### 3 Principais práticas contábeis

#### a. Resultado

As receitas e despesas são registradas pelo regime de competência.

A receita operacional é formada pelo resultado gerado em operações sujeitas ao regime fiduciário. Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente (i) de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à titularidade dos créditos foram transferidos para os investidores, (ii) de que for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a entidade, (iii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos de operações puderem ser mensurados de maneira confiável, e (iv) de que o valor da receita operacional possa ser mensurada de maneira confiável.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

#### b. Operações com regime fiduciário pleno

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia atuou somente com operações vinculadas ao regime fiduciário pleno. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores.

As operações sujeitas ao regime fiduciário que não contam com coobrigação da companhia foram apartadas das suas demonstrações financeiras. Como resultado desse processo de segregação poderão ser observadas diferenças entre os saldos de contas patrimoniais ativas e passivas vinculados às operações apartadas

#### c. Caixa e equivalentes de caixa

São 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. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equipara ao custo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos pelo regime de competência.

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em Reais)*

### ***d. Outros passivos***

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.

### ***e. Provisão para imposto de renda e contribuição social***

A Companhia optou pelo Regime de tributação pelo lucro real, cuja tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% enquanto que a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecido pelo regime de competência, portanto as adições ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões da receita, temporariamente não tributáveis.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

### ***f. Instrumentos financeiros***

O reconhecimento, mensuração e evidenciação dos instrumentos financeiros da Companhia podem ser classificados em quatro categorias: (i) ativo ou passivo financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado, (ii) mantido até o vencimento, (iii) empréstimos e recebíveis e (iv) disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos.

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

### *Ativos e passivos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado*

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia 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 da Companhia. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

### *Empréstimos e recebíveis*

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros 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 financeiros registrados ao custo amortizado*

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custo de transação atribuível. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos.

## 4 Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	Vinculação	2011	2010
Aplicações Financeiras	TRX Securitizadora	205.797	5.003
Depósitos Bancários	TRX Securitizadora	1.946	5.089
Depósitos Bancários	1ª Série 1ª Emissão	68.610	-
<b>Totais</b>		<u>276.353</u>	<u>10.092</u>



# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em títulos de renda fixa, remunerados a taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) com vencimento de curto prazo e alta liquidez, sendo prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Os depósitos bancários representam o saldo disponível em contas correntes.

### 5 Contas a Pagar

A conta representa, basicamente, a diferença devida pela Companhia ao patrimônio separado constituído para a viabilização da 1ª Serie da 1ª Emissão. Na liquidação financeira da operação, houve um acúmulo de juros sobre o valor de emissão do CRI, em decorrência da diferença entre a data de emissão estabelecida contratualmente e a efetiva data de integralização dos recursos financeiros. Com isso, houve um acréscimo de R\$ 50.136 no valor recebido pela emissão do CRI que, por sua vez, não foi repassado no momento do pagamento da CCI à cedente da operação.

### 6 Imposto de renda e contribuição social

Descrição	2011	2010
Imposto de renda	26.852	-
Contribuição social	<u>10.717</u>	=
<b>Totais</b>	<u><b>37.569</b></u>	<u><b>=</b></u>

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

Apresentamos abaixo o demonstrativo do cálculo do imposto de renda e da contribuição social trimestralmente:

Descrição	2011		3º Trimestre	4º trimestre	Acumulado
	1º Trimestre	2º Trimestre			
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.001)	(53.268)	(6.303)	208.404	143.833
Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	-	-	-	(62.521)	
Base fiscal ajustada	=	=	=	<u>145.883</u>	
Imposto retido na fonte	=	=	=	<u>6.030</u>	<u>6.030</u>
Imposto de renda	=	=	=	<u>(30.471)</u>	<u>(30.471)</u>
Contribuição social	=	=	=	<u>(13.129)</u>	<u>(13.129)</u>
Imposto de renda e contribuições sociais	=	=	=	<u>(43.600)</u>	<u>(43.600)</u>

Os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais, não foram contabilizados e só serão reconhecidos quando as condições para sua realização se tornarem efetivas.

O total dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de dezembro de 2011 é de R\$ 42.838

## 7 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social subscrito da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2011, é de R\$ 150.000 (cento e cinquenta mil reais), divididos em 150.000 (cento e cinquenta mil) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria. Da totalidade do capital social, encontra-se integralizado o montante de R\$ 105.000 (cento e cinco mil reais) em moeda corrente nacional, restando a ser integralizado, em moeda corrente nacional, até a data de 31 de dezembro de 2011, o valor de R\$ 45.000 (quarenta e cinco mil reais).

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até montante de R\$ 1.000.000 (um 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.

Dessa forma segue abaixo a composição acionária da Companhia:

<b>Acionistas</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Valor unitário R\$</b>	<b>% de participação</b>
TRX Investimentos Imobiliários S.A.	149.997	1,00	99,997%
Flávio José Rissato Adorno	1	1,00	0,001%
Fernando Camargo Carvalho Luiz	1	1,00	0,001%
Luiz Augusto Faria do Amaral	<u>1</u>	1,00	<u>0,001%</u>
Total	<u>150.000</u>		<u>100%</u>

### **b. Reservas**

#### *Reserva legal*

A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital.

#### *Reserva de lucros*

A Administração da Companhia destinou R\$ 40.825 referente ao exercício de 2011, para retenção de lucros para re-investimento em suas operações para ampliação dos negócios da Companhia, sendo que conforme o orçamento de capital, a destinação será deliberada pelos acionistas em Assembleia Geral Ordinária.

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

### c. Dividendos

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

- 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.

## 8 Receita Líquida

Descrição	2011
<b>Receita Bruta</b>	
Prestação de Serviços	241.242
<b>Deduções da Receita</b>	
PIS	(1.568)
COFINS	(9.650)
ISS	(12.062)
Total	<u>217.962</u>

A prestação de serviços da Companhia é relacionada à securitização dos créditos imobiliários da 1ª Série da 1ª emissão.

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

### 9 Despesas administrativas e gerais

A Companhia possui despesas administrativas substancialmente de prestação de serviços conforme demonstrado no quadro abaixo:

<b>Descrição</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Assistência Jurídica	(25.283)	(593)
Serviços técnicos	(18.487)	(17.493)
Telecomunicações	-	(546)
Anúncios e Publicações	(20.345)	(22.069)
Emolumentos e Taxas	(6.215)	-
Viagens e Estadias	(3.334)	-
Outras Despesas	<u>(2.386)</u>	<u>-</u>
Total	<u>(76.050)</u>	<u>(40.700)</u>

### 10 Resultados financeiros

<b>Descrição</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Receitas com aplicações financeiras	3.020	3
Outras receitas financeiras	<u>160</u>	<u>-</u>
Totais	<u>3.180</u>	<u>-</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Outras despesas financeiras	<u>(1.157)</u>	<u>(91)</u>
Totais	<u>(1.157)</u>	<u>(91)</u>

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

### 11 Instrumentos financeiros

A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo, não permitem que estes valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

Os instrumentos financeiros ativos em 31 de dezembro de 2011 são descritos a seguir:

Descrição	Valor justo no resultado	Passivos financeiros registrados ao custo amortizado	Total
<b>Ativo</b>			
Aplicações financeiras	205.797	-	205.797
Total	<u>205.797</u>	<u>-</u>	<u>205.797</u>
<b>Passivo</b>			
Fornecedores	-	18.542	18.542
Outras obrigações	-	50.136	50.136
Total	<u>-</u>	<u>68.678</u>	<u>68.678</u>

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de risco abaixo descritos:

**Risco de liquidez** – Considerando pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

**Análise de sensibilidade** – Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, Companhia avalia que não está exposta a riscos de mercado considerados relevantes por sua Administração, visto que o passivo, representado pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Direitos Creditórios de alugueis, está vinculado a ativos que variam de acordo com o mesmo indexador.

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos as condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

**Hierarquia de valor justo** - A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimento de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto a 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 3 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 3 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;

# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

- Nível 3 – Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível de Hierarquia	2011	2010
<b>Ativos</b>			
Ativos Financeiros			
Ativo Financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado	2	205.797	5.003

## 12 Outras informações

### *a. Provisão para contingências*

A Companhia não tem conhecimento e nem registrou em 31 de dezembro de 2011 e 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. Partes relacionadas*

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010, a Companhia não celebrou contratos ou efetuou operações com partes relacionadas.

### *c. Eventos subsequentes*

#### *1º Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários*

Refere-se aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos e negociados pela Companhia, sendo a 2ª, e 3ª. Series da 1ª. Emissão com amortizações mensais e atualização monetária anual de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo IPCA/IBGE e lastreada com os CCIs, os quais estão vinculados aos recebíveis de alugueis dos devedores apresentados abaixo.



# TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

<b>Cedente</b>	<b>Devedor</b>	<b>Serie</b>	<b>Indexador e Juros</b>	<b>Qtde.</b>	<b>Valor</b>
Bolt 11 Emp. Imob. S.A.	Mobitel S.A.	2ª série	IPCA+7,4%	13	4.426.504
Owens 20 Emp. Imob. S.A.	Cosma do Brasil Prod. S. Auto. Ltda.	3ª série	IPCA+8,56%.	52	15.703.768

Como garantia da liquidação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da 1ª, 2ª e 3ª Series da 1ª emissão, foi instituído o regime fiduciário e através do instrumento particular de alienação fiduciária foram dados em garantia os imóveis objetos das locações, de acordo com os Termos de Securitização das respectivas Series.

### d. Operações de securitização

Em atendimento a determinação da Lei nº 9.514/97, tem seus registros contábeis mantidos de forma segregada dessas demonstrações financeiras. Os saldos individuais, de cada operação de securitização, estão apresentados a seguir:

<b>1ª série da 1ª emissão</b> <b>Em 31 de dezembro</b>	<b>2011</b>			<b>2010</b>		
	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Resultado</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Resultado</b>
<b>Balanco</b>						
Depósitos bancários vinculados	68.610	-	-	-	-	-
Cédulas de créditos imobiliários	15.080.985	-	-	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	15.080.985	-	-	-	-
Outras obrigações	-	50.136	-	-	-	-
Superveniência de garantias de projeto	-	18.474	-	-	-	-
				-	-	
<b>Resultado</b>						
Juros e Atualização Monetária sobre CCI's	-		550.148			=
Juros e Atualização Monetária s/ CRIs vinculadas à CCI's	=		(550.148)			=
Totais	<u>15.149.595</u>	<u>15.149.595</u>	=	<u>-----</u>	<u>-----</u>	

# 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