

**TRX Securitizadora de
Créditos Imobiliários S.A.**
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014
e relatório dos auditores independentes



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (a "Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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



TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Opinião

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 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase - transações com partes relacionadas

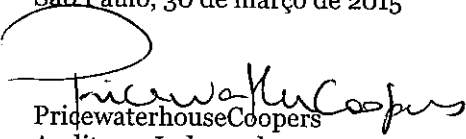
Conforme mencionado nas Notas 1 e 11(c) a Companhia tem suas operações conduzidas no contexto de um conjunto de Companhias ligadas, de forma que seus resultados são substancialmente decorrentes de transações com partes relacionadas. Caso tais transações tivessem sido realizadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ser substancialmente diferentes. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

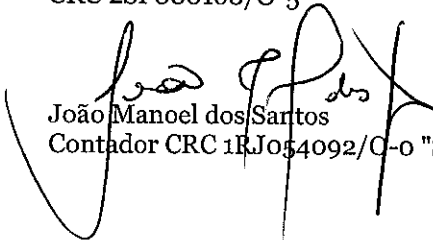
Outros assuntos

Informação suplementar - Demonstração do Valor Adicionado

Examinamos também a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 30 de março de 2015


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


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

TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em Reais)

Ativo	Nota	2014	2013	Passivo	Nota	2014	2013
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	109.859	255.061	Fornecedores	5	152.428	24.050
Impostos a compensar		18.749	9.215	Impostos e contribuições a recolher		5.266	1.110
Outros créditos	11 b	134.882	66.089	Total do passivo circulante		157.694	25.160
Total do ativo circulante		263.460	330.365	Patrimônio Líquido			
				Capital social subscrito	6	150.000	150.000
				(-) Capital social a integralizar		(45.000)	(45.000)
				Reserva legal		766	21.000
				Reserva de lucros		-	179.205
				Total do patrimônio líquido		105.766	305.205
Total do ativo		263.460	330.365	Total do passivo		263.460	330.365

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

TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Receita operacional líquida	7	<u>290.554</u>	<u>82.000</u>
Despesas operacionais			
Despesas administrativas e gerais	8	(499.562)	(181.797)
Despesas tributárias		<u>(124)</u>	<u>(115)</u>
Resultado antes do resultado financeiro		<u>(209.132)</u>	<u>(99.913)</u>
Despesas financeiras	9	(1.303)	(7.548)
Receitas financeiras	9	<u>11.474</u>	<u>2.537</u>
Resultado antes dos impostos de renda e contribuição social		<u>(198.961)</u>	<u>(104.923)</u>
Imposto de renda e contribuição social	3 g		
Provisão para o imposto de renda		(299)	-
Provisão para contribuição social		<u>(179)</u>	<u>-</u>
Prejuízo do exercício		<u>(199.439)</u>	<u>(104.923)</u>
Prejuízo por ação		<u>(1,33)</u>	<u>(0,70)</u>

As notas explicativas da administração 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

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Capital a integralizar</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Patrimônio Líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012		<u>150.000</u>	<u>(45.000)</u>	<u>21.000</u>	<u>324.953</u>	-	<u>450.953</u>
Dividendos de exercícios anteriores distribuídos no exercício					(40.825)		(40.825)
Resultado abrangente						(104.923)	(104.923)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	104.923	-
Compensação de prejuízos com reserva de lucros		-	-	-	(104.923)		
Saldos em 31 de dezembro de 2013		<u>150.000</u>	<u>(45.000)</u>	<u>21.000</u>	<u>179.205</u>	-	<u>305.205</u>
Resultado abrangente						(199.439)	(199.439)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	199.439	
Compensação de prejuízos com reservas	6	-	-	(20.234)	(179.205)		
Saldos em 31 de dezembro de 2014		<u>150.000</u>	<u>(45.000)</u>	<u>766</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105.766</u>

As notas explicativas da administração 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

(Em Reais)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(199.439)	(104.923)
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) redução em clientes	-	1.090
(Aumento) redução em impostos a compensar	(9.534)	(2.194)
(Aumento) redução em outros créditos	(68.763)	(66.089)
Aumento (redução) em fornecedores	128.378	21.550
Aumento (redução) em impostos e contribuições a recolher	<u>4.156</u>	<u>(503)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(145.202)</u>	<u>(151.068)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aumento (redução) em contrato de mútuo	<u>-</u>	<u>480.000</u>
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento	<u>-</u>	<u>480.000</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos aos acionistas	<u>-</u>	<u>(135.534)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>-</u>	<u>(135.534)</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(145.202)	193.397
Demonstração do aumento no caixa e equivalente de caixa		
No início do exercício	255.061	61.664
No fim do exercício	<u>109.859</u>	<u>255.061</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>(145.202)</u>	<u>193.397</u>

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

TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em Reais)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Receitas		
Receitas de prestações de serviços	321.587	90.758
Insumos adquiridos de terceiros		
Despesas com pessoal	(315.728)	-
Serviços prestados terceiros	(94.679)	(100.987)
Outras despesas operacionais	(89.155)	(80.811)
Despesas financeiras	(1.303)	(7.548)
Valor adicionado bruto	<u>(500.865)</u>	<u>(189.345)</u>
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	<u>(179.278)</u>	<u>(98.587)</u>
Valor adicionado recebido (cedido) em transferência		
Receita financeira	<u>11.474</u>	<u>2.537</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>(167.804)</u>	<u>(96.050)</u>
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, taxas e contribuições	<u>31.635</u>	<u>8.873</u>
Remuneração de Capitais Próprios		
Prejuízo do exercício	(199.439)	(104.923)
Valor adicionado distribuído	<u>(167.804)</u>	<u>(96.050)</u>

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

1 Contexto operacional

A TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia”) foi constituída em 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 está apta a efetuar operações de securitização com emissões públicas.

As operações da Companhia são conduzidas no contexto de um conjunto de Companhias ligadas, que possui como controladora a TRX Investimentos Imobiliários S.A. Os benefícios dos serviços prestados entre essas companhias e os custos da estrutura operacional e administrativa são absorvidos, segundo a praticabilidade e a razoabilidade de lhes serem atribuídos, em conjunto ou individualmente, desta forma os resultados auferidos pela Companhia poderiam vir a ser diferentes, caso as operações fossem realizadas com terceiros (Nota 11(c)).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 a Companhia emitiu:

A 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia a qual é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a BRF S.A., e cedida à Companhia. A emissão foi uma oferta pública, conforme os termos da Instrução CVM 400/03.

A 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Atento Brasil S.A., e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Contax S.A., e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Maori 08 Empreendimentos Imobiliários S.A. e Maori 07 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de compra e venda do imóvel firmado entre a emitente e o Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02, e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A. e Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de compra e venda do imóvel firmado entre a emitente e o Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02, e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 11ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Trajano 21 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de compra e venda do imóvel firmado entre a emitente e o Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02, e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

a. Base de apresentação

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 foram aprovadas pela Administração da Companhia em 30 de março de 2015.

b. Apresentação do resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

A Companhia está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

3 Principais práticas contábeis

As transações realizadas pela Companhia são registradas contabilmente atendendo ao princípio de competência. Dentre as práticas contábeis destacam-se as seguintes:

a. Resultado

A receita operacional é formada pelo resultado gerado através da prestação de serviço em operações sujeitas ao regime fiduciário, que consiste na estruturação de operações de securitização de créditos

imobiliários. 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 mensurado de maneira confiável. A receita com a prestação de serviços de estruturação de securitização de recebíveis imobiliários só é reconhecida ao término dessas operações, com a emissão do CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários.

As despesas são representadas basicamente por despesas administrativas e financeiras, as quais estão registradas pelo regime de competência.

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

b. Operações com regime fiduciário pleno

Em 31 de dezembro de 2014, 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. Uma vez que a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros - venda incondicional de ativos financeiros, securitização de ativos na qual a Companhia não retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito ou garantia aos novos titulares, e outras hipóteses similares, o ativo financeiro transferido é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos simultaneamente.

Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, os ativos e passivos relativos aos patrimônios separados são apresentadas fora das rubricas contábeis referentes à Companhia (Nota 12).

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancário, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor) e saldos em contas garantidas.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. 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.

f. Ativos e passivos contingentes

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

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 ou divulgados.

g. 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, quando aplicável, 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.

h. Instrumentos financeiros

O reconhecimento, mensuração e evidenciação dos instrumentos financeiros da Companhia podem ser classificados nas seguintes categorias: (i) ativo ou passivo financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado, (ii) empréstimos e recebíveis, (iii) passivos financeiros registrado ao custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos.

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

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

A Companhia reconhece títulos de dívidas emitidos e passivos financeiros inicialmente na data em que são originados. Todos os outros 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 atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos.

i. Lucro por ação

A Companhia efetua o cálculo do lucro por ação utilizando o número médio ponderado de ações ordinárias totais em circulação, durante o período correspondente ao resultado, conforme

pronunciamento técnico CPC41 (IAS 33). Não há potenciais ações ordinárias diluidoras e, conseqüentemente, lucro por ação diluído.

j. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB

As seguintes novas normas e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB e que estarão em vigor a partir do exercício de 2014 ou posteriores. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

. IFRS 9 – Instrumentos Financeiros – Pronunciamento que visa substituir o IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A IFRS 9 inclui: (a) um modelo lógico para classificação e mensuração; (b) um modelo único de impairment para instrumentos financeiros, que oferece uma resposta às perdas esperadas; (c) a remoção da volatilidade em resultado oriunda de risco de crédito próprio; e (d) uma nova abordagem para a contabilidade de hedge. Efetiva para exercícios iniciados em 1º de Janeiro de 2018. Os possíveis impactos decorrentes da adoção dessa alteração estão sendo avaliados e serão concluídos até a data de entrada em vigor da norma.

. IFRS 15 – Receitas de Contratos com Clientes – requer que o reconhecimento de receita seja feito de modo a retratar a transferência de bens ou serviços para o cliente por um montante que reflita a expectativa da empresa de ter em troca os direitos desses bens ou serviços. A IFRS 15 substitui a IAS 18, a IAS 11, bem como interpretações relacionadas (IFRICS 13, 15 e 18). Efetiva para exercícios iniciados após 1º de Janeiro de 2017 e sua adoção antecipada é permitida pelo IASB. Os possíveis impactos decorrentes da adoção dessa alteração estão sendo avaliados e serão concluídos até a data de entrada em vigor da norma.

A Companhia estima que não haverá impactos relevantes nas demonstrações financeiras decorrentes da adoção das novas normas.

4 Caixas e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancário e aplicações financeiras. As aplicações referem-se substancialmente a certificados de Depósitos Bancários (CDBs), remunerada a taxa de 90% (2013- 93%) do CDI – Certificado de Depósitos Interbancários, com vencimento até 19 de novembro de 2015 (2013- 18 de dezembro de 2014), entretanto com liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

<u>Descrição</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos	82.747	12.138
Aplicações financeiras	27.112	242.923
Total	<u>109.859</u>	<u>255.061</u>

5 Fornecedores

Refere-se basicamente a duas notas de débitos a pagar para a TRX Investimentos no montante de R\$ 139.205, referente a reembolso de gastos da estrutura gerencial e administrativa.

<u>Descrição</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
TRX Investimentos (Nota 11 (c))	139.205	-
Outros fornecedores	13.223	24.050
Total	<u>152.428</u>	<u>24.050</u>

6 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2014 o capital social subscrito está representado por 150.000 (cento e cinquenta mil) ações ordinárias, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real), todas nominativas, sem valor nominal. Da totalidade do capital social, encontra-se integralizado o montante de R\$ 105.000 em moeda corrente nacional, restando a ser integralizado, em moeda corrente nacional o montante de R\$ 45.000. Em 18 de março de 2014 em Assembleia Geral Extraordinária foi deliberada a prorrogação do prazo de integralização do capital subscrito de R\$ 45.000 até 31 de dezembro de 2015.

Acionistas	Quantidade de ações	Valor unitário	% de participação
TRX Investimentos Imobiliários S.A.	149.999	1,00	99,999%
Luiz Augusto Faria do Amaral	1	1,00	0,001%
Total	150.000		100%

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.

b. Reservas

Reserva legal

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

Em 31 de dezembro de 2014 a Companhia utilizou parte do saldo da reserva legal para compensação de prejuízos acumulados no montante de R\$ 20.234.

Reserva de lucros

O saldo que se verificar após as destinações para reserva legal e distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais. Em 31 de dezembro de 2014 a Companhia compensou prejuízos acumulados no montante de R\$ 179.205 (2013 – R\$ 104.923) com saldo de reserva de lucros. Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2013 foi aprovada a distribuição de dividendos complementares no montante de R\$ 40.825, relativos ao lucro líquido do exercício de 2011 anteriormente destinados para reserva de lucros.

c. Dividendos

Os dividendos mínimos obrigatórios correspondem a 25% do lucro líquido do exercício após a destinação para a Reserva Legal, em conformidade com o disposto no art. 202 da Lei nº 6.404/76.

d. Remuneração de diretoria

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, a Companhia não incorreu em despesas com remuneração de diretoria.

7 Receita líquida de serviços

A prestação de serviços da Companhia é relacionada à estruturação da operação de securitização dos créditos imobiliários da 6ª a 11ª Séries da 1ª emissão, e taxa de manutenção.

Descrição	2014	2013
Receita bruta de serviços	321.587	90.758
Impostos incidentes sobre a receita	<u>(31.033)</u>	<u>(8.758)</u>
Total	<u>290.554</u>	<u>82.000</u>

8 Despesas administrativas e gerais

As despesas administrativas estão demonstradas no quadro abaixo:

Descrição	2014	2013
Anúncios e publicações	(75.587)	(25.995)
Serviços técnicos - P.J.	(79.633)	(71.581)
Despesa gerais (substancialmente multas CVM)	-	(44.100)
Reembolso de despesas administrativas/operacionais (Nota 11 (c))	(315.728)	-
Assistência jurídica	(15.046)	(29.406)
Emolumentos e taxas	(9.321)	(6.213)
Outras	<u>(4.247)</u>	<u>(4.502)</u>
Total	<u>(499.562)</u>	<u>(181.797)</u>

9 Despesas e receitas financeiras

Despesas financeiras	2014	2013
Juros e atualização monetária sobre pagamentos em atraso	(194)	(7.183)
Outros	<u>(1.109)</u>	<u>(365)</u>
	<u>(1.303)</u>	<u>(7.548)</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicação financeira	<u>11.474</u>	<u>2.537</u>
	<u>11.474</u>	<u>2.537</u>

10 Instrumentos financeiros

A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014, exceto pelas operações do regime fiduciário pleno, que pelo próprio regime e pela transferência substancial de riscos e benefícios na venda/cessão dos ativos, foram apartadas das demonstrações financeiras e são apresentadas separadamente, na Nota 12. A Companhia não realizou operações com instrumentos derivativos durante o exercício.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois todos os instrumentos financeiros tem vencimento de curto prazo.

Os instrumentos financeiros ativos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 são descritos a seguir:

			2014
Descrição	Valor justo através do resultado	Passivos financeiros registrados ao custo amortizado	Total
Ativo			
Aplicações financeiras	27.112	-	27.112
Total	27.112	-	27.112
Passivo			
Fornecedores	-	152.428	152.428
Total	-	152.428	152.428
			2013
Descrição	Valor justo através do resultado	Passivos financeiros registrados ao custo amortizado	Total
Ativo			
Aplicações financeiras	242.923	-	242.923
Total	242.923	-	242.923
Passivo			
Fornecedores	-	24.050	24.050
Total	-	24.050	25.050

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 análise das obrigações assumidas e manutenção de caixa e equivalentes de caixa que supere as obrigações de curto prazo assumidas.

Risco de crédito - A Administração monitora ativamente a qualidade de créditos das instituições financeiras onde mantém os recursos investidos e, gerencia o risco frente ao retorno esperado dos investimentos de forma que não espera que nenhuma contraparte falhe em cumprir com suas obrigações. Adicionalmente as operações de securitização não tem coobrigação da securitizadora.

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 as operações de securitização não tem coobrigação por parte da Companhia. Adicionalmente, o passivo, representado pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Direitos Creditórios de aluguéis, 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;
- 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.

	Nível de Hierarquia	2014	2013
Ativos			
Ativos Financeiros			
Ativo Financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado – CDBs	2	27.112	242.923

11 Outras informações

a. Provisão para contingências

Atualmente a Companhia não é parte integrante em ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, portanto, não constituiu provisão para perdas prováveis estimadas e nem divulgou perdas possíveis.

b. Outros créditos

Refere-se substancialmente a gastos incorridos para início de estruturação de operação para cliente, que serão futuramente reembolsados pelo mesmo, conforme disposições contratuais.

c. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia possui notas de débito a pagar à TRX Investimentos no montante de R\$ 139.205 (Nota 5), sendo que as despesas administrativas/operacionais alocadas à Companhia totalizaram R\$ 315.728 (Nota 8). No exercício de 2014 a Companhia adquiriu CCI's das empresas Logbras Salvador, Carnegie 25, Windor 33, Maori 08, Maori 07, Maui 10, Maui 09 e Trajano 21 (Nota 12) que serviram de lastro à emissão de CRIs.

d. Prestadores de serviços

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2014, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e informações trimestrais, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Companhia. Adicionalmente, a referida empresa também foi contratada para prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras de empresas que se encontram sob o controle dos acionistas da Companhia, não tendo prestado qualquer outro tipo de serviço às referidas empresas.

12 Operações Securitizadas

As operações realizadas pela Companhia foram:

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 à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Owens 20 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 à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Trajano 21 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Atento Brasil S.A., e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia a qual é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a BRF S.A., e cedida à Companhia. A emissão foi uma oferta pública, conforme os termos da Instrução CVM 400/03.

A 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Atento Brasil S.A., e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Contax S.A., e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Maori 08 Empreendimentos Imobiliários S.A. e Maori 07 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de compra e venda do imóvel firmado entre a emitente e o Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02, e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A. e Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de compra e venda do imóvel firmado entre a emitente e o Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02, e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 11ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Trajano 21 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de compra e venda do imóvel firmado entre a emitente e o Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02, e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

Série	Valor original	Data de emissão	Data de vencimento	Taxas de juros CRIS	Taxa de juros lastro
1ª série	14.530.836	10/10/2011	09/02/2022	IPCA+8,15%	IPCA+8,78%
3ª série	15.703.768	27/12/2011	09/03/2022	IPCA+8,56%	IPCA+9,15%
4ª série	33.787.956	18/05/2012	07/06/2022	IPCA+6,20%	IPCA+6,50%
6ª série	155.250.000	19/05/2014	17/12/2027	IPCA+6,23%	IPCA+6,23%
7ª série	26.674.943	15/09/2014	06/11/2023	IPCA+6,48%	IPCA+6,48%
8ª série	45.973.331	17/09/2014	11/12/2023	IPCA+7,12%	IPCA+7,12%
9ª série	34.880.000	16/12/2014	16/12/2029	TR+9,80%	TR+9,80%
10ª série	39.120.000	16/12/2014	06/12/2029	TR+9,80%	TR+9,80%
11ª série	45.307.000	16/12/2014	06/12/2029	TR+9,80%	TR+9,80%

Todas as séries possuem amortização mensal de principal e juros e não possuem CRIs juniores.

Não ocorreram retrocessões e inadimplências no exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

Em atendimento a determinação da Lei nº 9.514/97, as operações de securitização (CRIs emitidos) tem seus registros contábeis mantidos de forma segregada dessas informações intermediárias. Os saldos individuais, de cada operação de securitização, estão apresentados a seguir:

1ª série da 1ª emissão	31/12/2014		31/12/2013	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Balanco				
Depósitos bancários vinculados	162.159	-	139.304	-
Cédulas de créditos imobiliários	14.352.641	-	14.789.589	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	14.244.590	-	14.693.700
Patrimônio líquido excedente	-	270.210	-	235.193
Total	14.514.800	14.514.800	14.928.893	14.928.893

3ª série da 1ª emissão	31/12/2014		31/12/2013	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Balanco				
Depósitos bancários vinculados	1.436	-	97.483	-
Cédulas de créditos imobiliários	15.322.815	-	15.805.221	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	15.305.605	-	15.743.276
Patrimônio líquido insuficiente/excedente	-	18.646	-	159.428
Total	15.324.251	15.324.251	15.902.704	15.902.704

4ª série da 1ª emissão	31/12/2014		31/12/2013	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Balanco				
Depósitos bancários vinculados	-	-	1.071	-
Cédulas de créditos imobiliários	-	-	32.747.244	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	-	32.608.563
Patrimônio líquido excedente	-	-	-	139.752
Total	-	-	32.748.315	32.748.315

No dia 19 de novembro de 2014 foi realizado o resgate antecipado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários referentes à 4ª Série da 1ª Emissão de CRIs – da Companhia, lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Trajano 21 Empreendimentos Imobiliários S.A., uma vez que a esta exerceu seu direito de recompra das CCIs, em 17 de outubro de 2014. Os recursos recebidos pela recompra das CCIs e pagos como amortização dos CRIs totalizaram R\$ 32.912.589,81. Os recursos remanescentes do patrimônio separado, após pagamento das despesas inerentes foram vertidos em favor da cedente.

6ª série da 1ª emissão	31/12/2014		31/12/2013	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Balanco				
Depósitos bancários vinculados	1.525.068	-	-	-
Cédulas de créditos imobiliários	155.042.141	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	155.042.141	-	-
Patrimônio líquido excedente	-	1.525.068	-	-
Total	156.567.209	156.567.209	-	-

7ª série da 1ª emissão	31/12/2014		31/12/2013	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Balanco				
Depósitos bancários vinculados	1.355.038	-	-	-
Cédulas de créditos imobiliários	26.558.175	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	26.558.175	-	-
Patrimônio líquido excedente	-	1.355.038	-	-
Total	27.913.213	27.913.213	-	-
8ª série da 1ª emissão	31/12/2014		31/12/2013	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Balanco				
Depósitos bancários vinculados	428.947	-	-	-
Cédulas de créditos imobiliários	45.753.061	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	45.753.061	-	-
Patrimônio líquido excedente	-	428.947	-	-
Total	46.182.008	46.182.008	-	-
9ª série da 1ª emissão	31/12/2014		31/12/2013	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Balanco				
Depósitos bancários vinculados	371.951	-	-	-
Cédulas de créditos imobiliários	34.997.955	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	35.164.959	-	-
Patrimônio líquido excedente	-	371.951	-	-
Total	35.369.906	35.369.906	-	-
10ª série da 1ª emissão	31/12/2014		31/12/2013	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Balanco				
Depósitos bancários vinculados	417.223	-	-	-
Cédulas de créditos imobiliários	39.252.293	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	39.252.293	-	-
Patrimônio líquido excedente	-	417.223	-	-
Total	39.669.516	39.669.516	-	-

11ª série da 1ª emissão

	<u>31/12/2014</u>		<u>31/12/2013</u>	
	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>
Balço				
Depósitos bancários vinculados	480.124	-	-	-
Cédulas de créditos imobiliários	45.460.217	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	45.460.217	-	-
Patrimônio líquido excedente	-	480.124	-	-
Total	<u>45.940.341</u>	<u>45.940.341</u>	-	-

* * *

Luiz Augusto F. do Amaral
Diretor presidente

Júlio César Troiano Zogbi
Diretor de relações com investidores

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