

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	8
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	9
DMPL - 22/01/2010 à 31/12/2010	10
Demonstração de Valor Adicionado	11
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	12
Notas Explicativas	14

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	26
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	28
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	29

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	105.000
Preferenciais	0
Total	105.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	03/05/2012	Dividendo	03/05/2012	Ordinária		0,09072

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	549.775	209.477	10.092
1.01	Ativo Circulante	69.775	209.477	10.092
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	61.664	207.743	10.092
1.01.03	Contas a Receber	1.090	1.686	0
1.01.03.01	Clientes	1.090	0	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	1.686	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.021	48	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.021	48	0
1.02	Ativo Não Circulante	480.000	0	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	480.000	0	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	480.000	0	0
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	480.000	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	549.775	209.477	10.092
2.01	Passivo Circulante	98.822	58.640	880
2.01.02	Fornecedores	2.500	68	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.500	68	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.613	44.964	880
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.613	44.964	880
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	37.569	0
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais Federais	1.613	7.395	0
2.01.05	Outras Obrigações	94.709	13.608	0
2.01.05.02	Outros	94.709	13.608	0
2.01.05.02.05	Dividendos propostos	94.709	13.608	0
2.03	Patrimônio Líquido	450.953	150.837	9.212
2.03.01	Capital Social Realizado	105.000	105.000	50.000
2.03.04	Reservas de Lucros	345.953	45.837	0
2.03.04.01	Reserva Legal	21.000	5.012	0
2.03.04.10	Reserva de Lucros	324.953	40.825	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	-40.788

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 22/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	865.025	217.962	0
3.03	Resultado Bruto	865.025	217.962	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-285.921	-76.152	-40.700
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-285.813	-76.050	-40.700
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-108	-102	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	579.104	141.810	-40.700
3.06	Resultado Financeiro	36.583	2.023	-88
3.06.01	Receitas Financeiras	49.986	3.180	3
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.403	-1.157	-91
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	615.687	143.833	-40.788
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-220.862	-43.600	0
3.08.01	Corrente	-220.862	-43.600	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	394.825	100.233	-40.788
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	394.825	100.233	-40.788
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,63	0,67	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 22/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	394.825	100.233	-40.788
4.03	Resultado Abrangente do Período	394.825	100.233	-40.788

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 22/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	347.529	142.651	-39.908
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	394.825	100.233	-40.788
6.01.01.01	Lucro/(prejuízo) do exercício	394.825	100.233	-40.788
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-47.296	42.418	880
6.01.02.01	(Aumento) redução em clientes	-1.090	0	0
6.01.02.02	(Aumento) redução em impostos a compensar	-6.973	-48	0
6.01.02.03	(Aumento) redução em outros créditos	1.686	-1.686	0
6.01.02.04	Aumento (redução) em fornecedores	2.432	68	880
6.01.02.05	Aumento (redução) em impostos e contribuições a recolher	-43.351	44.084	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-480.000	0	0
6.02.01	Aumento em contrato de mútuo	-480.000	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-13.608	55.000	50.000
6.03.01	Integralização de capital social	0	55.000	50.000
6.03.02	Dividendos pagos aos acionistas	-13.608	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-146.079	197.651	10.092
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	207.743	10.092	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	61.664	207.743	10.092

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Unidade)**

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
5.01	Saldos Iniciais	105.000	0	45.837	0	0	150.837
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	105.000	0	45.837	0	0	150.837
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-94.709	0	-94.709
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-94.709	0	-94.709
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	394.825	0	394.825
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	394.825	0	394.825
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	300.116	-300.116	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	300.116	-300.116	0	0
5.07	Saldos Finais	105.000	0	345.953	0	0	450.953

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Unidade)**

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
5.01	Saldos Iniciais	50.000	0	0	-40.788	0	9.212
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	50.000	0	0	-40.788	0	9.212
5.04	Transações de Capital com os Sócios	55.000	0	0	0	0	55.000
5.04.01	Aumentos de Capital	100.000	0	0	0	0	100.000
5.04.08	Capital a integralizar	-45.000	0	0	0	0	-45.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	100.233	0	100.233
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	100.233	0	100.233
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	45.837	-59.445	0	-13.608
5.06.04	Reserva legal	0	0	5.012	-5.012	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-13.608	0	-13.608
5.06.06	Constituição reservas de lucros	0	0	40.825	-40.825	0	0
5.07	Saldos Finais	105.000	0	45.837	0	0	150.837

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

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
5.01	Saldos Iniciais	5.000	0	0	0	0	5.000
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.000	0	0	0	0	5.000
5.04	Transações de Capital com os Sócios	45.000	0	0	0	0	45.000
5.04.01	Aumentos de Capital	45.000	0	0	0	0	45.000
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
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	50.000	0	0	-40.788	0	9.212

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 22/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	957.416	241.242	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	957.416	241.242	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-299.216	-77.207	-40.791
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-99.663	-43.770	-18.086
7.02.04	Outros	-199.553	-33.437	-22.705
7.02.04.01	Despesas financeiras	-13.403	-1.157	-91
7.02.04.02	Outras despesas operacionais	-186.150	-32.280	-22.614
7.03	Valor Adicionado Bruto	658.200	164.035	-40.791
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	658.200	164.035	-40.791
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	49.986	3.180	3
7.06.02	Receitas Financeiras	49.986	3.180	3
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	708.186	167.215	-40.788
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	708.186	167.215	-40.788
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	313.361	66.982	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	0	0	-40.788
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	0	0	-40.788
7.08.05	Outros	394.825	100.233	0
7.08.05.01	Absorção do prejuízo acumulado	0	40.788	0
7.08.05.02	Dividendos propostos	94.709	13.608	0
7.08.05.03	Reserva de lucros	284.128	40.825	0
7.08.05.04	Reserva legal	15.988	5.012	0

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 em 31 de dezembro de 2012, acompanhadas do relatório dos auditores independentes.

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.

Capital social

O capital social subscrito da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2012, 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 2013, o valor de R\$ 45.000 (quarenta e cinco mil reais).

Resultado do exercício

O lucro líquido do exercício foi de R\$ 394.825, ou seja, 294% superior ao ano anterior.

1º Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Refere-se aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos e negociados pela Companhia, sendo a 1º., 2º., 3º. e 4º. Series da 1º. 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.

Cedente	Devedor	Serie	Indexador e Juros	Qtde.	Data de emissão	Valor
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
Bolt 11 Emp. Imob. S.A.	Mobitel S.A.	2ª série	IPCA+7,4%	13	26/12/2011	4.426.504
Owens 20 Emp. Imob. S.A.	Cosma do Brasil Prod. S. Auto. Ltda.	3ª série	IPCA+8,56%	52	27/12/2011	15.703.768
Traiano 21 Emp. Imob. S.A.	Atento Brasil S.A.	4ª série	IPCA+6,20%	101	18/05/2012	33.787.956

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Series da 1ª emissão, foram emitidos ao amparo do regime fiduciário e através do instrumento particular de alienação fiduciária, os recebíveis imobiliários lastro dos CRIs contam com a garantia dos imóveis objetos de locações, conforme os Termos de Securitização das respectivas Series. A Companhia não é responsável pela cobertura de qualquer inadimplência ou patrimônio líquido negativo de qualquer uma das emissões realizadas.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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, 27 de Março de 2013

A Administração

Notas Explicativas

TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 (Em reais)

1 Contexto operacional

A TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia") 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.

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.

Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia possui valores a receber da controladora TRX Investimentos Imobiliários S.A. referentes a contratos de mútuos concedidos (nota 5). A realização dos referidos créditos ocorrerá pela compensação com os dividendos a pagar e com dividendos a serem declarados sobre lucros acumulados.

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 arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 foram aprovadas pela Administração da Companhia em 27 de março de 2013.

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

Notas Explicativas

TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 (Em reais)

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 2012, 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 2012, os ativos e passivos, receitas e despesas relativas aos patrimônios separados são apresentadas fora das rubricas contábeis referentes à Companhia. Em 2011 os montantes referentes a caixa e equivalentes de caixa, as obrigações e o excedente do patrimônio separado eram apresentados nas rubricas do balanço patrimonial da Companhia e para fins de apresentação foram reclassificados para as contas de compensação. Essas operações estão apresentadas individualmente, na 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

Notas Explicativas

TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 (Em reais)

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, exceto quando da existência de evidências irrefutáveis que assegurem elevado grau de confiabilidade de realização, usualmente representado pelo trânsito em julgado da ação e pela confirmação capacidade de sua recuperação por recebimento ou compensação com outra obrigação.

Os passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados sem que sejam provisionados e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e divulgados.

g. Provisão para imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pelo Regime de tributação pelo lucro real trimestral, 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.

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 o qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos.

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

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Notas Explicativas**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**
(Em reais)

A Companhia reconhece títulos de dívidas emitidos e passivos subordinados 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. Apresentação das informações financeiras comparativas

Para permitir a comparabilidade e melhor apresentação das demonstrações financeiras, as informações financeiras originalmente apresentadas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 foram reclassificadas (nota 2 b), conforme abaixo:

	Saldos originais	Reclassificações	Saldos reclassificados
Caixa e equivalentes de caixa	276.353	(68.610)	207.743
	<u>276.353</u>	<u>(68.610)</u>	<u>207.743</u>
Fornecedores	18.542	(18.474)	68
Contas a pagar - patrimônio separado	50.136	(50.136)	-
	<u>68.678</u>	<u>(68.610)</u>	<u>68</u>

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 100% do CDI – Certificado de Depósitos Interbancários, com vencimento até 27 de maio de 2013, entretanto com liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

	2012	2011
Bancos	9.904	1.946
Aplicações financeiras	51.760	205.797
Conta patrimônio separado	-	68.610
Total	61.664	276.353
Reclassificação (nota 3)	-	(68.610)
Total reclassificado	<u>61.664</u>	<u>207.743</u>

5 Contratos de mútuo

Refere-se a 2 contratos de mútuo concedidos à TRX Investimentos Imobiliários, controladora da Companhia, em 14 de novembro de 2012, sem taxa de remuneração e com vencimento em até 2 anos.

Notas Explicativas**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
(Em reais)**

	2012	2011
Contratos de mútuo	480.000	-
Total	480.000	-

6 Patrimônio líquido**a. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 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, até a data de 31 de dezembro de 2013, o valor de R\$ 45.000, como segue:

Acionistas	Quantidade de ações	Valor unitário	% de participação
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	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 (hum milhão de reais), independentemente de Assembléia 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.

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 2012 a Companhia possui reserva de lucros no montante de R\$ 324.953.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não incorreu em remuneração de diretoria.

7 Receita líquida de serviços

Notas Explicativas**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012
(Em reais)**

A prestação de serviços da Companhia é relacionada à estruturação da operação de securitização dos créditos imobiliários da 2ª Série da 1ª emissão, 3ª Série da 1ª emissão e 4ª Série da 1ª emissão.

Descrição	2012	2011
Receita bruta de serviços	957.416	241.242
Impostos incidentes sobre a receita	(92.391)	(23.280)
Total	<u>865.025</u>	<u>217.962</u>

8 Despesas Administrativas

As despesas administrativas estão demonstradas no quadro abaixo:

	2012	2011
Anúncios e publicações	(67.675)	(20.345)
Serviços técnicos - P.J.	(65.240)	(18.487)
Despesa gerais (substancialmente multas CVM)	(56.968)	-
Despesas com pessoal	(49.280)	-
Assistência jurídica	(33.343)	(25.283)
Emolumentos e taxas	(5.721)	(6.215)
Outras	(7.586)	(5.720)
Total	<u>(285.813)</u>	<u>(76.050)</u>

9 Despesas e receitas financeiras

Despesas financeiras	2012	2011
Juros e atualização monetária sobre pagamentos em atraso	(11.536)	-
Outros	(1.867)	(1.157)
	<u>(13.403)</u>	<u>(1.157)</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicação financeira	47.514	3.180
Descontos	2.472	-
	<u>49.986</u>	<u>3.180</u>

10 Instrumentos financeiros

A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012, 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 11(c). 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 2012 são descritos a seguir:

2012

Notas Explicativas**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012
(Em reais)**

Descrição	Passivos financeiros registrados ao custo amortizado		
	Valor justo no resultado		Total
Ativo			
Aplicações financeiras	51.760	-	51.760
Total	51.760	-	51.760
Passivo			
Fornecedores	-	2.500	2.500
Total	-	2.500	2.500
			2011
Descrição	Passivos financeiros registrados ao custo amortizado		
	Valor justo no resultado		Total
Ativo			
Aplicações financeiras	205.797	-	205.797
Total	205.797	-	205.797
Passivo			
Fornecedores	-	68	68
Total	-	68	68

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 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

Notas Explicativas**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012
(Em reais)**

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	2012	2011
Ativos			
Ativos Financeiros			
Ativo Financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - CDBs	2	51.760	205.797

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. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia celebrou contratos de mútuo concedido à TRX Investimentos Imobiliários, no montante de R\$ 480.000 (Nota 5) e adquiriu CCI's das empresas Bolt 11, Owens 19, Owens 20 e Trajano 21 (Nota 12), que serviram de lastro à emissão de CRIs.

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

Notas Explicativas**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012
(Em reais)**

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 2ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Bolt 11 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Mobitel S.A., 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.

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+9,64%
2ª série	4.426.504	26/12/2011	03/06/2020	IPCA+7,4%	IPCA+10,80%
3ª série	15.703.768	27/12/2011	09/03/2022	IPCA+8,56%.	IPCA+10,32%
4ª série	33.787.956	18/05/2012	07/06/2022	IPCA+6,20%.	IPCA+7,67%

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

Não ocorreram retrocessões e inadimplências até 31 de dezembro de 2012

Notas Explicativas**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**
(Em reais)

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 demonstrações financeiras. Os saldos individuais, de cada operação de securitização, estão apresentados a seguir:

1ª série da 1ª emissão

	2012		2011	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Balanço				
Depósitos bancários vinculados	18.890	-	68.610	-
Cédulas de créditos imobiliários	15.106.000	-	14.953.788	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	15.043.910	-	14.933.003
Patrimônio líquido excedente	-	80.980	-	89.935
Total	15.124.890	15.124.890	15.022.398	15.022.398

2ª série da 1ª emissão

	2.012	
	Ativo	Passivo
Balanço		
Depósitos bancários vinculados	62.251	-
Cédulas de créditos imobiliários	4.078.337	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	4.044.407
Patrimônio líquido excedente	-	96.181
Total	4.140.588	4.140.588

3ª série da 1ª emissão

	2.012	
	Ativo	Passivo
Balanço		
Depósitos bancários vinculados	125.184	-

Notas Explicativas**TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012
(Em reais)**

Cédulas de créditos imobiliários	16.038.153	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	16.135.755
Patrimônio líquido excedente	-	27.582
Total	<u>16.163.337</u>	<u>16.163.337</u>

4ª série da 1ª emissão**2.012**

	Ativo	Passivo
Balanco		
Depósitos bancários vinculados	5.567	-
Cédulas de créditos imobiliários	33.605.855	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	33.565.684
Patrimônio líquido excedente	-	45.738
Total	<u>33.611.422</u>	<u>33.611.422</u>

Notas Explicativas

TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012**
(Em reais)

* * *

Luiz Augusto F. do Amaral
Diretor presidente

Fabio Figueiredo Carvalho
Diretor presidente

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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 2012 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.

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 2012, 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.

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 2012, 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.

Auditoria dos valores correspondentes
ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 03 de abril de 2012, sem ressalvas.

São Paulo, 27 de março de 2013

PricewaterhouseCoopers

Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua dos Pinheiros, 870 conj 242 sala A, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ sob o nº 11.716.471/0001-17, que revimos, discutimos e concordamos com as o demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 27 de março de 2013.

Luiz Augusto F. do Amaral
Diretor Presidente

José Alves Neto
Diretor Executivo

Fábio Figueiredo Carvalho
Diretor de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua dos Pinheiros, 870 conj 242 sala A, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ sob o nº 11.716.471/0001-17, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 27 de março de 2013.

Luiz Augusto F. do Amaral
Diretor Presidente

José Alves Neto
Diretor Executivo

Fábio Figueiredo Carvalho
Diretor de Relações com Investidores