

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Trisul S/A (“Companhia”), com sede na Cidade de São Paulo, Brasil, e listada na BM&FBovespa sob a sigla TRIS3, é resultante da fusão, no ano de 2007, das operações de “Incosul Incorporação e Construção Ltda.” e “Tricury Construções e Participações Ltda.”, empresas com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário.

A Companhia possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, inclusive quando da participação de terceiros, é realizado por intermédio de sociedades simples, Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), de forma que as sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**2.1. Base de elaboração e Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o International Financial Reporting Standards (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado ao Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação**2.1. Base de elaboração e Declaração de conformidade--Continuação**

O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado Percentage of Completion – POC (método da percentagem completada).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

Adicionalmente, a Companhia considerou a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral” na preparação de suas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação**2.2. Base de apresentação e consolidação**

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Trisul e de suas controladas diretas e indiretas demonstradas na Nota Explicativa n. 10. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de dezembro de 2018.

Quando necessário, as informações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores, conforme CPC 36 (R3)

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 12 de março de 2019.

2.3. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

A apresentação da DVA, individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas, e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração.

3. Principais práticas contábeis adotadas

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base dessas demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações financeiras, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos exercícios em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota 3.2.

Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, 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 adotadas--Continuação

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas-- Continuação

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis, a Companhia e suas controladas observaram, a partir de 01 de janeiro de 2018, os procedimentos estabelecidos pelo CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n. 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, e demais normativos emitidos pelo CPC.

Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido Ofício Circular para a Companhia e suas controladas.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das obrigações de performance contratuais.

A receita deve ser mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho, e; 5) reconhecimento da

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

receita.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas, observando-se o acima disposto:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação****(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação**

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes ao contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, observando-se o retro disposto.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do exercício.

Os valores a serem devolvidos decorrentes dos distratos das vendas de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque ao custo e são colocadas para venda ao valor de mercado.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação****(ii) Despesas comerciais**

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do exercício, de acordo com o respectivo exercício de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo dos empreendimentos imobiliários, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.2.(i).

(iii) Prestação de serviços e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Companhia não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

superiores a 90 dias.

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.4. Contas a receber**

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2.

É constituída provisão para devedores duvidosos e para distratos por valor considerado suficiente pela Administração quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber ou existam evidências de que a venda poderá ser objeto de distrato. Em relação aos recebíveis decorrentes dos imóveis concluídos e entregues, e que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo e, assim, não constitui provisão.

3.5. Imóveis a comercializar

Incluem os terrenos a comercializar, os imóveis em construção e os imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado pelos gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com a incorporação imobiliária e os encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas.

A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados por meio do sistema financeiro habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.5. Imóveis a comercializar-Continuação**

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de prazo dos lançamentos dos futuros empreendimentos imobiliários, sendo revisada periodicamente por meio das estimativas da Administração.

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) - IAS 28 – Investimento em coligada e controlada. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.7. Imobilizado

É registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de “Despesas comerciais”, conforme a orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de incorporação imobiliária.

3.8. Intangível

Os ágios na aquisição de participações societárias em empreendimentos imobiliários (rentabilidade futura com prazo definido) são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de amortização acumulada.

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados de acordo com o seu prazo de vida útil estimado.

3.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado, os investimentos e o intangível, 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 estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

3.10. Empréstimos e financiamentos

Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e financiamentos sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

3.11. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

3.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota 3.2(i), são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

3.13. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. Quando as estimativas de perdas avaliadas como possíveis, são divulgadas nas demonstrações financeiras;

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive, quanto à sua classificação no não circulante.

3.14. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial 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-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.15. Ajuste a valor presente**

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) Juros prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior.

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "Receitas de incorporação imobiliária", conforme preceitua a orientação OCPC 01 (R1) – Entidades de incorporação imobiliária.

3.16. Instrumentos financeiros**Ativos financeiros**

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) custo amortizado e (ii) ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial, quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

(i) Custo amortizado

Ativos Financeiros mantidos para receber fluxos de caixa contratuais em datas específicas, de acordo com o modelo de negócio da Companhia.

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.16. Instrumentos financeiros--Continuação****Ativos financeiros--Continuação****(ii) Ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos e passivos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação e têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo. Esses ativos são mensurados ao seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

financeiro do exercício.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) custo amortizado e (ii) ao valor justo por meio do resultado. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Os passivos financeiros da Companhia incluem: empréstimos e financiamentos, fornecedores e outros passivos circulantes. No caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos dos custos das transações diretamente relacionados. A mensuração subsequente dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

(i) Custo amortizado

Todos os passivos financeiros na categoria de mensuração pelo custo amortizado.

(ii) Ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros mantidos para negociação para evitar contraprestações contingentes em combinações de negócios.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.16. Instrumentos financeiros--Continuação****Instrumentos financeiros – apresentação líquida**

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

Derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos designados como parte de uma estrutura de proteção contra riscos “hedge” podem ser classificados como: (i) “hedge” de valor justo; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa. Os instrumentos financeiros derivativos destinados a “hedge” e os respectivos objetos de “hedge” são ajustados ao valor de mercado, observando os seguintes critérios: (i) “hedge” de valor justo: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à adequada conta de receita e despesa, líquida dos efeitos tributários, no resultado do exercício; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.17. Tributação****Impostos e contribuições correntes**

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL) são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e a COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

As controladas e coligadas da Companhia, substancialmente, estão sob o regime tributário de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é apurada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social sobre o lucro à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Essas controladas e coligadas da Companhia, substancialmente, optaram pela sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme Lei nº 12.844/13.

Impostos e contribuições diferidos

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 15). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.18. Benefícios a funcionários e dirigentes**

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para Participação dos Lucros e Resultados (PLR), apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo, quando do atingimento das metas estabelecidas.

3.19. Resultado básico e resultado diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

3.20. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado exercício, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte das demonstrações financeiras da controladora, e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Novas normas, interpretações e alterações de normas**4.1. Adotadas em 1º de janeiro de 2018****CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes - (IFRS 15)**

Em novembro de 2016, foi emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis o CPC 47/ (IFRS 15). Este pronunciamento estabeleceu novos critérios sobre aspectos relacionados ao reconhecimento de receitas, incluindo a identificação de uma obrigação de performance e o momento de reconhecimento de receita baseado na transferência do controle de um bem ou serviço. Uma entidade deve avaliar o atendimento de determinados critérios estabelecidos no pronunciamento para determinar se o reconhecimento da receita deve ocorrer em um momento específico ou ao longo do tempo, quando a entidade satisfizer as obrigações de performance.

A Companhia avaliou o impacto da aplicação do CPC 47 alinhado àquele manifestado pela CVM através do Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), sendo que não apurou impactos relevantes nas práticas contábeis até então já adotadas.

CPC 48 (IFRS 09) em substituição ao CPC 38 (IAS 39) - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

A Companhia adotou o CPC48/(IFRS 9) com aplicação inicial a partir 1º de janeiro de 2018, aproveitando a isenção que lhe permite não reapresentar informações comparativas de exercícios anteriores decorrentes das alterações na classificação e mensuração de instrumentos financeiros.

O CPC 48 (IFRS 9) estabeleceu requerimentos para reconhecer, mensurar e classificar os ativos financeiros, os passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Com base na sua avaliação, a Companhia identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada com a alteração do conceito de redução no valor recuperável das contas a receber, principalmente em decorrência de inadimplência e potenciais distratos das unidades imobiliárias, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada, ou seja, conceito prospectivo para essas perdas. De acordo com o CPC 48 (IFRS 9), as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 (IAS 39).

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Novas normas, interpretações e alterações de normas ainda não adotadas--Continuação

4.1. Adotadas em 1º de janeiro de 2018--Continuação

Desta forma, as provisões para perdas foram mensuradas com base nas perdas de crédito esperadas que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplência e de distratos ao longo da vida de um instrumento financeiro. As perdas estimadas foram calculadas com base em histórico real de perda de crédito e de distratos de unidades imobiliárias ocorridos nos últimos anos. A Companhia realizou o cálculo das taxas esperadas de perda separadamente para cada segmento dos empreendimentos imobiliários.

O impacto da adoção inicial para o balanço de abertura é demonstrado conforme abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	Adoção CPC 48 / IFRS 9			Adoção CPC 48 / IFRS 9		
	31/12/2017	01/01/2018		31/12/2017	01/01/2018	
Ativo circulante						
Contas a receber	1.658	-	1.658	234.425	(12.237)	222.188
Outros ativos	29.833	-	29.833	435.103	-	435.103
Total do ativo circulante	31.491	-	31.491	669.528	(12.237)	657.291
Ativo não circulante						
Contas a receber	-	-	-	128.680	-	128.680
Investimentos	563.085	(12.237)	550.848	24.362	-	24.362
Outros ativos	107.772	-	107.772	116.920	-	116.920
Total do ativo não circulante	670.857	(12.237)	658.620	269.962	-	269.962
Total do ativo	702.348	(12.237)	690.111	939.490	(12.237)	927.253
Total do passivo circulante	130.799	-	130.799	233.467	-	233.467
Total do passivo não circulante	49.578	-	49.578	158.156	-	158.156
Patrimônio líquido						
Capital social	461.080	-	461.080	461.080	-	461.080
Reserva de capital e outros	12.521	-	12.521	12.521	-	12.521
Reservas de lucros	48.370	(12.237)	36.133	48.370	(12.237)	36.133
	521.971	(12.237)	509.734	521.971	(12.237)	509.734
Participação de não controladores						
	-	-	-	25.896	-	25.896
	521.971	(12.237)	509.734	547.867	(12.237)	535.630
Total do passivo e patrimônio líquido	702.348	(12.237)	690.111	939.490	(12.237)	927.253

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.2. Com implementações a partir de 1º de janeiro de 2019**CPC 06 R2 (IFRS 16)**

O CPC 06 passou pela segunda revisão, na qual foram efetuadas as modificações trazidas pela IFRS16, que substituiu o IAS 17.

Com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficarão substancialmente mantidos. A norma é efetiva para os exercícios anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019 e substitui o IAS 17/CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil e correspondentes interpretações.

A Companhia e suas controladas pretender adotar a abordagem de transição simplificada e não irão reapresentar os valores comparativos para o ano anterior à primeira adoção, apresentando efeito cumulativo de aplicação inicial da norma na data inicial (1º de janeiro de 2019).

A administração da Companhia não estima efeito relevante quando da adoção inicial da referida norma.

Outras Alterações

Não se espera que as novas normas ou normas alteradas a seguir tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao CPC 10 (IFRS 2) – Pagamento baseado em ações em relação à classificação e mensuração de determinadas transações com pagamento baseado em ações;

Alterações ao CPC 36 – Demonstrações Consolidadas (IFRS 10) e ao CPC 18 – Investimento em Coligada (IAS 28) em relação a vendas ou contribuições de ativos entre um investidor e sua coligada ou empreendimento controlado em conjunto;

Alterações ao ICPC 22 (IFRIC 23) – Incertezas sobre o tratamento de tributos sobre o lucro, com relação ao esclarecimento de como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Caixa	5	5	85	71
Bancos contas movimento	354	120	14.720	8.070
Aplicações financeiras	2.959	26.994	84.631	81.567
	3.318	27.119	99.436	89.708

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de liquidez imediata e estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por quotas de fundos de investimentos, e são remuneradas à taxa aproximada do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Promitentes compradores de imóveis (a)	743	1.658	440.677	380.488
Serviços a receber	58	-	104	34
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(9.031)	(11.811)
(-) Provisão para devedores duvidosos e distratos	-	-	(16.841)	(5.606)
Total	801	1.658	414.909	363.105
Circulante	801	1.658	313.281	234.425
Não circulante	-	-	101.628	128.680

- (a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;
- (b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de 5,65% (5,82% em 31 de dezembro de 2017).

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber --Continuação

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior.

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber financeiro de promitentes compradores de imóveis, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas Demonstrações financeiras (Nota 17) adicionado ao saldo contábil em 31 de dezembro de 2018, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2018	12/2017
Circulante	335.285	246.560
Não circulante	105.496	133.928
Contas a receber contábil	440.677	380.488
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	346.488	313.625
Distratos - receitas estornadas (Nota 17)	(36.027)	(30.593)
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(31.764)	(38.346)
	719.374	625.174
Circulante	394.853	277.755
Não circulante	324.521	347.419

A composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2018, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Valor a receber
2020	239.653
2021	75.278
2022	2.618
2023	2.043
2024 em diante	4.929
Total	324.521

Os fluxos financeiros, por ano de vencimento são demonstrados com base na expectativa dos recebimentos das contas a receber das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Contas a receber pela venda de participações societárias (a)	18.083	22.089	18.083	22.089
Adiantamento a fornecedores	255	648	1.946	2.204
Comissões de vendas a apropriar	-	-	2.764	2.283
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	1.253	757	6.640	7.264
Outros créditos diversos (b)	1.425	815	8.375	4.155
Total	21.016	24.309	37.808	37.995
Circulante	1.680	1.464	9.503	8.642
Não circulante	19.336	22.845	28.305	29.353

(a) Em janeiro de 2016, a Companhia realizou a venda de 50% da SPE Jardim Amaralina, com recebimentos periódicos e cujo vencimento final deverá ocorrer em novembro de 2019.

(b) Representado substancialmente por cessão de créditos a receber e outros adiantamentos a

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

reembolsar para a Companhia.

8. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações (mediante permutas ou pagamento em espécie), custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Terrenos para futuras incorporações	444	213	269.286	188.659
Imóveis em construção	-	-	182.501	168.965
Imóveis concluídos	210	534	24.518	32.615
Total	654	747	476.305	390.239
Circulante	654	747	425.660	336.072
Não circulante	-	-	50.645	54.167

9. Partes relacionadas**9.1. Saldos de transações com partes relacionadas**

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e o gerenciamento de caixa são centralizados na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação**9.1. Saldos de transações com partes relacionadas--Continuação**

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com parceiros estão assim apresentados:

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Tricury Constr. e Participações	7.508	27.857	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	377	377
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	20	20
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	-	540	540
Imovele Alpha Empreend. Imob.	-	-	3.257	3.210
Imovele Vila Mascote Empr. Imob.	29	89	-	-
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	650	673
Imovele Santana Empreend. Imob.	-	-	18	1.768
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	4.729	8.674	4.729	8.674
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	571	1.651	571	1.651
Castelblanco Empreend. Imob.	-	-	56	75
Calamuchita Empreend. Imob.	813	1.008	-	-
Jaçatuba Empreend. Imob.	14	7	14	7
Soc. Incorp. Residencial Sandri	2.014	1.865	2.014	1.865
Imovele Osasco Empr. Imob. Ltda.	-	-	1.937	1.814
Incosul Horto do Ipê Empreend. Imob.	-	-	91	91
Ag-Plan Empreend. Imob.	-	-	190	199
Itacorp Empreend. Imob.	-	-	4.118	65
Sun Ville Empreend. Imob.	-	-	-	1.164
Taquari Empreend. Imob.	-	-	125	125
Cancale Empreend. Imob.	8.258	4.401	-	-
Roermond Empreend. Imob.	12.129	2.622	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	8	8	-	-
Trisul Anthriscus Empr. Imob.	-	936	-	-
Trisul Acorus Empr. Imob.	-	1.962	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	1.748	4.737	-	-
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	19.819	25.412	-	-
Residenz Empreend. Imob.	353	229	-	-
Retiro Empreend. Imob.	252	140	315	315
Yamagata Empreend. Imob.	1.833	-	-	280
Najua Empreendimentos Imobiliários	308	417	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	3.328	-	2.220	-
Trisul Mutisia Empreendimentos	1.125	-	-	-
J. Tavora Empreendimentos	-	-	1.775	-
Total	64.839	82.015	23.017	22.913

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação**9.1. Saldos de transações com partes relacionadas--Continuação****Passivo circulante**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Incosul Incorporação e Construção	9.718	4.100	-	-
Berne Empreend. Imob.	12	27	12	27
Molise Empreend. Imob.	652	914	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.508	1.508	-	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	67	80	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	1.208	2.160	-	-
Barinas Empreend. Imob.	10.019	10.538	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	2.171	2.140	-	-
Vespaziano Empreend. Imob.	-	-	874	883
Masb 40 Empreend. Imob.	5.960	5.773	-	-
MMCC Empreend. Imob.	-	-	195	146
Vera Incorporadora	315	315	315	315
Dijon Empreend. Imob.	-	-	114	132
Hank Empreend. Imob.	-	-	214	214
Hank II Empreend. Imob.	-	-	700	125
Donegal Empreend. Imob.	2.212	2.293	-	-
Trisul Trimezia Empr. Imob.	14.013	4.398	-	-
Trisul Amaranthus Empr. Imob.	12.027	5.633	-	-
Trisul Artemisia Empr. Imob.	14.580	6.058	-	-
Trisul Spigelia Empr. Imob.	27.379	14.818	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	9.240	8.737	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	7.294	5.117	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	11.451	7.484	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob.	18.675	567	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	1.920	1.797	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	11	1.446	5	-
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	647	673	-	-
Helmond Empreend. Imob.	3.244	3.350	-	-
Imoleve Vila Mascote Emp. Imob.	-	-	10	30
SCP Naples Empreend. Imob.	35.655	4.920	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	-	420	1.222	-
J. Tavora Empreend. Imob.	1.951	-	-	50
Sociedade Incorp Res. Ceilandia Sul	60	-	60	-
Trisul Anthriscus Empreendimentos Imobiliários SPE	2.000	-	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imobiliários Ltda	20.175	-	-	-
Total	214.164	95.266	3.721	1.922

9.2. Banco Tricury S.A.

A Companhia, por intermédio de suas controladas, direciona parte de seus recursos em aplicações financeiras de renda fixa junto ao "Banco Tricury S.A.", o qual é parte relacionada.

Na data-base de 31 de dezembro de 2018, a Companhia mantinha um montante aplicado de R\$52.828 (R\$ 21.245 em 31 de dezembro de 2017), junto à referida instituição financeira.

Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxas médias equivalentes ao CDI.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos**10.1. Composição dos investimentos****10.1.1. Controladas e coligadas diretamente**

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Direta					
	12/2018	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	100,00	107.555	99.460	8.095	4.722
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00	77.642	84.724	5.152	4.759
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	32.625	24.820	12.930	4.699
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	55,00	282	376	(95)	(8)
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	342	355	(13)	(286)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	1.900	1.904	(4)	25
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	5.579	4.663	916	3.591
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	4	17	(13)	(15)
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	3.535	5.095	(1.560)	(879)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	40,00	5.832	6.149	(317)	153
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	41	39	2	(1)
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.447	10.659	(211)	(436)
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	645	737	(91)	(72)
Vivant S. Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	658	707	(49)	(92)
SCH02 Participações Ltda.	68,44	68,44	68,44	3.272	3.272	-	-
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	70,00	513	521	(9)	41
Berne Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	38	61	(23)	-
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	695	867	(172)	(295)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.680	52	3.428	(384)
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	75,00	1.123	704	420	(4)
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.065	3.004	61	104
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	27.054	21.640	5.314	2.110
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.228	3.253	(24)	(42)
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	100,00	0	0	-	3.861
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	18.384	20.303	(1.920)	28
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	40	46	(50)	(131)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	50,00	50,00	50,00	961	1.478	(220)	-
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	50,00	50,00	50,00	41	186	(2.273)	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	3.850	4.123	(274)	(64)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	14.448	14.690	(242)	(4.595)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	45,00	45,00	45,00	559	3.895	154	15
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	30.269	21.176	9.093	7.350
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	25.781	18.732	11.049	8.177
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	16.386	15.984	5.401	8.019
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.431	12.944	895	2.484
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	21.689	12.039	9.650	1.341
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	22.688	13.849	10.235	3.887
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	31.323	20.137	2.112	(37)
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.568	13.460	607	1.986
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.052	8.467	221	(852)
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	30.815	18.123	14.432	7.785
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	9.466	9.544	122	(2.203)
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.160	16.755	3.405	354
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.823	6.779	353	(965)
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	31.391	24.341	7.050	10.049
Najua Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	24.969	17.041	7.928	6.541
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	30.286	25.549	2.051	234
Trisul Yamagata Empreend. Imob. Ltda.	60,00	60,00	60,00	3.969	86	3.563	(614)
SCP Naples Empreend. Imob.	90,10	90,10	90,10	35.688	30.159	5.529	1.473
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	-	16.486	0	2.645	-
Beirute Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	19.629	0	(3)	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	18.806	0	(3)	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	12.000	0	(20)	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	5.419	0	672	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	1	0	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	1	0	-	-
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	1	0	-	-
Trisul 7 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	1	0	-	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	1	0	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	10.230	0	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	777	0	-	-
Trisul 2 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	1	0	-	-
SPGO Empreend. e Participações	70,00	70,00	-	16.614	0	-	-

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos--Continuação**10.1. Composição dos investimentos--Continuação****10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente**

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Indireta					
	12/2018	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Itajui Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	829	841	(12)	229
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	137	137	-	-
Gravatá Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	34	116	(633)	(368)
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.081	3.078	3	(156)
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	18	65	(487)	(472)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	258	246	(488)	(599)
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	2	(1)	(9)
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	48	48	-	-
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	103	103	-	101
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	539	539	-	79
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.365	6.358	8	49
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	73,24	73,24	73,24	2.317	2.472	(155)	(652)
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.703	6.565	(862)	(459)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8	19	(606)	(317)
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.478	11.418	(939)	(1.946)
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	57,50	57,50	57,50	-	-	-	(8)
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	342	339	2	(154)
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	100,00	9	76	(2.655)	(459)
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	30,00	2.921	2.952	(31)	-
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	-	3.876	-	(59)
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	51	57	(6)	(51)
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	3	35	(36)	(37)
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.417	4.441	(24)	(141)
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.671	1	3.928	-
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	36.386	45.428	(3.685)	796
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	244	244	-	-
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.338	1.085	252	(915)
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.092	7.279	(186)	(466)
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	58	915	(2.757)	542
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	225	238	(13)	7
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.370	8.252	11.170	4.576
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	100,00	18	53	(35)	(79)
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.534	1.960	(26)	37
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	23.848	24.084	63	(1.080)
Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	4.627	-	(1)	-
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.785	3.728	57	63
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.871	4.490	4.837	-
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	100,00	47	468	(422)	(449)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.797	15.613	184	(231)
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	316	33	284	(342)
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	100,00	100,00	100,00	338	340	(1)	-
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.944	9.071	(127)	(1.079)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	927	4.273	(3.346)	(102)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.021	4.063	(42)	(64)
Morioka Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	22.439	14.520	(132)	(64)
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	37.856	30.147	11.709	9.713
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.627	4.639	(12)	(77)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.959	9.088	(129)	583
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	21.682	23.311	370	4.556
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.551	3.443	108	(561)
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	16.087	2	(3)	(2)
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.685	8.753	(69)	(331)
Incosul Horto do Ipê Ltda	60,00	60,00	60,00	49	258	(209)	2
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	40,50	40,50	40,50	-	0	-	(8)
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	417	417	-	20
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	385	406	(20)	(9)
Dijon Incorporação Ltda.	50,00	50,00	50,00	59	59	-	14
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.365	1.835	(470)	(61)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	562	4.285	(497)	2
Winner Incorporadora Ltda.	50,00	50,00	50,00	-	0	-	-
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.689	3.787	(98)	81
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.698	1.616	82	19
Credimovel Documentos Ltda.	100,00	100,00	100,00	42	42	-	-
MMR Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	19	19	-	-
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	35.688	30.159	5.529	1.473

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos--Continuação**10.2. Movimentação dos investimentos****10.2.1. Controladas e coligadas diretamente**

Em 31 de dezembro de 2018:

Sociedade	Saldos em 31/12/17	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/18
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp.Constr.	99.459	-	-	8.095	107.554
Tricury Constrs. Partic.	84.724	(12.234)	-	5.152	77.642
Retiro Empreend. Imob.	207	-	-	(52)	155
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	284	-	-	(10)	274
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.523	-	-	(3)	1.520
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	4.076	-	-	(1.248)	2.828
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	2.459	-	-	(127)	2.332
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	39	-	-	2	41
Barinas Empreend. Imob.	10.659	-	-	(211)	10.448
Residenz Empreend. Imob.	737	-	-	(91)	646
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	353	-	-	(25)	328
Molise Empreend. Imob.	867	-	-	(172)	695
Calamuchita Empreend. Imob.	52	200	-	3.428	3.680
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	528	-	-	315	843
Donegal Empreend. Imob.	3.004	-	-	61	3.065
J.Távora Empreend. Imob.	10.820	50	-	2.657	13.527
Helmond Empreend. Imob.	3.253	-	-	(24)	3.229
Roermond Empreend. Imob.	20.304	-	-	(1.920)	18.384
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	2.061	-	-	(137)	1.924
Cancale Empreendimentos	14.690	-	-	(242)	14.448
Imoleve Santana Empreend. Imob.	1.753	-	(1.571)	69	251
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	21.175	-	-	9.093	30.268
Trisul Yacon Empreend. Imob.	18.733	-	(4.000)	11.049	25.782
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	15.984	-	(5.000)	5.401	16.385
Trisul Aramanthus Empreend. Imob.	12.944	-	(1.408)	895	12.431
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	12.039	-	-	9.650	21.689
Trisul Acorus Empreend. Imob.	13.849	-	(1.396)	10.235	22.688
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	20.137	9.074	-	2.112	31.323
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	13.460	-	(1.500)	607	12.567
Trisul Myristica Empreend. Imob.	8.466	-	(636)	221	8.051
Trisul Anthriscus Empreend. Imob.	18.124	-	(1.739)	14.433	30.818
Trisul Licania Empreend. Imob.	9.544	-	(200)	122	9.466
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	16.755	-	-	3.405	20.160
Masb 40 Empreend. Imob.	6.780	-	(309)	353	6.824
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	24.340	-	-	7.050	31.390
Najua Empreend. Imob.	17.041	-	-	7.928	24.969
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	25.548	2.686	-	2.051	30.285
Yamagata Empreend. Imob.	51	192	-	2.138	2.381
SCP Naples Empreend. Imob.	27.172	-	-	4.980	32.152
Nicolau Empreendimentos	-	9.938	-	(47)	9.891
Beirute	-	19.632	-	(3)	19.629
Trisul 4 Empreend. Imob.	-	18.809	-	(3)	18.806
Trisul 5 Empreend. Imob.	-	12.020	-	(20)	12.000
Trisul 11 Empreend. Imob.	-	4.747	-	672	5.419
Trisul 1 Empreend. Imob.	-	1	-	-	1
Trisul 3 Empreend. Imob.	-	1	-	-	1
Trisul 6 Empreend. Imob.	-	1	-	-	1
Trisul 7 Empreend. Imob.	-	1	-	-	1
Trisul 8 Empreend. Imob.	-	1	-	-	1
Trisul 9 Empreend. Imob.	-	10.230	-	-	10.230
Trisul 10 Empreend. Imob.	-	777	-	-	777
Trisul 2 Empreend. Imob.	-	1	-	-	1
SPGO Empreend. e Participações	-	11.629	-	-	11.629
Custo Financeiro	849	2.509	(2.493)	-	865
	544.843	90.264	(20.252)	107.839	722.694

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não consolidadas

Jardim Amaralina Empreend. Imob.	12.409	614	(3.176)	6.465	16.312
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	2.331	-	-	458	2.789
Jaçatuba Empreend. Imob.	10	-	-	(6)	4
Vera Incorporadora	366	-	-	(6)	360
Sch02 Empreend. Imob;	2.240	-	-	-	2.240
Berne Empreend. Imob.	30	-	-	(11)	19
Trentino Empreend. Imob.	24	22	-	(25)	21
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	739	69	-	(87)	721
Sociedade Incorporadora Sandri	93	1.927	-	(1.989)	31
Nota 10.2.2	18.242	2.632	(3.176)	4.799	22.497
	563.085	92.896	(23.428)	112.638	745.191

Em 31 de dezembro de 2017:

Sociedade	Saldos em 31/12/16	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/17
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp.Constr.	194.737	(100.000)	0	4.722	99.459
Tricury Constrs. Partic.	179.965	(100.000)	0	4.759	84.724
Retiro Empreend. Imob.	211	0	0	(4)	207
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	585	(90)	0	(211)	284
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.503	0	0	20	1.523
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	4.779	0	0	(703)	4.076
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	4.358	0	(1.960)	61	2.459
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	0	40	0	(1)	39
Barinas Empreend. Imob.	11.095	0	0	(436)	10.659
Residenz Empreend. Imob.	809	0	0	(72)	737
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	399	0	0	(46)	353
Molise Empreend. Imob.	1.161	0	0	(294)	867
Calamuchita Empreend. Imob.	21	415	0	(384)	52
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	531	0	0	(3)	528
Donegal Empreend. Imob.	2.900	0	0	104	3.004
J.Távora Empreend. Imob.	0	9.765	0	1.055	10.820
Helmond Empreend. Imob.	3.295	0	0	(42)	3.253
Naples Empreend. Imob.	6.519	(10.379)	0	3.860	0
Roermond Empreend. Imob.	20.276	0	0	28	20.304
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	2.093	0	0	(32)	2.061
Cancale Empreendimentos	19.285	0	0	(4.595)	14.690
Imoleve Santana Empreend. Imob.	3.276	0	(1.530)	7	1.753
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	20.325	0	(6.500)	7.350	21.175
Trisul Yacon Empreend. Imob.	15.654	0	(5.098)	8.177	18.733
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	12.965	0	(5.000)	8.019	15.984
Trisul Aramanthus Empreend. Imob.	13.010	0	(2.550)	2.484	12.944
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	10.395	304	0	1.340	12.039
Trisul Acorus Empreend. Imob.	9.962	0	0	3.887	13.849
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	3	20.171	0	(37)	20.137
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	12.574	0	(1.100)	1.986	13.460
Trisul Myristica Empreend. Imob.	16.710	0	(7.392)	(852)	8.466
Trisul Anthiscus Empreend. Imob.	16.041	0	(5.702)	7.785	18.124
Trisul Licania Empreend. Imob.	15.247	0	(3.500)	(2.203)	9.544
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	16.401	0	0	354	16.755
Masb 40 Empreend. Imob.	9.945	0	(2.200)	(965)	6.780
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	15.904	0	0	8.436	24.340
Najua Empreend. Imob.	4.416	6.084	0	6.541	17.041
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	20.591	4.723	0	234	25.548
Yamagata Empreend. Imob.	0	420	0	(369)	51
SCP Naples Empreend. Imob.	-	25.845	0	1.327	27.172
Custo Financeiro	0	849	0	-	849
	667.941	(141.853)	(42.532)	61.287	544.843
Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	9.910	149	0	2.350	12.409
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	536	0	0	1.795	2.331
Jaçatuba Empreend. Imob.	7	10	0	(7)	10
Sch02 Empreend. Imob;	2.240	0	0	0	2.240
Vera Incorporadora	337	0	0	29	366
Berne Empreend. Imob.	30	0	0	0	30
Trentino Empreend. Imob.	38	52	0	(66)	24
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	739	0	0	0	739
Sociedade Incorporadora Sandri	93	0	0	0	93
Nota 10.2.2	13.930	211	0	4.101	18.242
	681.871	(141.642)	(42.532)	65.388	563.085

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos--Continuação**10.2. Movimentação dos investimentos--Continuação****10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente**

Em 31 de dezembro de 2018:

Sociedade	Saldos em 31/12/17	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/18
Sociedades Consolidadas					
Itajui Empreend. Imob.	841	-	-	(12)	829
Ipiranga II Empreend. Imob.	137	-	-	-	137
Gravataí Empreend. Imob.	115	551	-	(633)	33
J. Bereta Empreend. Imob.	3.078	-	-	3	3.081
Benjamin Empreend. Imob.	64	440	-	(487)	17
H. Soler Empreend. Imob.	247	500	-	(488)	259
J. Vermin Empreend. Imob.	2	-	-	(1)	1
Estrada Sabará Empreend. Imob.	48	-	-	-	48
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	538	-	-	-	538
J. Cabral Empreend. Imob.	6.358	-	-	8	6.366
Castelblanco Empreend. Imob.	1.811	-	-	(114)	1.697
Ribeirão Niteroi Empreend. Imob.	6.565	-	-	(862)	5.703
Sugaya Empreend. Imob.	20	594	-	(606)	8
Vossoroca Empreend. Imob.	11.418	-	-	(939)	10.479
Taquari Empreend. Imob.	169	-	-	1	170
Empreend. Imob. Canário 130	76	2.588	-	(2.655)	9
MMCC Empreend. Imob.	29	-	-	(3)	26
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	18	3	-	(19)	2
Claudino B. Empreend. Imob.	4.441	-	-	(24)	4.417
Astana Empreend. Imob.	2	741	-	3.928	4.671
Abruzo Empreend. Imob.	45.428	(5.357)	-	(3.685)	36.386
Mikasa Empreend. Imob.	244	-	-	-	244
Daisen Empreend. Imob.	1.086	-	-	252	1.338
Limat Empreend. Imob.	7.279	-	-	(186)	7.093
Puglia Empreend. Imob.	915	1.900	-	(2.757)	58
Rosendal Empreend. Imob.	239	-	-	(13)	226
Magere Empreend. Imob.	8.252	(5.000)	-	9.118	12.370
Kainan Empreend. Imob.	52	-	-	(35)	17
Alkmar Empreend. Imob.	1.959	(400)	-	(26)	1.533
Alta Gracia Empreend. Imob.	24.085	(300)	-	63	23.848
Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.628	-	(1)	4.627
Drentina Empreend. Imob.	3.729	-	-	57	3.786
Temuco Empreend. Imob.	4.490	6.544	-	4.837	15.871
Calama Locações Ltda.	469	-	-	(422)	47
Orense Empreend. Imob.	15.612	-	-	184	15.796
Trisul House Consultoria em Imóveis	33	-	-	284	317
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	340	-	-	(1)	339
Sligo Empreend. Imob.	9.071	-	-	(127)	8.944
Sneek Empreend. Imob.	4.272	-	-	(3.346)	926
Viedma Empreend. Imob.	4.063	-	-	(42)	4.021
Morioka Empreend. Imob.	14.519	8.050	-	(132)	22.437
Anjar Empreend. Imob.	30.147	(4.000)	-	11.709	37.856
Balbek Empreend. Imob.	4.638	-	-	(12)	4.626
Bordeaux Empreend. Imob.	9.089	-	-	(129)	8.960
Ibaraki Empreend. Imob.	23.311	(2.000)	-	370	21.681
Jazzin Empreend. Imob.	3.444	-	-	108	3.552
Zara Empreend. Imob.	2	16.089	-	(3)	16.088
Dubbo Empreend. Imob.	8.752	-	-	(69)	8.683
Incosul Horto do Ipe	155	-	-	(125)	30
AG-Plan Empreend. Imob.	202	-	-	(10)	192
Algarve Incorporadora Ltda.	3.787	-	-	(98)	3.689
Salaverry Empreend. Imob.	808	-	-	41	849
Credimóvel Documentos Ltda.	42	-	-	-	42
M.M.R. Incorporadora	19	-	-	-	19

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos--Continuação**10.2. Movimentação dos investimentos--Continuação****10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente--Continuação**

Sociedade	Saldos em 31/12/17	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/18
Não Consolidadas					
Belmonte Empreend. Imob.	-	-	-	-	-
Vespaziano Empreend. Imob.	885	-	-	(9)	876
Sunville Empreend. Imob.	1.938	(1.938)	-	-	-
Ipiranga Empreend. Imob.	-	-	-	-	-
Hank Empreend e Construções Ltda.	208	-	-	-	208
Dijon Incorporadora Ltda.	29	-	-	-	29
Hank II Empreend e Construções Ltda.	917	-	-	(236)	681
Itacorp Empreend. Imob.	2.143	(1.614)	-	(249)	280
Winner Incorporadora Ltda.	-	-	-	-	-
Total	6.120	(3.552)	-	(494)	2.074
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)	18.242	2.632	(3.176)	4.799	22.497
Total não consolidadas	24.362	(920)	(3.176)	4.305	24.571

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos--Continuação**10.2. Movimentação dos investimentos--Continuação****10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente--Continuação**

Em 31 de dezembro de 2017:

Sociedade	Saldos em 31/12/16	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/17
Sociedades Consolidadas					
Itajui Empreend. Imob.	611	0	0	230	841
Ipiranga II Empreend. Imob.	137	0	0	0	137
Gravataí Empreend. Imob.	1	483	0	(369)	115
J. Bereta Empreend. Imob.	3.234	0	0	(156)	3.078
Benjamin Empreend. Imob.	176	360	0	(472)	64
H. Soler Empreend. Imob.	845	0	0	(598)	247
J. Vermin Empreend. Imob.	4	8	0	(10)	2
Estrada Sabará Empreend. Imob.	48	0	0	0	48
Machado de Assis Empreend. Imob.	2	0	0	102	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	460	0	0	78	538
J. Cabral Empreend. Imob.	6.308	0	0	50	6.358
Castelblanco Empreend. Imob.	4.046	0	(1.758)	(477)	1.811
Ribeirão Niteroi Empreend. Imob.	7.025	0	0	(460)	6.565
Sugaya Empreend. Imob.	68	268	0	(316)	20
Vossoroca Empreend. Imob.	13.364	0	0	(1.946)	11.418
Taquari Empreend. Imob.	246	0	0	(77)	169
Empreend. Imob. Canário 130	64	471	0	(459)	76
MMCC Empreend. Imob.	4	50	0	(25)	29
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	36	0	0	(18)	18
Claudino B. Empreend. Imob.	4.583	0	0	(142)	4.441
Astana Empreend. Imob.	2	0	0	0	2
Abruzo Empreend. Imob.	44.632	0	0	796	45.428
Mikasa Empreend. Imob.	244	0	0	0	244
Daisen Empreend. Imob.	2.000	0	0	(914)	1.086
Limat Empreend. Imob.	8.245	0	(500)	(466)	7.279
Puglia Empreend. Imob.	73	300	0	542	915
Rosendal Empreend. Imob.	231	0	0	8	239
Magere Empreend. Imob.	4.548	0	(872)	4.576	8.252
Kainan Empreend. Imob.	44	88	0	(80)	52
Alkmar Empreend. Imob.	1.923	0	0	36	1.959
Alta Gracia Empreend. Imob.	25.165	0	0	(1.080)	24.085
Drentina Empreend. Imob.	3.665	0	0	64	3.729
Temuco Empreend. Imob.	0	4.490	0	0	4.490
Calama Locações Ltda.	917	0	0	(448)	469
Orense Empreend. Imob.	22.944	0	(7.100)	(232)	15.612
Trisul House Consultoria em Imóveis	125	250	0	(342)	33
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	340	0	0	0	340
Sligo Empreend. Imob.	10.851	0	(700)	(1.080)	9.071
Sneek Empreend. Imob.	4.374	0	0	(102)	4.272
Viedma Empreend. Imob.	4.927	0	(800)	(64)	4.063
Morioka Empreend. Imob.	3.321	11.262	0	(64)	14.519
Anjar Empreend. Imob.	22.299	0	(1.864)	9.712	30.147
Balbek Empreend. Imob.	5.296	0	(580)	(78)	4.638
Bordeaux Empreend. Imob.	19.105	0	(10.600)	584	9.089
Ibaraki Empreend. Imob.	21.755	0	(3.000)	4.556	23.311
Jazzin Empreend. Imob.	7.904	0	(3.900)	(560)	3.444
Zara Empreend. Imob.	0	4	0	(2)	2
Dubbo Empreend. Imob.	11.684	0	(2.600)	(332)	8.752
Incosul Horto do Ipe	154	0	0	1	155
AG-Plan Empreend. Imob.	207	0	0	(5)	202
Algarve Incorporadora Ltda.	3.976	0	(270)	81	3.787
Salaverry Empreend. Imob.	2.640	0	(1.841)	9	808
Credimóvel Documentos Ltda.	42	0	0	0	42
M.M.R. Incorporadora	19	0	0	0	19

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos--Continuação**10.2. Movimentação dos investimentos--Continuação****10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente--Continuação**

Sociedade	Saldos em 31/12/16	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/17
Não Consolidadas					
Belmonte Empreend. Imob.	0	5	0	(5)	0
Vespaziano Empreend. Imob.	885	0	0	0	885
Sunville Empreend. Imob.	1.968	0	0	(30)	1.938
Ipiranga Empreend. Imob.	4	(2)	0	(2)	0
Hank Empreend e Construções Ltda.	198	0	0	10	208
Dijon Incorporadora Ltda.	22	0	0	7	29
Hank II Empreend e Construções Ltda.	1.008	0	(60)	(31)	917
Itacorp Empreend. Imob.	1.746	397	0	0	2.143
Winner Incorporadora Ltda.	355	(355)	0	0	0
Total	6.186	45	(60)	(51)	6.120
Total diretas não consolidadas (Nota nº 10.2.1)	13.930	211	-	4.101	18.242
Total não consolidadas	20.116	256	(60)	4.050	24.362

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.3. Informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2018

10.3.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	199.476	91.921	107.555	-	8.095
Tricury Construções e Participações Ltda.	186.355	95.649	90.706	209	5.982
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	59.367	26.742	32.625	36.553	12.930
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	588	306	282	-	(95)
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	476	134	342	-	(13)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	1.914	14	1.900	-	(4)
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	7.270	1.691	5.579	(19)	916
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	31	27	4	-	(13)
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	3.996	461	3.535	(319)	(1.560)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	5.931	99	5.832	-	(317)
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	49	8	41	-	2
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	10.471	24	10.447	25	(211)
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	1.009	364	645	-	(91)
Vivant S. Caetano Empr. Imob. Ltda.	1.338	680	658	-	(49)
SCH02 Participações Ltda.	5.779	2.507	3.272	-	-
Vera Incorporadora Ltda.	516	3	513	-	(9)
Berne Empreend. Imob. Ltda.	45	7	38	-	(23)
Molise Empreend. Imob. Ltda.	859	164	695	-	(172)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	4.642	962	3.680	155	3.428
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	1.266	143	1.123	807	420
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	3.204	139	3.065	-	61
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda.	38.854	11.800	27.054	19.019	5.314
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	3.244	16	3.228	-	(24)
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	33.230	14.846	18.384	10.130	(1.920)
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	44	4	40	-	(50)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	1.100	139	961	151	(220)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	3.373	3.332	41	-	(2.273)
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	4.164	314	3.850	(234)	(274)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	26.426	11.978	14.448	21.774	(242)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	1.029	470	559	-	154
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	52.892	22.623	30.269	23.562	9.093
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	26.750	969	25.781	34.055	11.049
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	18.067	1.681	16.386	22.469	5.401
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	12.518	87	12.431	5.492	895
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	43.664	21.975	21.689	30.156	9.650
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	41.272	18.584	22.688	32.201	10.235
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	59.997	28.674	31.323	19.205	2.112
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	12.768	200	12.568	2.940	607
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	8.263	211	8.052	1.241	221
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	47.647	16.832	30.815	41.351	14.432
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	9.983	517	9.466	75	122
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	55.852	35.692	20.160	29.728	3.405
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	7.119	296	6.823	-	353
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	45.679	14.288	31.391	35.626	7.050
Najua Empreend. Imob. Ltda.	40.521	15.552	24.969	27.991	7.928
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda.	39.158	8.872	30.286	17.058	2.051
Yamagata Empreend. Imob. Ltda.	10.040	6.071	3.969	7.816	3.563
SCP Naples Empreend. Imob.	69.476	33.788	35.688	37.366	5.529
Nicolau Empreendimentos	25.285	8.799	16.486	9.153	2.645
Beirute Empreend. Imob.	25.004	5.375	19.629	-	(3)
Trisul 4 Empreend. Imob.	32.375	13.569	18.806	-	(3)
Trisul 5 Empreend. Imob.	16.581	4.581	12.000	-	(20)
Trisul 11 Empreend. Imob.	10.849	5.430	5.419	3.051	672
Trisul 1 Empreend. Imob.	1	-	1	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob.	1	-	1	-	-
Trisul 6 Empreend. Imob.	1	-	1	-	-
Trisul 7 Empreend. Imob.	1	-	1	-	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	1	-	1	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	25.524	15.294	10.230	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	777	-	777	-	-
Trisul 2 Empreend. Imob.	1	-	1	-	-
SPGO Empreend. e Participações	16.614	-	16.614	-	-

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos--Continuação**10.3. Informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2018--Continuação****10.3.2. Controladas e coligadas indiretamente**

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido
Itajuí Empreend. Imob. Ltda.	1.132	303	829	-	(12)
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	137	-	137	-	-
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	399	365	34	-	(633)
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	3.216	135	3.081	-	3
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	586	568	18	-	(487)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	1.364	1.106	258	360	(488)
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	95	94	1	-	(1)
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	60	12	48	-	-
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	103	-	103	-	-
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	543	4	539	-	-
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	6.412	47	6.365	-	8
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	3.709	1.392	2.317	295	(155)
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	5.825	122	5.703	(140)	(862)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	79	71	8	-	(606)
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	10.879	401	10.478	(164)	(939)
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	353	11	342	-	2
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	19	10	9	-	(2.655)
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	2.923	2	2.921	-	(31)
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	442	391	51	-	(6)
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	11	8	3	-	(36)
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	4.729	312	4.417	748	(24)
Astana Empreend. Imob. Ltda.	5.342	671	4.671	4.829	3.928
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	38.897	2.511	36.386	(1.085)	(3.685)
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	244	-	244	-	-
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	16.324	14.986	1.338	4.546	252
Limat Empreend. Imob. Ltda.	7.335	243	7.092	185	(186)
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	15.395	15.337	58	2.446	(2.757)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	231	6	225	-	(13)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	47.785	35.415	12.370	33.689	11.170
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	69	51	18	-	(35)
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	1.544	10	1.534	-	(26)
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	24.085	237	23.848	(9)	63
Corrientes Empreend. Imob. Ltda.	6.497	1.870	4.627	-	(1)
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	3.796	11	3.785	136	57
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	26.239	10.368	15.871	23.729	4.837
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	1.967	1.920	47	-	(422)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	15.866	69	15.797	10	184
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	364	48	316	-	284
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	738	400	338	-	(1)
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	9.069	125	8.944	(48)	(127)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	20.287	19.360	927	1.412	(3.346)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	4.036	15	4.021	-	(42)
Morioka Empreendimentos Imobil. Ltda.	78.174	55.735	22.439	-	(132)
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	64.213	26.357	37.856	36.615	11.709
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	4.642	15	4.627	-	(12)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	9.375	416	8.959	467	(129)
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	21.923	241	21.682	6.894	370
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	3.886	335	3.551	(1)	108
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	20.162	4.075	16.087	-	(3)
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	8.834	149	8.685	-	(69)
Incosul Horto do Ipê Ltda	283	234	49	(299)	(209)
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	428	11	417	-	-
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	385	-	385	-	(20)
Dijon Incorporação Ltda.	59	-	59	-	-
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	1.463	98	1.365	(419)	(470)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	8.828	8.266	562	-	(497)
Winner Incorporadora Ltda.	-	-	-	-	-
Algarve Incorporadora Ltda.	3.838	149	3.689	(200)	(98)
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	2.801	1.103	1.698	627	82
Credimovel Documentos Ltda.	42	-	42	-	-
MMR Incorporadora Ltda.	19	-	19	-	-
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	69.476	33.788	35.688	37.366	5.529

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Imobilizado

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	48	-	-	10.699	11.129
Móveis e utensílios	10	139	139	187	187
Máquinas e equipamentos	10	104	104	5.192	5.192
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	818	818	818	818
Instalações	10	10	10	10	10
Computadores e periféricos	20	3.041	2.812	3.041	2.812
Outros	10	18	9	140	131
Subtotal		4.130	3.892	20.087	20.279
(-) Depreciação acumulada		(3.563)	(3.309)	(12.353)	(12.168)
Total do imobilizado líquido		567	583	7.734	8.111

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2017	Adições	Baixas	Saldos em 12/2018
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	11.129	9.232	(9.662)	10.699
Móveis e utensílios	187	-	-	187
Máquinas e equipamentos	5.192	-	-	5.192
Benfeitorias em imóveis de terceiros	818	-	-	818
Instalações	10	-	-	10
Computadores e periféricos	2.812	229	-	3.041
Outros	131	9	-	140
Subtotal	20.279	9.470	(9.662)	20.087
(-) Depreciação acumulada	(12.168)	(9.847)	9.662	(12.353)
Imobilizado líquido	8.111	(377)	-	7.734

Descrição	Saldos em 12/2016	Adições	Baixas	Saldos em 12/2017
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	9.923	7.348	(6.142)	11.129
Móveis e utensílios	429	0	(242)	187
Máquinas e equipamentos	5.492	0	(300)	5.192
Benfeitorias em imóveis de terceiros	818	0	0	818
Instalações	10	0	(0)	10
Computadores e periféricos	2.747	95	(30)	2.812
Outros	117	65	(51)	131
Subtotal	19.536	7.508	(6.765)	20.279
(-) Depreciação acumulada	(11.104)	(7.664)	6.600	(12.168)
Imobilizado líquido	8.432	(156)	(165)	8.111

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Direitos de uso de softwares/website (b)	3.942	3.525	3.949	3.531
Naples Empreend. Imob. (a)	719	719	719	719
Outros	-	-	40	40
(-) Amortização acumulada	(3.489)	(2.994)	(3.489)	(2.993)
Total do intangível líquido	1.172	1.250	1.219	1.297

- (a) Ágio pago na aquisição de investimento em controlada fundamentado em rentabilidade futura do empreendimento imobiliário (prazo definido), esta sendo amortizado no prazo de até três anos;
- (b) Direitos de uso de softwares e de website, que são amortizados no prazo de cinco anos.

O ativo intangível (consolidado) modificou-se nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2017	Adições	Baixas	Saldos em 12/2018
Direito de uso de software/website	3.531	418	-	3.949
Ágio	719	-	-	719
Outros	40	-	-	40
Subtotal	4.290	418	-	4.708
(-) Amortização	(2.993)	(496)	-	(3.489)
Intangível líquido	1.297	(78)	-	1.219

Descrição	Saldos em 12/2016	Adições	Baixas	Saldos em 12/2017
Direito de uso de software/website	3.381	150	0	3.531
Ágio	719	0	0	719
Outros	40	0	0	40
Subtotal	4.140	150	0	4.290
(-) Amortização	(2.735)	(258)	0	(2.993)
Intangível líquido	1.405	(108)	0	1.297

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Financiamentos para construção (a)	-	-	160.937	91.078
Empréstimos para capital de giro (b)	30.264	71.797	116.060	132.851
Total	30.264	71.797	276.997	223.929
Circulante	11.514	22.219	130.520	73.358
Não circulante	18.750	49.578	146.477	150.571

- (a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 8,30%a.a e 11,50%a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);
- (b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 2,60%a.a e 3,60% a.a., acrescidos da variação do CDI.

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2018, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2020	6.250	127.724
2021	12.500	18.753
Total	18.750	146.477

Garantias

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico.

Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens e alienação fiduciária de imóveis.

Determinadas operações de capital de giro estão subordinadas a condições restritivas de natureza operacional e de gestão, para que não ocorra o seu vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
COFINS	-	-	883	773
PIS/PASEP	-	-	191	167
Imposto de renda	-	-	687	606
Contribuição social	-	-	302	386
IRRF	67	64	204	181
ISS	7	1	116	93
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	19	13	316	175
Salários e benefícios a pagar	3.859	1.907	3.859	1.911
Encargos sociais	156	148	682	593
Provisões trabalhistas	672	615	1.735	1.419
Total	4.780	2.748	8.975	6.304

15. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota 3.2.

15.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	71.945	34.992	89.463	45.028
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(112.638)	(65.388)	(4.305)	(4.050)
Outras adições permanentes	-	-	-	-
Base de cálculo	(40.693)	(30.396)	85.158	40.978
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo lucro real	0	0	(28.954)	(13.933)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	0	0	16.489	4.353
Imposto de renda e contribuição social no resultado	0	0	(12.465)	(9.580)
Corrente	0	0	(10.554)	(8.935)
Diferido	0	0	(1.911)	(645)

A Trisul S.A. (controladora), submetida ao regime tributário de lucro real, não reconheceu o imposto de renda diferido ativo sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social por não possuir perspectiva de geração de resultados tributáveis futuros, devido à atividade operacional de holding, desta forma, a Administração não provisionou o imposto de renda diferido, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 32 – Tributos sobre o Lucro.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)-- Continuação

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Passivo

Descrição	Consolidado	
	12/2018	12/2017
PIS/COFINS	9.406	7.478
IRPJ	5.740	4.479
CSLL	3.022	2.372
Total	18.168	14.329
Circulante	14.062	10.063
Não circulante	4.106	4.266

15.3. Composição do IRPJ e da CSLL, correntes e diferidos (no resultado)

Corrente

Descrição	Consolidado	
	12/2018	12/2017
CSLL	(3.583)	(3.101)
IRPJ	(6.971)	(5.834)
Total	(10.554)	(8.935)

Diferido

Descrição	Consolidado	
	12/2018	12/2017
CSLL	(650)	(223)
IRPJ	(1.261)	(422)
Total	(1.911)	(645)

16. Credores por imóveis compromissados

Representam as obrigações a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação imobiliária, conforme segue:

Descrição	Consolidado	
	12/2018	12/2017
Circulante	67.216	51.838

Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Operações com venda de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota 3.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas e as unidades em estoques, não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os principais saldos a serem refletidos, relacionados aos empreendimentos imobiliários lançados e em construção, são demonstrados a seguir:

	12/2018
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)	
Receita de Vendas contratadas	1.094.866
Receita de vendas apropriadas líquidas	
Receita de vendas apropriadas	(784.405)
Distratos - receitas estornadas	36.027
	346.488
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)	
Custo orçado das unidades	684.463
Custo incorrido líquido	
Custo de construção incorrido	(493.729)
Distratos - custos de construção	22.214
	212.948
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	133.540
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque	
Custo orçado total	1.054.715
Custo de construção incorrido	(677.258)
Custo a incorrer unidades vendidas	(190.734)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	186.723

- (a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;
(b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante, o valor de R\$131.264, corresponde ao custo a ser realizado em 12 meses (curto prazo).

18. Regime Especial de Tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos de suas controladas que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação imobiliária conforme a Lei nº 10.931/04, em 31 de dezembro de 2018.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	1.051.036
Total do ativo consolidado	1.087.083
Percentual	96,68%

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota 3.2, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor de venda à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota 3.2:

Descrição	Consolidado	
	12/2018	12/2017
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	11.090	16.705
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	20.674	21.641
Total – Passivo circulante	31.764	38.346

20. Provisões**20.1. Provisão para demandas judiciais e administrativas**

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

Descrição	Consolidado	
	12/2018	12/2017
Tributárias (a)	181	446
Cíveis (b)	1.586	1.623
Total	1.767	2.069

- (a) Provisão para contingências fiscais sobre impostos e contribuições federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) decorrentes de critérios utilizados para o cálculo destes;
(b) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis movidos por clientes relacionados a valores contratuais cobrados e atrasos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	2.069
Complemento de provisão, líquida	-
(-) Baixas (reversões)	(302)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.767

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Provisões--Continuação**20.1. Provisão para demandas judiciais e administrativas--Continuação**

A Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 31 de dezembro de 2018, aproximadamente, R\$101.000 (R\$ 112.053 em 31 de dezembro de 2017).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$6.640 (R\$7.264 em 31 de dezembro de 2017) - (nota 7).

20.2. Provisão para garantia

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa natureza, provisão esta que está registrada na rubrica "Contas a pagar", conforme abaixo demonstrado:

Descrição	Consolidado	
	12/2018	12/2017
Circulante	2.066	3.517
Não circulante	1.589	1.250
Total	3.655	4.767

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Patrimônio líquido**21.1. Capital social**

Em 27 de abril de 2018, conforme deliberado na AGO/E a Companhia efetuou o desmembramento das ações de emissão da Companhia, resultando na emissão e atribuição de 1 (uma) nova ação ordinária para cada ação ordinária existente, sem alteração do valor do capital social, passando o capital social da Companhia ser representado por 146.117.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$461.080. O capital social em 31 de dezembro de 2018 é representado por 146.117.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (em 31 de dezembro 2017 representado por 73.058.769 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal).

21.2. Reservas de capital

Representadas pela reserva de ágio quando da integralização inicial de capital na Companhia, no montante de R\$2.420, pelo registro contábil do plano de opções de ações no montante de R\$3.266 obedecendo ao que determina o pronunciamento técnico CPC 10 - Pagamentos baseados em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562/08 e pelo ágio/ganho na alienação de ações que anteriormente eram mantidas em tesouraria no montante de R\$6.943, que totalizam R\$ 12.629.

21.3. Reservas de lucro e dividendos

A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, após a compensação de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Em 27 de abril de 2018, conforme determinado na AGE/O, foram aprovados e fixados os dividendos correspondentes ao exercício de 2017 no montante total de R\$ 12.250. Desse montante, R\$ 8.311 correspondiam aos dividendos mínimos obrigatórios já provisionados por ocasião das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2017 e R\$ 3.939 correspondentes aos dividendos adicionais.

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da Lei, que em 31 de dezembro de 2018 está representado a seguir:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2018	71.945
Reserva legal – 5%	(3.597)
Base de cálculo dos dividendos	68.348
Dividendos propostos – 25%	17.087

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Patrimônio líquido--Continuação**21.4. Ações em tesouraria**

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de fevereiro de 2015, foi aprovada a recompra de ações da Companhia.

O “Programa de Recompra” tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na BM&F BOVESPA S/A.

Em dezembro de 2018, houve a alienação das ações remanescentes em tesouraria, em negociação em bolsa de valores, a preço de mercado no montante de R\$108 referente à 34.400 ações que haviam sido adquiridas anteriormente pelo montante de R\$43, apresentando um ganho na alienação de ações no montante de R\$65, registrado na rubrica de reserva de capital.

22. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	528	1.017	556.953	451.746
Com prestação de serviços	161	94	508	0
Com locações	0	0	0	80
Ajuste a valor presente	0	0	2.781	(520)
(-) Provisão para distratos	0	0	(2.972)	0
(-) Impostos incidentes	65	38	(12.024)	(9.629)
Receita operacional líquida	754	1.149	545.246	441.677

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Pessoal	(13.305)	(10.029)	(15.297)	(12.176)
Honorários da administração (Nota 26)	(118)	(116)	(1.508)	(1.423)
Ocupação	(2.282)	(2.273)	(2.305)	(2.630)
Assessorias e consultorias	(11.810)	(9.188)	(24.892)	(20.684)
Despesas gerais	(2.428)	(2.296)	(4.353)	(5.561)
Total das despesas administrativas	(29.943)	(23.902)	(48.355)	(42.474)

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Propaganda e publicidade	(2.736)	(1.678)	(11.591)	(6.480)
Promoção de vendas	(2.842)	(1.121)	(14.717)	(14.082)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(138)	(135)	(2.478)	(4.084)
Estandes de vendas – depreciação	0	0	(6.663)	(6.865)
Estandes de vendas - despesas gerais	(28)	(134)	(6.897)	(6.556)
Provisão para devedores duvidosos	0	0	2.009	0
Outras	(103)	(20)	(2.330)	(844)
Total das despesas comerciais	(5.847)	(3.088)	(42.667)	(38.911)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(4.934)	(7.467)	(7.637)	(11.572)
Despesas bancárias	(46)	(81)	(3.746)	(2.157)
Outras despesas	(13)	(59)	(46)	(86)
Total das despesas financeiras	(4.993)	(7.607)	(11.429)	(13.815)
	Controladora		Consolidado	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	480	864	4.539	3.291
Juros e atualização monetária recebidos de clientes	46	20	3.765	2.078
Outras receitas	162	153	185	262
Total das receitas financeiras	688	1.037	8.489	5.631

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

Os montantes registrados a título remuneração da administração (nota explicativa nº 23) e remuneração dos conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

Em 31 de dezembro de 2018	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	5	-
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	(1.508)	(1.247)	(2.754)
Total	(1.508)	(1.247)	(2.754)

Em 31 de dezembro de 2017	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	5	-
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	(1.423)	(1.181)	(2.604)
Total	(1.423)	(1.181)	(2.604)

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, para o exercício de 2018, foi fixado em até R\$2.000 conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2018. A partir de julho de 2014, a Companhia passou a efetuar pagamentos aos Administradores através de suas controladas.

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano. Em 31 de dezembro de 2018 está provisionado o montante de R\$3.786, classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (em 31 de dezembro de 2017 foi provisionado o montante de R\$1.842).

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas investidas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas investidas restringem a exposição a risco de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

(ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, bem como não possui endividamento desta natureza.

(iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);
- Aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro e sistema financeiro de habitação (Nota 13);
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos (Nota 6).

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 9, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua administração considera que pela característica dos índices os quais as suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados, não está exposta a variações significativas.

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

O valor de mercado destes ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 5). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos, financiamentos

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação. As condições e os prazos destes empréstimos e financiamentos são apresentados na Nota 13.

O valor justo dos empréstimos e financiamentos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos e não possui quaisquer operações de “*swap*”, “*hedge*” ou similares.

d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2018 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) para os empréstimos de capital de giro, variação da Taxa Referencial (TR) para financiamentos à construção e CDI para as aplicações financeiras.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação**d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros--
Continuação**

A Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Com relação aos empréstimos e financiamentos, referem-se a operações efetuadas dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e empréstimos de capital de giro tomados às taxas de mercado. Nessas condições, o valor registrado é o mais próximo do valor de mercado desses instrumentos financeiros.

As aplicações com CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e as demais aplicações financeiras se referem, em sua maioria, a Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2018, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI (Fonte: BACEN) para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2018, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras	CDI	6,75%	5,06%	3,38%
Posição consolidada em 12/2018				
= R\$84.631 (Nota 5)	-	5.713	4.282	2.861

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas, ao qual a Companhia está exposta na data-base de 31 de dezembro de 2018, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI e da taxa TR, em 31 de dezembro de 2018, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50%.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação**d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros--Continuação**

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta sem levar em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para os próximos 12 meses. A data base utilizada para os empréstimos e financiamentos foi 31 de dezembro de 2018 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Empréstimos de capital de giro - taxa sujeita à variação	CDI	6,75%	8,44%	10,13%
Posição consolidada em 12/2018 = R\$116.060 (Nota 13)	-	7.834	9.795	11.757
Sistema Financeiro de Habitação (SFH) - taxa sujeita à variação	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Posição consolidada em 12/2018 = R\$160.937 (Nota 13)	-	-	-	-

29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2018, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura - R\$ 497.000)

- **Responsabilidade civil:** cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro;
- **Danos físicos ao imóvel (obras financiadas):** cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel;
- **Seguro término de obras:** garante a entrega da obra aos promitentes compradores;
- **Estandes de venda:** incêndio, roubo, raio e explosão.

Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$8.760)

- **Sede administrativa:** incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das demonstrações financeiras, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

30. Informações por segmento

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Incorporação Imobiliária”.

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

31. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) – Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº 636, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

Básico: o cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante os exercícios:

Diluído: o resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações. A Companhia atualmente não possui programa de opção de compra de ações.

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do lucro básico e diluído por ação, os quais são idênticos:

	12/2018	12/2017
Lucro líquido do exercício	71.945	34.992
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria) (a)	146.117	73.042
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,49238	0,47907

- (a) Conforme descrito na nota 21.1, em 27 abril de 2018 ocorreu o desmembramento da quantidade de ações na razão de 1 para 2.