

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(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 B3 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.

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.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota 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.

**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 S.A. e de suas controladas diretas e indiretas demonstradas na nota 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 2019 e, 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).

**2.3. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 10 de março de 2020.

**2.4. 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 –

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

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.

##### **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

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

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 adotam 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.

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 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, incluindo a sua atualização monetária, 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;
- 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

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

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.

**(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).

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

**(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 2019 e de 2018, a Companhia não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

**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.

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.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

**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 e empreendimento controlado em conjunto. 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”.

**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 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 2019 e de 2018.

**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.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

**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).

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 êxito 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. 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 registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive, quanto à sua classificação no passivo não circulante.



**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**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.

**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".

**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, partes relacionadas 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.

**(ii) Ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos 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 financeiro do exercício.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**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, financiamentos e debêntures, fornecedores, partes relacionadas e outros passivos circulantes. No caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, 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.

**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 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**3.17. Tributação****Impostos e contribuições correntes**

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

O imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e a contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) são calculados observando-se 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 à 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 define a 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 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 a classificação e projeção de realização das receitas, 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.

**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 2019 e 2018 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**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 complementar às demonstrações financeiras consolidadas. As normas IFRS não requerem a apresentação dessas demonstrações.

**4. Novas normas, interpretações e alterações de normas****4.1. Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2019****CPC 06 R2 (IFRS 16)**

A Companhia adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 – “Arrendamentos” a partir de 1º de janeiro de 2019.

Referido pronunciamento introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. No resultado do período, deixa-se de reconhecer uma despesa de aluguel, passando a reconhecer despesa de depreciação do direito de uso e despesa de juros do passivo de arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma anterior, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A Companhia adotou o CPC 06 (R2) utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados e, consequentemente, a informação comparativa do ano 2018 não foi reapresentada. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no resultado advindos da adoção inicial.

**Arrendamentos em que a Companhia é arrendatária**

A Companhia avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial.

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativas de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

Como arrendatária, a Companhia identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal. Os referidos contratos têm vigência média de 24 meses e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se essa estimativa de prazo, adicionada de 1 período de renovação.

Ao determinar o prazo do arrendamento, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle da Companhia. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

O passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, considerando inflação estimada de 4,0% a.a., descontados pela taxa média sobre empréstimos de capital de giro da Companhia que é da ordem de 6,75% a.a. A administração não considerou esses efeitos financeiros no registro inicial dado que não são significativos para fins de registro, e que montam em 31 de dezembro de 2019, aproximadamente R\$ 270.

A movimentação e composição do passivo de arrendamento, registrado na rubrica "Contas a pagar", é como segue:

Descrição	Controladora/Consolidado	
	12/2019	12/2018
Saldo inicial	-	-
Adoção inicial CPC 06 (R2) (Nota 11)	6.354	-
Pagamentos	(1.491)	-
	<b>4.863</b>	-

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos de caixa anuais conforme abaixo, que se encerram até julho de 2023.

Vencimentos	12/2019
<b>2020 (Passivo Circulante)</b>	<b>1.603</b>
2021	1.637
2022	1.233
2023	390
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>3.260</b>
<b>Total</b>	<b>4.863</b>

Os ativos de direitos de uso estão registrados na rubrica "Imobilizado". A Companhia não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

**Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento**

A Companhia aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente equipamentos de informática. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro**

Esta interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 / IAS 12 - Tributos sobre o Lucro, quando houver incerteza sobre os tratamentos de imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro líquido. De acordo com a interpretação, as empresas devem mensurar e reconhecer o seu ativo ou passivo fiscal, corrente ou diferido, aplicando os requisitos do CPC 32 / IAS 12 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), nas bases fiscais, nas perdas fiscais não utilizadas, nos créditos fiscais não utilizados e nas alíquotas fiscais, determinados com base nesta interpretação. Esta interpretação está em vigor desde 1º de janeiro de 2019, sendo que não foram identificados impactos relevantes para a Companhia e suas controladas relacionados à referida interpretação.

**4.2. A serem adotadas após 1º de janeiro de 2020**

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2020. A Companhia e suas controladas não adotaram essas normas na preparação destas demonstrações financeiras. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alteração ao CPC 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS 8);
- IFRS 17 - Contratos de Seguros.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

(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	
	12/2019	12/2018	12/2019	12/2018
Caixa	7	5	57	85
Bancos contas movimento	48	354	44.829	14.720
Aplicações financeiras	344.848	2.959	443.172	84.631
	<b>344.903</b>	<b>3.318</b>	<b>488.058</b>	<b>99.436</b>

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	
	12/2019	12/2018	12/2019	12/2018
Promitentes compradores de imóveis (a)	305	743	541.733	440.677
Serviços a receber	-	58	59	104
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(7.996)	(9.031)
(-) Provisão para devedores duvidosos e distratos	-	-	(18.368)	(16.841)
<b>Total</b>	<b>305</b>	<b>801</b>	<b>515.428</b>	<b>414.909</b>
Circulante	305	801	394.047	313.281
Não circulante	-	-	121.381	101.628

- (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 2019 foi de 3,65% (5,65% em 31 de dezembro de 2018).

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.

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 2019, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

<b>Descrição</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>
Circulante	416.123	335.181
Não circulante	125.610	105.496
<b>Contas a receber contábil</b>	<b>541.733</b>	<b>440.677</b>
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	566.684	310.461
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(56.474)	(31.764)
	<b>1.051.943</b>	<b>719.374</b>
Circulante	527.420	394.853
Não circulante	524.523	324.521

A composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2019, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

<b>Ano de vencimento</b>	<b>Valor a receber</b>
2021	388.973
2022	128.089
2023	2.427
2024	1.419
2025 em diante	3.615
<b>Total</b>	<b>524.523</b>

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:

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>
Contas a receber pela venda de participações societárias (a)	-	18.083	-	18.083
Adiantamento a fornecedores	169	255	2.017	1.946
Comissões de vendas a apropriar	-	-	4.087	2.764
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	760	1.253	8.516	6.640
Outros créditos diversos (b)	841	1.425	7.012	8.375
<b>Total</b>	<b>1.770</b>	<b>21.016</b>	<b>21.632</b>	<b>37.808</b>
Circulante	1.010	1.680	10.220	9.503
Não circulante	760	19.336	11.412	28.305

(a) Em janeiro de 2016, a Companhia realizou a venda de 50% da SPE Jardim Amaralina, com recebimentos periódicos e cujo vencimento final ocorreu em dezembro de 2019;

(b) Representado substancialmente por cessão de créditos a receber e outros adiantamentos a reembolsar para a Companhia.

**8. Imóveis a comercializar**

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

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>
Terrenos para futuras incorporações	967	444	396.743	269.286
Imóveis em construção	-	-	243.037	182.501
Imóveis concluídos	197	210	35.152	24.518
<b>Total</b>	<b>1.164</b>	<b>654</b>	<b>674.932</b>	<b>476.305</b>
Circulante	1.164	654	534.064	425.660
Não circulante	-	-	140.868	50.645



**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

**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, bem como em estruturas societárias segregadas. 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 dos empreendimentos 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.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com parceiros e em estruturas societárias segregadas estão assim apresentados:

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

**Ativo não circulante**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>
Tricury Constr. e Participações	-	7.508	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	377	377
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	11	20
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	281	-	-	540
Imovele Alpha Empreend. Imob.	-	-	2.995	3.257
Imovele Osasco Empr. Imob. Ltda.	-	-	598	1.937
Imovele Vila Mascote Empr. Imob.	131	29	-	-
Vivante São Caetano Empreend. Imob.	-	-	632	650
Imovele Santana Empreend. Imob.	7	-	-	18
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	-	4.729	-	4.729
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	-	571	-	571
Castelblanco Empreend. Imob.	-	-	-	56
Calamuchita Empreend. Imob.	863	813	-	-
Jaçatuba Empreend. Imob.	14	14	14	14
Astana Empreend. Imob.	9.449	-	-	-
Soc. Incorpor. Residencial Sandri	1.893	2.014	1.893	2.014
Soc. Incorpor. Residencial Ceilandia	148	-	148	-
Marosa Empreend. Imob.	3.078	-	-	-
Morioka Empreend. Imob.	18.012	-	-	-
Incosul Horto do Ipê Empreend. Imob.	-	-	-	91
Ag-Plan Empreend. Imob.	-	-	181	190
Itacorp Empreend. Imob.	-	-	-	4.118
Taquari Empreend. Imob.	-	-	180	125
Cancale Empreend. Imob.	-	8.258	-	-
Roermond Empreend. Imob.	-	12.129	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	-	8	-	-
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	426	-	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	-	1.748	-	-
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	-	19.819	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	2.108	-	-	-
Residenz Empreend. Imob.	450	353	-	-
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	828	-	-	-
Retiro Empreend. Imob.	371	252	315	315
Yamagata Empreend. Imob.	433	1.833	-	-
Najua Empreendimentos Imobiliários	-	308	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	3.907	3.328	7.861	2.220
Trisul Mutisia Empreendimentos	1.138	1.125	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	521	-	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	2.403	-	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	102	-	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	10.262	-	-	-
Cuxipónes Empreend. Imob.	3.555	-	3.555	-
J. Tavora Empreendimentos	-	-	6.639	1.775
<b>Total</b>	<b>60.380</b>	<b>64.839</b>	<b>25.399</b>	<b>23.017</b>

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

**Passivo circulante**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2019	12/2018	12/2019	12/2018
Incosul Incorporação e Construção	21.058	9.718	-	-
Tricury Construções e Participações	7.668	-	-	-
Berne Empreend. Imob.	12	12	12	12
Molise Empreend. Imob.	206	652	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.508	1.508	-	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	33	67	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	1.208	102	-
Barinas Empreend. Imob.	10.047	10.019	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.996	2.171	-	-
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	-	-	44	-
Vespaziano Empreend. Imob.	-	-	874	874
Masb 40 Empreend. Imob.	5.568	5.960	-	-
MMCC Empreend. Imob.	-	-	195	195
Vera Incorporadora	315	315	315	315
Dijon Empreend. Imob.	-	-	132	114
Hank Empreend. Imob.	-	-	214	214
Hank II Empreend. Imob.	-	-	610	700
Donegal Empreend. Imob.	2.566	2.212	-	-
Anjar Empreend. Imob.	2.815	-	-	-
Ascendino Reis Empreend. Imob.	-	-	184	-
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	4.337	-	4.337	-
Trisul Trimezia Empr. Imob.	12.336	14.013	-	-
Trisul Acorus Empreend. Imob.	14.378	-	-	-
Trisul Amaranthus Empr. Imob.	12.340	12.027	-	-
Trisul Artemisia Empr. Imob.	15.857	14.580	-	-
Trisul Spigelia Empr. Imob.	18.208	27.379	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	8.963	9.240	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	7.475	7.294	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	11.833	11.451	-	-
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	10.461	-	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob.	12.439	18.675	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	6.381	-	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	597	1.920	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	11	8	5
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	632	647	-	-
Helmond Empreend. Imob.	3.078	3.244	-	-
Imoleve Vila Mascote Emp. Imob.	-	-	-	10
SCP Naples Empreend. Imob.	16.664	35.655	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	-	-	289	1.222
J. Tavora Empreend. Imob.	6.639	1.951	-	-
Sociedade Incorp Res. Ceilandia Sul	-	60	-	60
Trisul Anthriscus Empreend Imobiliarios SPE	8.875	2.000	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imobiliários Ltda	-	20.175	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	2.022	-	-	-
<b>Total</b>	<b>227.307</b>	<b>214.164</b>	<b>7.316</b>	<b>3.721</b>

**9.2. Banco Tricury S.A.****Aplicações financeiras**

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 2019, a Companhia por intermédio de suas controladas mantinha um montante aplicado de R\$67.130 (R\$ 52.828 em 31 de dezembro de 2018), 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.

**Credores por imóveis compromissados**

A Trisul S.A, por intermédio de sua controlada Trisul 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquiriu terreno junto ao Banco Tricury S.A em novembro de 2018, no montante de R\$ 8.000. Em 31 de dezembro de 2019 permanece o saldo a pagar na rubrica de credores por imóveis compromissados (nota 16) no montante de R\$4.712.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**10. Investimentos****10.1. Composição e informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2019****10.1.1. Controladas e coligadas diretamente**

Sociedade	% - Participação										
	Total	Direta		12/2019			12/2018	12/2019		12/2018	
	12/2019	12/2019	12/2018	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício	
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	100,00	208.078	90.552	117.526	107.555	1.150	9.972	8.095	
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00	184.249	89.019	95.230	77.642	15.461	17.588	5.152	
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	68.852	18.151	50.701	32.625	55.603	18.075	12.930	
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	55,00	592	425	167	282	-	(115)	(95)	
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	255	125	130	342	-	(212)	(13)	
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	1.901	13	1.888	1.900	-	(12)	(4)	
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	3.312	355	2.957	5.579	557	564	916	
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	31	27	4	4	-	(30)	(13)	
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	2.076	794	1.282	3.535	366	(2.253)	(1.560)	
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	40,00	5.522	97	5.425	5.832	-	(407)	(317)	
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	2	0	2	41	-	(47)	2	
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.146	18	10.128	10.447	-	(320)	(211)	
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	785	453	332	645	-	(314)	(91)	
Vivant S. Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.302	680	622	658	-	(36)	(49)	
Boulevard Parque Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	2.037	899	1.138	3.272	1.163	(1.027)	-	
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	70,00	515	3	512	513	-	(1)	(9)	
Berne Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	18	2	16	38	-	(22)	(23)	
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	390	74	316	695	(89)	(379)	(172)	
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.861	985	2.876	3.680	-	(805)	3.428	
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	75,00	1.294	209	1.085	1.123	-	(39)	420	
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.240	126	3.114	3.065	1.102	50	61	
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda	50,00	50,00	50,00	62.354	25.102	37.252	27.054	49.277	15.596	5.314	
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.078	11	3.067	3.228	-	(161)	(24)	
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	28.527	5.413	23.114	18.384	21.206	5.363	(1.920)	
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	140	15	125	40	-	45	(50)	
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	75,00	1.039	149	890	961	-	(70)	(220)	
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	75,00	2.985	2.881	104	41	-	(704)	(2.273)	
Morioka Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	-	113.196	41.522	71.674	22.439	119.838	46.871	(132)	
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.306	216	1.090	3.850	(28)	(98)	(274)	
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	22.105	6.303	15.802	14.448	21.121	3.040	(242)	
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	45,00	45,00	45,00	1.070	463	607	559	-	87	154	
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	34.640	25.373	9.267	4.671	12.726	240	3.928	
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	18.994	232	18.762	30.269	2.213	493	9.093	

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sociedade	% - Participação			12/2019			12/2018	12/2019		12/2018
	Total	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
	12/2019	12/2019	12/2018							
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	14.202	176	14.026	25.781	1.024	545	11.049
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.923	92	12.831	16.386	679	145	5.401
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.451	52	12.399	12.431	(5)	(32)	895
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.063	567	14.496	21.689	23.696	8.807	9.650
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	24.947	1.358	23.589	22.688	24.769	8.301	10.235
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	73.623	36.755	36.868	31.323	53.127	13.553	2.112
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.223	54	12.169	12.568	806	2	607
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.088	196	7.892	8.052	16	(161)	221
Trisul Anrhiscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.411	346	12.065	30.815	8.994	2.764	14.432
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	9.237	179	9.058	9.466	-	(308)	122
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	27.568	7.463	20.105	20.160	38.041	6.646	3.405
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.703	190	6.513	6.823	(28)	(310)	353
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	22.022	317	21.705	31.391	107	(586)	7.050
Marosa Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	-	26.062	17.767	8.295	-	-	(4)	-
Najua Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	29.927	12.109	17.818	24.969	21.903	6.390	7.928
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	62.619	25.891	36.728	30.286	33.507	6.443	2.051
Yamagata Empreend. Imob. Ltda	60,00	60,00	60,00	33.232	30.636	2.596	3.969	13.809	(1.373)	3.563
SCP Naples Empreend. Imob	90,10	90,10	90,10	55.708	16.664	39.044	35.688	-	3.357	5.529
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	60,00	42.507	12.125	30.382	16.486	21.797	8.834	2.645
Beirute Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	36.961	8.113	28.848	19.629	34.554	6.286	(3)
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	736	732	4	1	-	(596)	-
Trisul 2 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	-	-	-	1	-	(1)	-
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	20.721	7.627	13.094	1	-	(2)	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	51.772	11.901	39.871	18.806	59.867	17.359	(3)
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	27.120	5.990	21.130	12.000	35.086	10.578	(20)
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	-	-	-	1	-	(1)	-
Trisul 7 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	-	-	-	1	-	(1)	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	-	-	-	1	-	(1)	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	34.169	6.205	27.964	10.230	-	(35)	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	13.466	6.934	6.532	777	8.261	1.195	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	37.147	19.595	17.552	5.419	34.103	9.880	672
Trisul 12 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Trisul 15 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	1	-	1	-	-	-	-
Trisul 16 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	53.563	49.192	4.371	-	-	-	-
Trisul 19 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	19.262	14.151	5.111	-	-	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	33.239	3.828	29.411	-	-	(16)	-
Trisul 22 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	23.793	20.565	3.228	-	-	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	24.796	22.190	2.606	-	-	-	-
Trisul 25 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	22.662	13.157	9.505	-	-	-	-
Trisul 26 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	23.203	18.728	4.475	-	-	-	-
Ascendino Reis Empreend. E Participações	70,00	70,00	-	25.993	4.219	21.774	16.614	11.593	2.202	-
Cuxiponés Empreend. Imob.	50,00	50,00	-	31.746	12.799	18.947	-	-	(3)	-
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	34.438	10.466	23.972	-	-	(28)	-
AGEO Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	14.456	12.746	1.710	-	-	-	-

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente**

Sociedade	% - Participação			12/2019			12/2018	12/2019		12/2018
	Total	Direta						Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
	12/2019	12/2019	12/2018	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido			
Itajui Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.086	301	785	829	-	(44)	(12)
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	137	-	137	137	-	-	-
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	362	263	99	34	309	(135)	(633)
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.814	209	2.605	3.081	(137)	(476)	3
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	730	539	191	18	(23)	(345)	(487)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.133	836	297	258	620	39	(488)
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	94	94	-	1	-	(7)	(1)
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	60	12	48	48	-	-	-
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	103	-	103	103	-	-	-
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	543	4	539	539	-	-	-
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.355	21	6.334	6.365	-	(32)	8
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	73,24	3.268	2.893	375	2.317	(783)	(1.808)	(155)
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.372	78	5.294	5.703	-	(410)	(862)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	55	50	5	8	-	(455)	(606)
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.400	309	10.091	10.478	348	(387)	(939)
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	366	-	366	342	-	25	2
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.728	2.703	25	9	-	(3.088)	(2.655)
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	30,00	2.921	2	2.919	2.921	-	(2)	(31)
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	440	391	49	51	-	(2)	(6)
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	10	7	3	3	-	(25)	(36)
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.112	208	3.904	4.417	(137)	(423)	(24)
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	29.591	626	28.965	36.386	(1.196)	(1.421)	(3.685)
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	244	-	244	244	-	-	-
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	16.038	15.967	71	1.338	1.399	(1.367)	252
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.014	159	6.855	7.092	-	(238)	(186)
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	19.498	19.444	54	58	4.169	(1.294)	(2.757)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	220	6	214	225	-	(11)	(13)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	66.736	43.009	23.727	12.370	41.785	14.742	11.170
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	100,00	69	54	15	18	-	(3)	(35)
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.535	13	1.522	1.534	34	(11)	(26)
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	23.876	236	23.640	23.848	-	(58)	63
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	21.874	10.238	11.636	4.627	-	(4)	(1)

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sociedade	% - Participação			12/2019			12/2018	12/2019		12/2018
	Total	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
	12/2019	12/2019	12/2018							
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.655	59	3.596	3.785	744	(189)	57
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	34.334	16.099	18.235	15.871	12.356	1.975	4.837
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.449	1.414	35	47	-	(352)	(422)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.522	122	15.400	15.797	(147)	(396)	184
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	113	94	19	316	688	449	284
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	100,00	100,00	100,00	738	400	338	338	-	-	(1)
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.489	32	8.457	8.944	(294)	(487)	(127)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.024	18.195	1.829	927	1.957	902	(3.346)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.660	16	3.644	4.021	-	(377)	(42)
Morioka Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	113.196	41.522	71.674	-	119.838	46.871	-
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.087	311	19.776	37.856	9.686	2.760	11.709
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.638	14	4.624	4.627	-	(3)	(12)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.821	146	8.675	8.959	(68)	(283)	(129)
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	19.756	102	19.654	21.682	-	72	370
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.539	122	3.417	3.551	-	(135)	108
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	47.262	31.848	15.414	16.087	27.320	4.880	(3)
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.781	24	8.757	8.685	623	72	(69)
Incosul Horto do Ipê Ltda	60,00	60,00	60,00	102	93	9	49	-	(157)	(209)
Hank Empreend. E Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	428	11	417	417	-	-	-
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	362	1	361	385	-	(24)	(20)
Dijon Incorporação Ltda.	50,00	50,00	50,00	59	-	59	59	-	-	-
Hank II Empreend. E Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.232	38	1.194	1.365	-	9	(470)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	30.124	1.659	28.465	562	16.157	9.652	(497)
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.672	124	3.548	3.689	-	29	(98)
Salavery Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	50,00	1.519	834	685	1.698	2	(763)	82
Credimovel Documentos Ltda.	100,00	100,00	100,00	42	-	42	42	-	-	-
MMR Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	19	-	19	19	-	-	-

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**10.2. Movimentação dos investimentos****10.2.1. Controladas e coligadas diretamente**

Em 31 de dezembro de 2019:

<b>Sociedade</b>	<b>Saldos em 12/2018</b>	<b>Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas</b>	<b>Dividendos</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldos em 12/2019</b>
<b>Sociedades consolidadas</b>					
Incosul Incorp.Constr.	107.554	-	-	9.971	117.525
Tricury Constrs. Partic.	77.642	-	-	17.588	95.230
Retiro Empreend. Imob.	155	-	-	(63)	92
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	274	-	-	(170)	104
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.520	-	-	(10)	1.510
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	2.828	-	-	(1.802)	1.026
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	2.332	-	-	(162)	2.170
Astana Empreend. Imob.	-	10.288	-	(1.021)	9.267
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	41	8	-	(47)	2
Barinas Empreend. Imob.	10.448	-	-	(320)	10.128
Residenz Empreend. Imob.	646	-	-	(314)	332
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	328	-	-	(17)	311
Boulevard do Parque Empreend. Imob;	-	2.165	-	(1.027)	1.138
Molise Empreend. Imob.	695	-	-	(379)	316
Calamuchita Empreend. Imob.	3.680	-	-	(804)	2.876
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	843	-	-	(29)	814
Donegal Empreend. Imob.	3.065	-	-	49	3.114
J.Távora Empreend. Imob.	13.527	-	(3.856)	8.955	18.626
Helmond Empreend. Imob.	3.229	-	-	(162)	3.067
Roermond Empreend. Imob.	18.384	-	(633)	5.363	23.114
Morioka Empreend. Imob.	-	24.462	-	47.212	71.674
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	1.924	-	(1.322)	(57)	545
Cancale Empreendimentos	14.448	-	(1.686)	3.040	15.802
Imoleve Santana Empreend. Imob.	251	-	(17)	39	273
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	30.268	-	(12.000)	494	18.762
Trisul Yacon Empreend. Imob.	25.782	-	(12.300)	544	14.026
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	16.385	-	(3.700)	146	12.831
Trisul Aramantus Empreend. Imob.	12.431	-	-	(32)	12.399
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	21.689	-	(16.000)	8.807	14.496
Trisul Acorus Empreend. Imob.	22.688	-	(7.400)	8.301	23.589
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	31.323	-	(8.008)	13.553	36.868
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	12.567	-	(400)	2	12.169
Trisul Myristica Empreend. Imob.	8.051	-	-	(159)	7.892
Trisul Anthiscus Empreend. Imob.	30.818	-	(21.515)	2.762	12.065
Trisul Licania Empreend. Imob.	9.466	-	(100)	(308)	9.058
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	20.160	-	(6.700)	6.646	20.106
Masb 40 Empreend. Imob.	6.824	-	-	(311)	6.513
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	31.390	-	(9.100)	(586)	21.704
Marosa Empreend. Imob.	-	8.298	-	(4)	8.294
Najua Empreend. Imob.	24.969	-	(13.542)	6.391	17.818
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	30.285	-	-	6.443	36.728
Yamagata Empreend. Imob.	2.381	-	-	(824)	1.557
SCP Naples Empreend. Imob.	32.152	-	-	3.027	35.179
Nicolau Empreend. Imob.	9.891	5.060	-	3.277	18.228
Beirute Empreend. Imob.	19.629	2.933	-	6.286	28.848
Trisul 1 Empreend. Imob.	1	599	-	(596)	4
Trisul 2 Empreend. Imob.	1	-	-	(1)	-
Trisul 3 Empreend. Imob.	1	13.096	-	(3)	13.094
Trisul 4 Empreend. Imob.	18.806	3.706	-	17.359	39.871
Trisul 5 Empreend. Imob.	12.000	-	(1.446)	10.576	21.130
Trisul 6 Empreend. Imob.	1	-	-	(1)	-
Trisul 7 Empreend. Imob.	1	-	-	(1)	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	1	-	-	(1)	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	10.229	17.770	-	(35)	27.964
Trisul 10 Empreend. Imob.	777	4.559	-	1.196	6.532
Trisul 11 Empreend. Imob.	5.419	2.253	-	9.880	17.552
Trisul 12 Empreend. Imob.	-	1	-	(1)	-
Trisul 15 Empreend. Imob.	-	4	-	(3)	1
Trisul 16 Empreend. Imob.	-	4.371	-	-	4.371
Trisul 19 Empreend. Imob.	-	5.111	-	-	5.111
Trisul 20 Empreend. Imob.	-	29.427	-	(16)	29.411
Trisul 22 Empreend. Imob.	-	3.228	-	-	3.228
Trisul 23 Empreend. Imob.	-	2.606	-	-	2.606
Trisul 25 Empreend. Imob.	-	9.505	-	-	9.505
Trisul 26 Empreend. Imob.	-	4.475	-	-	4.475
Ascendino Reis Empreend.e Partic.	11.629	2.073	-	1.540	15.242
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	-	24.000	-	(28)	23.972
AGEO Empreend. Imob.	-	1.710	-	-	1.710
Custo Financeiro	865	(514)	-	-	351
	<b>722.694</b>	<b>181.194</b>	<b>(119.725)</b>	<b>190.153</b>	<b>974.316</b>



**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Sociedade</b>	<b>Saldos em 12/2018</b>	<b>Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas</b>	<b>Dividendos</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldos em 12/2019</b>
<b>Não consolidadas</b>					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	16.312	-	-	9.038	25.350
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	2.789	-	(1.593)	282	1.478
Jaçatuba Empreend. Imob.	4	13	-	(15)	2
Vera Incorporadora	360	-	-	(1)	359
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	2.240	(2.240)	-	-	-
Berne Empreend. Imob.	19	-	-	(11)	8
Trentino Empreend. Imob.	21	20	-	23	64
Sociedade Incorp. Ceilândia Sul	721	-	-	(53)	668
Sociedade Incorporadora Sandri	31	629	-	(582)	78
Cuxipónés Empreend. Imob.	-	9.475	-	(2)	9.473
<b>Nota 10.2.2</b>	<b>22.497</b>	<b>7.897</b>	<b>(1.593)</b>	<b>8.679</b>	<b>37.480</b>
	<b>745.191</b>	<b>189.091</b>	<b>(121.318)</b>	<b>198.832</b>	<b>1.011.796</b>

**10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente**

Em 31 de dezembro de 2019:

<b>Sociedade</b>	<b>Saldos em 12/2018</b>	<b>Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas</b>	<b>Dividendos</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldos em 12/2019</b>
<b>Sociedades Consolidadas</b>					
Itajui Empreend. Imob.	829	-	-	(44)	785
Ipiranga II Empreend. Imob.	137	-	-	-	137
Gravataí Empreend. Imob.	33	200	-	(134)	99
J. Bereta Empreend. Imob.	3.081	-	-	(477)	2.604
Benjamin Empreend. Imob.	17	518	-	(344)	191
H. Soler Empreend. Imob.	259	-	-	38	297
J. Vermin Empreend. Imob.	1	6	-	(7)	-
Estrada Sabará Empreend. Imob.	48	-	-	-	48
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	538	-	-	-	538
J. Cabral Empreend. Imob.	6.366	-	-	(32)	6.334
Castelblanco Empreend. Imob.	1.697	-	-	(1.322)	375
Ribeirão Niterói Empreend. Imob.	5.703	-	-	(409)	5.294
Sugaya Empreend. Imob.	8	452	-	(456)	4
Vossoroca Empreend. Imob.	10.479	-	-	(388)	10.091
Taquari Empreend. Imob.	170	-	-	13	183
Empreend. Imob. Canário 130	9	3.104	-	(3.088)	25
MMCC Empreend. Imob.	26	-	-	(2)	24
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	2	25	-	(25)	2
Claudino B. Empreend. Imob.	4.417	-	(90)	(423)	3.904
Astana Empreend. Imob.	4.671	(5.931)	-	1.260	-
Abruzo Empreend. Imob.	36.386	(6.000)	-	(1.421)	28.965
Mikasa Empreend. Imob.	244	-	-	-	244
Daisen Empreend. Imob.	1.338	100	-	(1.367)	71
Limat Empreend. Imob.	7.093	-	-	(238)	6.855
Puglia Empreend. Imob.	58	1.290	-	(1.294)	54
Rosendal Empreend. Imob.	226	-	-	(12)	214
Magere Empreend. Imob.	12.370	-	-	11.357	23.727
Kainan Empreend. Imob.	17	-	-	(2)	15
Alkmar Empreend. Imob.	1.533	-	-	(11)	1.522
Alta Gracia Empreend. Imob.	23.848	-	(150)	(58)	23.640
Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.627	7.013	-	(4)	11.636
Drentina Empreend. Imob.	3.786	-	-	(190)	3.596
Temuco Empreend. Imob.	15.871	389	-	1.975	18.235
Calama Locações Ltda.	47	340	-	(352)	35
Orense Empreend. Imob.	15.796	-	-	(396)	15.400
Trisul House Consultoria em Imóveis	317	-	(746)	448	19
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	339	-	-	(1)	338
Sligo Empreend. Imob.	8.944	-	-	(487)	8.457

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente**

Em 31 de dezembro de 2019:

<b>Sociedade</b>	<b>Saldos em 12/2018</b>	<b>Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas</b>	<b>Dividendos</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldos em 12/2019</b>
Sneek Empreend. Imob.	926	-	-	903	1.829
Viedma Empreend. Imob.	4.021	-	-	(377)	3.644
Morioka Empreend. Imob.	22.437	(22.097)	-	(340)	-
Anjar Empreend. Imob.	37.856	-	(20.840)	2.760	19.776
Balbek Empreend. Imob.	4.626	-	-	(3)	4.623
Bordeaux Empreend. Imob.	8.960	-	-	(285)	8.675
Ibaraki Empreend. Imob.	21.681	-	(2.100)	73	19.654
Jazzin Empreend. Imob.	3.552	-	-	(135)	3.417
Zara Empreend. Imob.	16.088	-	(5.554)	4.880	15.414
Dubbo Empreend. Imob.	8.683	-	-	74	8.757
Incosul Horto do Ipe	30	136	-	(158)	8
AG-Plan Empreend. Imob.	192	-	-	(11)	181
Algarve Incorporadora Ltda.	3.689	-	(171)	30	3.548
Salaverry Empreend. Imob.	849	-	-	(164)	685
Credimóvel Documentos Ltda.	42	-	-	-	42
M.M.R. Incorporadora	19	-	-	-	19

  

<b>Sociedade</b>	<b>Saldos em 12/2018</b>	<b>Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas</b>	<b>Dividendos</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldos em 12/2019</b>
<b>Não Consolidadas</b>					
Vespaziano Empreend. Imob.	876	-	-	-	876
Hank Empreend e Construções Ltda.	208	-	-	-	208
Dijon Incorporadora Ltda.	29	-	-	-	29
Hank II Empreend e Construções Ltda.	681	-	(90)	4	595
Itacorp Empreend. Imob.	280	9.127	-	4.826	14.233
<b>Total</b>	<b>2.074</b>	<b>9.127</b>	<b>(90)</b>	<b>4.830</b>	<b>15.941</b>
<b>Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)</b>	<b>22.497</b>	<b>7.897</b>	<b>(1.593)</b>	<b>8.679</b>	<b>37.480</b>
<b>Total não consolidadas</b>	<b>24.571</b>	<b>17.024</b>	<b>(1.683)</b>	<b>13.509</b>	<b>53.421</b>

**11. Imobilizado**

É composto por:

<b>Descrição</b>	<b>Taxa média de depreciação</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
		<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	48 a 66	-	-	19.174	10.699
Móveis e utensílios	10	139	139	187	187
Máquinas e equipamentos	10	113	104	2.579	5.192
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	818	818	818	818
Instalações	10	10	10	10	10
Computadores e periféricos	20	3.087	3.041	3.087	3.041
Direitos de uso (nota 4)	25 a 50	6.354	-	6.354	-
Outros	10	40	18	94	140
<b>Subtotal</b>		<b>10.561</b>	<b>4.130</b>	<b>32.303</b>	<b>20.087</b>
(-) Depreciação acumulada		(5.292)	(3.563)	(15.932)	(12.353)
<b>Total do imobilizado líquido</b>		<b>5.269</b>	<b>567</b>	<b>16.371</b>	<b>7.734</b>

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2018	Adições	Baixas	Saldos em 12/2019
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	10.699	13.054	(4.579)	19.174
Móveis e utensílios	187	-	-	187
Máquinas e equipamentos	5.192	10	(2.623)	2.579
Benfeitorias em imóveis de terceiros	818	-	-	818
Instalações	10	-	-	10
Computadores e periféricos	3.041	46	-	3.087
Direitos de uso	-	6.354	-	6.354
Outros	140	92	(138)	94
<b>Subtotal</b>	<b>20.087</b>	<b>19.556</b>	<b>(7.340)</b>	<b>32.303</b>
(-) Depreciação acumulada	(12.353)	(10.723)	7.144	(15.932)
<b>Imobilizado líquido</b>	<b>7.734</b>	<b>8.833</b>	<b>(196)</b>	<b>16.371</b>

**12. Intangível**

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2019	12/2018	12/2019	12/2018
Direitos de uso de softwares/website (b)	4.309	3.942	4.316	3.949
Naples Empreend. Imob. (a)	719	719	719	719
Outros	-	-	40	40
(-) Amortização acumulada	(4.095)	(3.489)	(4.095)	(3.489)
<b>Total do intangível líquido</b>	<b>933</b>	<b>1.172</b>	<b>980</b>	<b>1.219</b>

- (a) Ágio pago na aquisição de investimento em controlada fundamentado em rentabilidade futura do empreendimento imobiliário (prazo definido), está 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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2018	Adições	Baixas	Saldos em 12/2019
Direito de uso de software/website	3.949	367	-	4.316
Ágio	719	-	-	719
Outros	40	-	-	40
<b>Subtotal</b>	<b>4.708</b>	<b>367</b>	<b>-</b>	<b>5.075</b>
(-) Amortização	(3.489)	(606)	-	(4.095)
<b>Intangível líquido</b>	<b>1.219</b>	<b>(239)</b>	<b>-</b>	<b>980</b>

**13. Empréstimos, financiamentos e debêntures****13.1. Empréstimos e financiamentos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2019	12/2018	12/2019	12/2018
Financiamentos para construção (a)	-	-	147.087	160.937
Empréstimos para capital de giro (b)	62.453	30.264	118.053	116.060
<b>Total</b>	<b>62.453</b>	<b>30.264</b>	<b>265.140</b>	<b>276.997</b>
Circulante	13.907	11.514	59.376	130.520
Não circulante	48.546	18.750	205.764	146.477

- (a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 8,30% a.a e 10,60%a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);  
(b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 1,35% a.a e 3,62% a.a., acrescidos da variação do CDI.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2019, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

<b>Ano de vencimento</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
2021	15.546	146.129
2022	11.000	25.357
2023	22.000	31.389
2024	-	2.889
<b>Total</b>	<b>48.546</b>	<b>205.764</b>

**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, fianças 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 2019, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

**13.2. Debêntures**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora/Consolidado</b>	
	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>
Circulante	11.596	-
Não circulante	28.571	-
<b>Total</b>	<b>40.167</b>	<b>-</b>

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2019, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

<b>Ano de vencimento</b>	<b>Controladora/Consolidado</b>
2021	11.428
2022	11.428
2023	5.715
<b>Total</b>	<b>28.571</b>

Em março de 2019, a Companhia fez a 6ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 80 (oitenta) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$500 (quinhentos mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em sete parcelas semestrais, iguais e sucessivas, devendo ocorrer o primeiro pagamento em março de 2020 e o último pagamento em março de 2023.

A taxa de remuneração das debêntures é de 3,20% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros remuneratórios será feito trimestralmente, com o primeiro pagamento devido em junho de 2019.

A 6ª emissão de debêntures simples é garantida pela alienação fiduciárias das ações ordinárias dos acionistas.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

As debêntures não possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia está adimplente com as demais cláusulas de vencimentos antecipado.

**14. Obrigações trabalhistas e tributárias**

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2019	12/2018	12/2019	12/2018
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	34	-	1.435	883
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	-	-	303	191
Imposto de renda sobre o lucro	-	-	1.098	687
Contribuição social	-	-	721	302
Imposto de renda retido na fonte (IRRF)	86	67	297	204
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	3	7	186	116
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	68	19	184	316
Salários e benefícios a pagar	7.436	3.859	7.438	3.859
Encargos sociais	186	156	955	682
Provisões trabalhistas	755	672	2.146	1.735
<b>Total</b>	<b>8.568</b>	<b>4.780</b>	<b>14.763</b>	<b>8.975</b>

**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	
	12/2019	12/2018	12/2019	12/2018
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	140.080	71.945	168.305	89.463
<b>Ajustes para refletir a alíquota efetiva</b>				
Resultado de participações societárias	(198.832)	(112.638)	(13.509)	(4.305)
Base de cálculo	<b>(58.752)</b>	<b>(40.693)</b>	<b>154.796</b>	<b>85.158</b>
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo lucro real	-	-	(52.631)	(28.954)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	35.348	16.489
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	<b>(17.283)</b>	<b>(12.465)</b>
Corrente	-	-	(15.626)	(10.554)
Diferido	-	-	(1.657)	(1.911)

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 2019

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

**15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos****Passivo**

Descrição	Consolidado	
	12/2019	12/2018
PIS/COFINS	10.890	9.406
IRPJ	6.905	5.740
CSLL	3.589	3.022
<b>Total</b>	<b>21.384</b>	<b>18.168</b>
Circulante	16.522	14.062
Não circulante	4.862	4.106

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

Descrição	Consolidado	
	12/2019	12/2018
CSLL	(5.329)	(3.583)
IRPJ	(10.297)	(6.971)
<b>Total</b>	<b>(15.626)</b>	<b>(10.554)</b>

**Diferido**

Descrição	Consolidado	
	12/2019	12/2018
CSLL	(541)	(650)
IRPJ	(1.116)	(1.261)
<b>Total</b>	<b>(1.657)</b>	<b>(1.911)</b>

**16. Credores por imóveis compromissados**

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

Descrição	Consolidado	
	12/2019	12/2018
Circulante	201.839	67.216
Não Circulante	673	-
<b>Total</b>	<b>202.512</b>	<b>67.216</b>

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.

**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.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

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

	12/2019	12/2018
<b>Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)</b>		
Receita de vendas contratadas	1.749.749	1.094.866
Receita de vendas apropriadas líquidas de distratos	(1.183.065)	(784.405)
	<b>566.684</b>	<b>310.461</b>
<b>Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)</b>		
Custo orçado das unidades vendidas	(1.054.902)	(684.463)
Custo incorrido líquido de distratos	726.871	493.729
	<b>(328.031)</b>	<b>(190.734)</b>
<b>Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas</b>	<b>238.653</b>	<b>119.727</b>
<b>Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque</b>		
Custo orçado total	1.489.091	1.054.715
Custo incorrido	(955.968)	(677.258)
Custo a incorrer unidades vendidas	(328.031)	(190.734)
<b>Custo orçado a realizar unidades em estoque</b>	<b>205.092</b>	<b>186.723</b>

- (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\$193.930, corresponde ao custo estimado a ser realizado nos próximos 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 2019.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	1.253.053
Total do ativo consolidado	1.795.268
<b>Percentual</b>	<b>69,80%</b>

**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:

	<b>Consolidado</b>	
<b>Descrição</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	30.340	11.090
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	26.134	20.674
<b>Total – Passivo circulante</b>	<b>56.474</b>	<b>31.764</b>

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**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	
	12/2019	12/2018
Tributárias (a)	181	181
Cíveis (b)	4.830	1.586
<b>Total</b>	<b>5.011</b>	<b>1.767</b>

- (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 período findo em 31 de dezembro de 2019, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.767
Complemento de provisão, líquida	3.244
( - ) Baixas (reversões)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>5.011</b>

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 2019, aproximadamente, R\$92.030 (R\$ 101.000 em 31 de dezembro de 2018).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$8.516 (R\$6.640 em 31 de dezembro de 2018) - (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:



**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Consolidado	
	12/2019	12/2018
Circulante	3.328	2.066
Não circulante	3.586	1.589
<b>Total</b>	<b>6.914</b>	<b>3.655</b>

## 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 12 de setembro de 2019 a Companhia concluiu o processo de distribuição pública primária de 40.500.000 (quarenta milhões e quinhentas mil) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de R\$ 10,00 (dez reais) por Ação ("Preço por Ação"), perfazendo o total bruto de R\$ 405.000.

Em 31 de dezembro de 2019 o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$866.080 (R\$461.080 em 31 de dezembro de 2018). O capital social em 31 de dezembro de 2019 é representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (146.117.538 em 31 de dezembro de 2018).

### 21.2. Gastos com emissão de ações

O montante de (R\$24.585) refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia cujo processo foi concluído no decorrer do mês de setembro de 2019.

### 21.3. 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.

### 21.4. 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 26 de abril de 2019, conforme determinado na AGE/O, foram aprovados e fixados os dividendos correspondentes ao exercício de 2018 no montante total de R\$ 20.000. Desse montante, R\$ 17.087 correspondiam aos dividendos mínimos obrigatórios já provisionados por ocasião das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 2.913 correspondentes aos dividendos adicionais (R\$ 3.939 em 2018).

**Trisul S.A.****Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019**

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

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 2019 está representado a seguir:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019	140.080
Reserva legal – 5%	(7.004)
Base de cálculo dos dividendos	133.076
<b>Dividendos propostos – 25%</b>	<b>33.268</b>

**22. Receita operacional líquida**

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é abaixo demonstrada:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>
<b>Receita operacional bruta</b>				
Com venda de imóveis	12	528	814.618	556.953
Com prestação de serviços	596	161	1.349	508
Ajuste a valor presente	-	-	1.035	2.781
( - ) Provisão para distratos	-	-	(1.527)	(2.972)
( - ) Impostos incidentes	(189)	65	(16.804)	(12.024)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>419</b>	<b>754</b>	<b>798.671</b>	<b>545.246</b>

**23. Despesas administrativas**

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é abaixo demonstrada:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>
Pessoal	(18.084)	(13.305)	(19.148)	(15.297)
Honorários da administração (Nota 26)	(123)	(118)	(2.782)	(1.508)
Ocupação/outros	(975)	(2.282)	(1.050)	(2.305)
Amortização de direito de uso	(1.491)	-	(1.491)	-
Assessorias e consultorias	(13.859)	(11.810)	(21.365)	(24.892)
Despesas gerais	(12.092)	(2.428)	(21.633)	(4.353)
<b>Total das despesas administrativas</b>	<b>(46.624)</b>	<b>(29.943)</b>	<b>(67.469)</b>	<b>(48.355)</b>

**24. Despesas comerciais**

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é abaixo demonstrada:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>
Propaganda e publicidade	(2.571)	(2.736)	(14.766)	(11.591)
Promoção de vendas	(2.402)	(2.842)	(18.224)	(14.717)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(22)	(138)	(2.350)	(2.478)
Estandes de vendas – depreciação	-	-	(8.633)	(6.663)
Estandes de vendas - despesas gerais	(6)	(28)	(5.028)	(6.897)
Outras	(96)	(103)	(2.499)	(321)
<b>Total das despesas comerciais</b>	<b>(5.097)</b>	<b>(5.847)</b>	<b>(51.500)</b>	<b>(42.667)</b>

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**25. Despesas e receitas financeiras**

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é abaixo demonstrada:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros e atualização monetária	(8.189)	(4.934)	(15.236)	(7.637)
Despesas bancárias	(52)	(46)	(980)	(3.746)
Outras despesas	-	(13)	(347)	(46)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(8.241)</b>	<b>(4.993)</b>	<b>(16.563)</b>	<b>(11.429)</b>
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2018</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimentos com aplicações financeiras	5.600	480	11.743	4.539
Juros e atualização monetária recebidos de clientes	43	46	2.675	3.765
Outras receitas	63	162	67	185
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>5.706</b>	<b>688</b>	<b>14.485</b>	<b>8.489</b>

**26. Remuneração dos administradores e conselheiros**

Os montantes registrados a título de remuneração da administração (nota 23) e remuneração dos conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>Diretoria estatutária</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Total</b>
Número de membros	2	5	-
<b>Remuneração fixa anual</b>			
Salário/pró-labore	(2.782)	(1.646)	(4.428)
<b>Total</b>	<b>(2.782)</b>	<b>(1.646)</b>	<b>(4.428)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>Diretoria estatutária</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Total</b>
Número de membros	2	5	-
<b>Remuneração fixa anual</b>			
Salário/pró-labore	(1.508)	(1.247)	(2.754)
<b>Total</b>	<b>(1.508)</b>	<b>(1.247)</b>	<b>(2.754)</b>

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, para o exercício de 2019, foi fixado em até R\$3.000, conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2019. 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 2019 encontra-se provisionado o montante de R\$7.372, classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 3.786 em 31 de dezembro de 2018).

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**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.

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

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.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**a) 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 e debentures**

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e debentures, 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 e debentures não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

**b) 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.

**c) 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 2019 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.

**d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros**

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), empréstimos de capital de giro e debentures, 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.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

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 2019, 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 2019, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras	CDI	4,25%	3,19%	2,13%
Posição consolidada em 12/2019 = R\$443.172 (Nota 5)	-	18.835	14.137	9.440

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 2019, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI e da taxa TR, em 31 de dezembro de 2019, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50%.

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 2019 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	4,25%	5,31%	6,38%
Posição consolidada em 12/2019 = R\$118.053 (Nota 13.1)	-	5.017	6.269	7.532
Sistema Financeiro de Habitação (SFH) - taxa sujeita à variação	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Posição consolidada em 12/2019 = R\$147.087 (Nota 13.1)	-	-	-	-
Debêntures - taxa sujeita à variação	CDI	4,25%	5,31%	6,38%
Posição consolidada em 12/2019 = R\$40.167 (Nota 13.2)	-	1.707	2.133	2.563

**29. Seguros**

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2019, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

**Engenharia (valor aproximado de cobertura - R\$ 780.128)**

- **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.

**Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$8.929)**

- **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.

**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 2019 e de 2018:

**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:

	12/2019	12/2018
Lucro líquido do exercício	140.080	71.945
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria) (a)	156.242	146.117
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,89656	0,49238

(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.