

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

1. Contexto operacional

A Trisul S/A (“Companhia”), com sede na Cidade de São Paulo, Brasil, e listada na BM&FBovespa sob a sigla TRIS3, resultante da fusão 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, iniciou suas operações no mês de abril de 2007.

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. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2017, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil. A Orientação OCPC 04 trata do reconhecimento das receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC) e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária do Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota 3.2.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

As 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 2017.

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) – Demonstrações consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 16 de março de 2018.

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 das 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 períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota 3.2.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--
Continuação****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 e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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 são observados os procedimentos estabelecidos pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 – Contrato de construção do setor imobiliário, às entidades de incorporação imobiliária para determinar a transferência dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade e a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 30 (R1) – Receitas, quando todas as condições para reconhecimento da venda de bens são satisfeitas.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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 período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas à venda ao valor de mercado.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

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

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

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

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

(iii) Prestação de serviços e demais atividades

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

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”. As 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 2017 e de 2016, a Companhia não possuía aplicações com vencimento superior a 90 dias.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota nº 3.2.

É constituída provisão para devedores duvidosos 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. Em relação aos recebíveis 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 terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por 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 incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis 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 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 vendidas, mesmo critério dos demais custos.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o pronunciamento técnico CPC 18 (R2) - IAS 28 – Investimento em coligada e controlada. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período 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.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.7. Imobilizado**

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

3.8. Intangível

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

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

3.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado, investimento 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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.10. Empréstimos e financiamentos**

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

3.11. Provisão para garantias

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

3.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

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.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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

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

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

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

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

3.16. Instrumentos financeiros**Ativos financeiros**

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) ao valor justo por meio do resultado, (ii) investimentos mantidos até o vencimento, (iii) empréstimos e recebíveis, e (iv) ativos financeiros "disponíveis para venda". A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial, quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes.

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

(i) Ao valor justo por meio do resultado

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

(ii) Investimentos mantidos até o vencimento

Correspondem aos ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem intenção e capacidade financeira de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos contratuais auferidos em contrapartida ao resultado do período, com base na taxa de juros efetiva.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.16. Instrumentos financeiros--Continuação****(iii) Empréstimos e recebíveis**

São incluídos nessa categoria os empréstimos e recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis não cotados em mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis são atualizados de acordo com a taxa efetiva da respectiva transação. Compreende-se como taxa efetiva aquela fixada nos contratos e ajustada pelos respectivos custos de cada transação.

(iv) Ativos financeiros “disponíveis para venda”

Correspondem aos ativos financeiros não derivativos designados como “disponíveis para venda” ou que não são classificados como: (a) empréstimos e recebíveis, (b) investimentos mantidos até o vencimento, ou (c) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

Passivos financeiros

Passivos financeiros são classificados como: empréstimos, financiamentos e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos dos custos das transações diretamente relacionados. Os passivos financeiros da Companhia incluem: empréstimos e financiamentos, fornecedores e outros passivos circulantes. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- Empréstimos e financiamentos: após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. 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 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**3.16. Instrumentos financeiros--Continuação****Passivos financeiros--Continuação**

- Outros passivos: são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos, financiamentos. Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, contas correntes entre parceiros e outras contas a pagar.

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 período; 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 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

Determinados empreendimentos de controladas e coligadas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a 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.

A maioria das controladas e coligadas da Companhia adotou a sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme Lei nº 12.844/13.

Impostos e contribuições diferidos

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para Participação dos Lucros e Resultados (PLR), apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período 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. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

3.20. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

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

3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

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

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente as normas, interpretações ou alterações de normas que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. Apesar de encorajada pelo IASB, a adoção antecipada dessas novas normas não é permitida para as empresas listadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

IFRS 15 – Receita de contratos com clientes (CPC 47)

Essa nova norma define os critérios para mensuração da receita e determinação do momento em que estas deverão ser reconhecidas. Exige de uma entidade o reconhecimento do montante de receitas refletindo a contraprestação que espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma substitui as orientações sobre o reconhecimento de receitas que existem atualmente em IFRS, incluindo o CPC 30 (IAS 18) - Receitas, o CPC 17 (IAS 11) - Contratos de Construção e o ICPC 02 (IFRIC 15) - Contratos de Construção do Setor Imobiliário.

Atualmente a Companhia e as demais empresas do setor de incorporação imobiliária reconhecem as receitas de contratos com clientes de forma contínua durante a evolução da construção do empreendimento imobiliário (método POC – percentage of completion). A manutenção do método de reconhecimento de receitas de forma contínua, ou a adoção do método de reconhecer as receitas quando da entrega das chaves, levará em consideração as análises contratuais a serem realizadas pela Administração.

No decorrer do ano de 2017, o CPC formulou consulta ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receitas pelo POC para determinados contratos celebrados no ambiente brasileiro. Após uma avaliação desse assunto e do contexto das entidades de incorporação imobiliária no Brasil, o IFRS IC possui agendado a finalização do tema em reunião que deverá ser realizada no decorrer do mês de março de 2018.

A CVM, mediante o Ofício CVM/SNC/SEP/n.º 01/2018, orientou as empresas do setor de incorporação imobiliária no sentido da manutenção da aplicação do previsto na OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras atualmente vigente, enquanto tal processo não for concluído e o texto da OCPC 04 não for adaptado às mudanças normativas. Deste modo, a Companhia aguarda a definição do assunto para mensurar, caso aplicável, os eventuais impactos da aplicação do CPC 47 sobre as suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vigência: Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.

Outros normativos que de acordo com a administração da Companhia não deverão acarretar em efeitos significativos em suas demonstrações financeiras são abaixo relacionados:

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Novas normas, interpretações e alterações de normas ainda não adotadas--Continuação**IFRS 2 - Alterações ao CPC 10**

Pagamento baseado em ações em relação à classificação e mensuração de determinadas transações com pagamento baseado em ações.

Vigência: Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.

IFRS 9 – Instrumentos financeiros (CPC 48)

As principais alterações determinadas por essa norma são: (i) novos critérios de classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de impairment para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

Vigência: Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.

IFRS 10 – Alterações ao CPC 36 – Demonstrações consolidadas e IAS 28 – alterações ao CPC 18 – Investimento em coligada em relação às vendas ou contribuições de ativos entre um investidor e sua coligada ou seu empreendimento controlado em conjunto.

Vigência: Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Caixa	5	4	71	53
Bancos contas movimento	120	102	8.070	7.486
Aplicações financeiras	26.994	10	81.567	16.218
	27.119	116	89.708	23.757

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 média de 99,36% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Promitentes compradores de imóveis (a)	1.658	1.231	380.488	339.536
Serviços a receber	0	0	34	35
(-) Ajuste a valor presente (b)	0	0	(11.811)	(11.291)
(-) Provisão para devedores duvidosos e distratos	0	0	(5.606)	(5.606)
Total	1.658	1.231	363.105	322.674
Circulante	1.658	1.231	234.425	218.511
Não circulante	-	-	128.680	104.163

- (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 período findo em 31 de dezembro de 2017 foi de 5,82% (10,10% em 31 de dezembro de 2016).

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, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas demonstrações financeiras (Nota 17) adicionado ao saldo contábil em 31 de dezembro de 2017, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2017	12/2016
Circulante	246.560	229.993
Não circulante	133.928	109.543
Contas a receber contábil	380.488	339.536
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	283.032	161.996
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(38.346)	(24.475)
	625.174	477.057
Circulante	277.755	236.520
Não circulante	347.419	240.537

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

6. Contas a receber--Continuação

A composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2017, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Valor a receber
2019	232.532
2020	101.036
2021	2.829
2022	1.957
2023 em diante	9.065
Total	347.419

Os montantes dos fluxos de caixa estimados, o horizonte temporal esperado e as expectativas em termos de montante e temporabilidade dos fluxos são informados nas tabelas anteriores, que detalham os fluxos temporais (em anos) estimados para recebimento das contas a receber das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Contas a receber pela venda de participações societárias (a)	22.089	24.491	22.089	24.491
Adiantamento a fornecedores	648	347	2.204	3.831
Comissões de vendas a apropriar	-	-	2.283	-
Depósitos judiciais (Nota nº 20.1)	757	500	7.264	6.897
Outras contas a receber	815	-	4.155	3.485
Total	24.309	25.338	37.995	38.704
Circulante	1.464	347	8.642	7.316
Não circulante	22.845	24.991	29.353	31.388

(a) Em janeiro de 2016, a Companhia realizou a venda de 50% da SPE Jardim Amaralina, cujo vencimento final ocorrerá em novembro de 2019.

8. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Terrenos para futuras incorporações	213	653	188.659	259.966
Imóveis em construção	-	-	168.965	118.723
Imóveis concluídos	534	664	32.615	41.995
Total	747	1.317	390.239	420.684
Circulante	747	1.317	336.072	346.246
Não circulante	-	-	54.167	74.438

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

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

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Tricury Constr. e Participações	27.857	0	0	0
Ribeirão III Empreend. Imob.	0	0	377	377
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	0	0	20	110
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	0	0	540	340
Imovele Alpha Empreend. Imob.	0	0	3.210	6.030
Imovele Vila Mascote Empr. Imob.	89	88	0	0
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	0	0	673	760
Imovele Santana Empreend. Imob.	0	0	1.768	3.465
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	8.674	7.805	8.674	7.805
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	1.651	4.876	1.651	4.876
Castelblanco Empreend. Imob.	0	0	75	455
Calamuchita Empreend. Imob.	1.008	1.167	0	0
Naples Empreend. Imob.	0	17.075	0	0
Jaçatuba Empreend. Imob.	7	10	7	10
Soc. Incorpor. Residencial Sandri	1.865	1.645	1.865	1.645
Imovele Osasco Empr. Imob. Ltda.	0	0	1.814	1.775
Incosul Horto do Ipê Empreend.. Imob.	0	0	91	91
Ag-Plan Empreend. Imob.	0	0	199	203
Itacorp Empreend. Imob.	0	0	65	65
Sun Ville Empreend. Imob.	0	0	1.164	1.142
Taquari Empreend. Imob.	0	0	125	120
Winner Incorporadora	0	0	0	22
Cancale Empreend. Imob.	4.401	2.884	0	0
Roermond Empreend. Imob.	2.622	1.986	0	0
Salaverry Empreend. Imob.	0	0	0	416
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	8	0	0	0
Trisul Callistemon Empr. Imob.	0	4.977	0	0
Trisul Anthriscus Empr. Imob.	936	0	0	0
Trisul Acorus Empr. Imob.	1.962	488	0	0
Trisul Yacon Empreend. Imob.	0	6.298	0	0
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	4.737	0	0	0
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	25.412	24.827	0	0
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	0	1.475	0	0
Masb 40 Empreend. Imob. Ltda	0	66	0	0
Residenz Empreend. Imob.	229	76	0	0
Retiro Empreend. Imob.	140	0	315	315
Yamagata Empreend. Imob.	0	0	280	0
Najua Empreendimentos Imobiliarios	417	0	0	0
Total	82.015	75.743	22.913	30.022

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Incosul Incorporação e Construção	4.100	83.630	0	0
Tricury Constr.e Participações	0	71.450	0	0
Berne Empreend. Imob.	27	54	27	54
Molise Empreend. Imob.	914	1.064	0	0
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.508	1.508	0	0
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	80	440	0	0
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	2.160	1.360	0	0
Barinas Empreend. Imob.	10.538	10.707	0	0
Retiro Empreend. Imob.	0	40	0	0
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	2.140	4.020	0	0
Vespaziano Empreend. Imob.	0	0	883	883
Masb 40 Empreend. Imob.	5.773	0	0	0
MMCC Empreend. Imob.	0	0	146	135
Vera Incorporadora	315	315	315	315
Dijon Empreend. Imob.	0	0	132	130
Hank Empreend. Imob.	0	0	214	200
Hank II Empreend. Imob.	0	0	125	215
Donegal Empreend. Imob.	2.293	2.278	0	0
Trisul Trimezia Empr. Imob.	4.398	0	0	0
Trisul Amaranthus Empr. Imob.	5.633	618	0	0
Trisul Artemisia Empr. Imob.	6.058	12.863	0	0
Trisul Spigelia Empr. Imob.	14.818	15.675	0	0
Trisul Licania Empreend. Imob.	8.737	10.290	0	0
Trisul Myristica Empreend. Imob.	5.117	2.853	0	0
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	7.484	0	0	0
Trisul Yacon Empreend. Imob.	567	0	0	0
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	1.797	1.775	0	0
Imoleve Santana Empreend. Imob.	1.446	2.835	0	0
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	673	760	0	0
Helmond Empreend. Imob.	3.350	3.483	0	0
Imoleve Vila Mascote Emp. Imob.	0	0	30	30
SCP Naples Empreend. Imob.	4.920	0	0	0
Yamagata Empreend. Imob.	420	0	0	0
J. Tavora Empreend. Imob.	0	0	50	0
Total	95.266	228.018	1.922	1.962

9.2. Banco Tricury S.A.

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

Na data-base de 31 de dezembro de 2017, a Companhia mantinha um montante aplicado de R\$ 21.245 (R\$ 1.846 em 31 de dezembro de 2016), junto à referida instituição financeira.

Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxa média equivalente a 105% do CDI.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Direta		12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
	12/2017	12/2017	12/2016				
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	100,00	99.460	194.738	4.722	3.656
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00	84.724	179.965	4.759	1.100
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	100,00	24.820	19.820	4.699	-10.921
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	55,00	376	384	(8)	-208
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	355	732	(286)	-85
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	1.904	1.879	25	-6
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	4.663	1.072	3.591	1.417
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	17	12	(15)	-29
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	5.095	5.974	(879)	-513
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	40,00	6.149	10.896	153	-41
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	39	40	(1)	-59
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.659	11.095	(436)	-348
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	737	809	(72)	-44
Vivant S. Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	707	799	(92)	-372
SCH02 Participações Ltda.	68,44	68,44	68,44	3.272	3.272	-	-
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	70,00	521	480	41	-36
Berne Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	61	61	-	-23
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	867	1.161	(295)	-635
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	52	21	(384)	-203
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	75,00	704	708	(4)	-151
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.004	2.900	104	134
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	0,00	21.640	0	2.110	-
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.253	3.295	(42)	41
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	6.519	3.861	-2.296
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.303	20.276	28	7.333
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	46	74	(131)	-312
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	50,00	50,00	50,00	1.478	1.478	-	-
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	50,00	50,00	50,00	186	186	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	4.123	4.187	(64)	-133
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	14.690	19.285	(4.595)	13.790
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	45,00	45,00	45,00	3.895	7.279	15	133
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	21.176	20.325	7.350	5.334
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	18.732	15.654	8.177	2.344
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.984	12.965	8.019	1.071
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.944	13.010	2.484	1.841
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.039	10.395	1.341	-299
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	13.849	9.962	3.887	-25
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.137	3	(37)	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	13.460	12.574	1.986	3.086
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.467	16.710	(852)	3.557
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	18.123	16.041	7.785	-662
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	9.544	15.247	(2.203)	-523
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	16.755	16.401	354	-819
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.779	9.945	(965)	1.689
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	24.341	15.904	10.049	1.039
Najua Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	17.041	4.416	6.541	-
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	25.549	20.591	234	-
Trisul Yamagata Empreend. Imob. Ltda.	60,00	60,00	0,00	86	0	(614)	-
SCP Naples Empreend. Imob	90,10	90,10	0,00	30.159	0	1.473	-

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

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

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Indireta					
	12/2017	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Itajui Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	841	611	229	(446)
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	137	137	0	0
Gravatá Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	116	1	(368)	(160)
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.078	3.234	(156)	(473)
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	65	176	(472)	(138)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	246	845	(599)	(894)
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2	4	(9)	(7)
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	48	48	0	0
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	103	2	101	0
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	539	460	79	0
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.358	6.308	49	(43)
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	73,24	73,24	73,24	2.472	5.524	(652)	392
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.565	7.025	(459)	(670)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	19	68	(317)	(430)
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	11.418	13.364	(1.946)	(1.626)
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	57,50	57,50	57,50	-	0	(8)	(22)
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	339	493	(154)	7
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	100,00	76	64	(459)	(1.696)
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	30,00	2.952	2.952	0	(43)
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	3.876	3.935	(59)	(56)
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	57	8	(51)	(10)
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	35	72	(37)	(399)
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.441	4.583	(141)	(472)
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	2	0	0
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	45.428	44.632	796	1.910
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	244	244	0	0
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.085	2.000	(915)	438
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.279	8.245	(466)	(321)
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	915	73	542	(841)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	238	231	7	(92)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.252	4.548	4.576	0
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	100,00	53	44	(79)	(216)
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.960	1.923	37	(126)
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	24.084	25.165	(1.080)	(2.806)
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.728	3.665	63	22
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.490	0	0	(1)
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	100,00	468	917	(449)	(631)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.613	22.944	(231)	3.649
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	33	125	(342)	(1.216)
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	100,00	100,00	100,00	340	340	0	(3)
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	9.071	10.851	(1.079)	(439)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.273	4.374	(102)	(19)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.063	4.927	(64)	268
Morioka Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	14.520	3.321	(64)	(1)
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	30.147	22.299	9.713	3.296
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.639	5.296	(77)	(63)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	9.088	19.105	583	5.165
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	23.311	21.755	4.556	2.847
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.443	7.904	(561)	779
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2	0	(2)	(1)
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.753	11.684	(331)	(280)
Incosul Horto do Ipê Ltda	60,00	60,00	60,00	258	256	2	35
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	40,50	40,50	40,50	0	11	(8)	(8)
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	417	397	20	47
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	406	415	(9)	(16)
Dijon Incorporação Ltda.	50,00	50,00	50,00	59	44	14	(1)
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.835	2.016	(61)	223
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	4.285	3.491	2	(3)
Winner Incorporadora Ltda.	50,00	50,00	50,00	0	711	0	10
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.787	3.976	81	81
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.616	5.279	19	1.637
Credimovel Documentos Ltda.	100,00	100,00	100,00	42	42	0	0
MMR Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	19	19	0	0
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	0	30.159	0	1.473	0

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

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

Em 31 de dezembro de 2017:

Sociedade	Saldos em 31/12/16	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/17
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp.Constr.	194.737	(100.000)	0	4.722	99.459
Tricury Constrs. Partic.	179.965	(100.000)	0	4.759	84.724
Retiro Empreend. Imob.	211	0	0	(4)	207
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	585	(90)	0	(211)	284
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.503	0	0	20	1.523
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	4.779	0	0	(703)	4.076
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	4.358	0	(1.960)	61	2.459
Trisul Vendas Consultoria Imobilária	0	40	0	(1)	39
Barinas Empreend. Imob.	11.095	0	0	(436)	10.659
Residenz Empreend. Imob.	809	0	0	(72)	737
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	399	0	0	(46)	353
Molise Empreend. Imob.	1.161	0	0	(294)	867
Calamuchita Empreend. Imob.	21	415	0	(384)	52
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	531	0	0	(3)	528
Donegal Empreend. Imob.	2.900	0	0	104	3.004
J.Távora Empreend. Imob.	0	9.765	0	1.055	10.820
Helmond Empreend. Imob.	3.295	0	0	(42)	3.253
Naples Empreend. Imob.	6.519	(10.379)	0	3.860	0
Roermond Empreend. Imob.	20.276	0	0	28	20.304
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	2.093	0	0	(32)	2.061
Cancale Empreendimentos	19.285	0	0	(4.595)	14.690
Imoleve Santana Empreend. Imob.	3.276	0	(1.530)	7	1.753
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	20.325	0	(6.500)	7.350	21.175
Trisul Yacon Empreend. Imob.	15.654	0	(5.098)	8.177	18.733
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	12.965	0	(5.000)	8.019	15.984
Trisul Aramanthus Empreend. Imob.	13.010	0	(2.550)	2.484	12.944
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	10.395	304	0	1.340	12.039
Trisul Acorus Empreend. Imob.	9.962	0	0	3.887	13.849
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	3	20.171	0	(37)	20.137
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	12.574	0	(1.100)	1.986	13.460
Trisul Myristica Empreend. Imob.	16.710	0	(7.392)	(852)	8.466
Trisul Anthiscus Empreend. Imob.	16.041	0	(5.702)	7.785	18.124
Trisul Licania Empreend. Imob.	15.247	0	(3.500)	(2.203)	9.544
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	16.401	0	0	354	16.755
Masb 40 Empreend. Imob.	9.945	0	(2.200)	(965)	6.780
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	15.904	0	0	8.436	24.340
Najua Empreend. Imob.	4.416	6.084	0	6.541	17.041
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	20.591	4.723	0	234	25.548
Yamagata Empreend. Imob.	0	420	0	(369)	51
SCP Naples Empreend. Imob.	-	25.845	0	1.327	27172
Custo Financeiro	0	849	0		849
	667.941	(141.853)	(42.532)	61.287	544.843
Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	9.910	149	0	2.350	12.409
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	536	0	0	1.795	2.331
Jaçatuba Empreend. Imob.	7	10	0	(7)	10
Sch02 Empreend. Imob;	2.240	0	0	0	2.240
Vera Incorporadora	337	0	0	29	366
Berne Empreend. Imob.	30	0	0	0	30
Trentino Empreend. Imob.	38	52	0	(66)	24
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	739	0	0	0	739
Sociedade Incorporadora Sandri	93	0	0	0	93
	13.930	211	0	4.101	18.242
Nota 10.2.2					
	681.871	(141.642)	(42.532)	65.388	563.085

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

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

Em 31 de dezembro de 2017:

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

10.3. Informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2017**10.3.1. Controladas e coligadas diretamente**

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	177.945	78.485	99.460	1.208	4.721
Tricury Construções e Participações Ltda.	188.074	103.350	84.724	0	4.760
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	44.163	19.343	24.820	15.099	4.699
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	587	211	376	0	(8)
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	498	143	355	0	(287)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	1.918	14	1.904	0	25
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	8.516	3.853	4.663	5.401	3.591
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	32	15	17	0	(15)
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	5.663	568	5.095	735	(879)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	6.331	182	6.149	32	153
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	49	10	39	0	(1)
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	11.070	411	10.659	0	(436)
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	1.008	271	737	0	(72)
Vivant S. Caetano Empr. Imob. Ltda.	1.391	684	707	0	(92)
SCH02 Participações Ltda.	5.779	2.507	3.272	0	0
Vera Incorporadora Ltda.	525	4	521	0	41
Berne Empreend. Imob. Ltda.	67	6	61	0	0
Molise Empreend. Imob. Ltda.	1.106	239	867	(92)	(295)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	1.277	1.225	52	387	(384)
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	891	187	704	0	(4)
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	3.138	134	3.004	0	104
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda.	26.352	4.712	21.640	9.641	2.110
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	3.351	98	3.253	0	(42)
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	0	0	0	31.351	3.861
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	24.405	4.102	20.303	0	28
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	52	6	46	0	(131)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	1.564	86	1.478	0	0
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	3.693	3.507	186	0	0
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	4.600	477	4.123	0	(64)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	20.111	5.421	14.690	(6.649)	(4.595)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	4.361	466	3.895	(95)	16
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	39.407	18.231	21.176	27.399	7.350
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	39.597	20.865	18.732	26.692	8.177
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	38.363	22.379	15.984	33.069	8.019
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	13.518	574	12.944	16.270	2.484
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	19.230	7.191	12.039	11.928	1.341
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	20.080	6.231	13.849	20.410	3.887
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	32.449	12.312	20.137	0	(37)
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	16.679	3.219	13.460	21.981	1.986
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	9.317	850	8.467	6.492	(852)
Trisul Anthiscus Empreend. Imob. Ltda.	23.772	5.649	18.123	27.716	7.785
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	10.263	719	9.544	2.368	(2.203)
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	43.862	27.107	16.755	18.380	354
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	7.377	598	6.779	3.654	(965)
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	59.131	34.790	24.341	36.196	10.049
Najua Empreend. Imob. Ltda.	25.814	8.773	17.041	30.546	6.541
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda.	30.141	4.592	25.549	8.314	234
Yamagata Empreend. Imob. Ltda.	2.210	2.124	86	(229)	(614)
SCP Naples Empreend. Imob.	35.079	4.920	30.159	0	1.473

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

10. Investimentos--Continuação**10.3. Informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2017--Continuação****10.3.2. Controladas e coligadas indiretamente**

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Itajui Empreend. Imob. Ltda.	1.153	312	841	568	229
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	137	0	137	0	0
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	396	280	116	1	(369)
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	3.344	266	3.078	0	(156)
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	914	849	65	0	(472)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	1.350	1.104	246	0	(599)
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	95	93	2	0	(9)
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	60	12	48	0	0
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	103	0	103	0	101
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	543	4	539	0	79
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	6.435	77	6.358	0	49
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	0	0	0	(8)	(652)
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	6.806	241	6.565	369	(459)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	84	65	19	-	(316)
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	12.072	654	11.418	290	(1.946)
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	0	0	0	0	(9)
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	353	14	339	0	(154)
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	364	288	76	0	(459)
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	2.954	2	2.952	0	0
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	5.634	1.758	3.876	0	(59)
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	352	295	57	0	(51)
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	46	10	36	0	(37)
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	4.835	394	4.441	551	(141)
Astana Empreend. Imob. Ltda.	1	0	1	0	0
Abruzzo Empreend. Imob. Ltda.	56.337	10.909	45.428	9.580	796
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	244	0	244	0	0
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	20.403	19.318	1.085	1.571	(915)
Limat Empreend. Imob. Ltda.	7.554	275	7.279	(545)	(466)
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	20.260	19.345	915	3.342	542
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	244	6	238	0	7
Magere Empreend. Imob. Ltda.	16.490	8.238	8.252	16.716	4.576
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	69	16	53	0	(80)
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	2.002	42	1.960	46	37
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	25.140	1.056	24.084	3.392	(1.080)
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	3.803	75	3.728	0	63
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	22.715	18.225	4.490	0	0
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	2.371	1.903	468	0	(449)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	15.853	240	15.613	(157)	(231)
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	253	220	33	0	(342)
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	739	400	339	0	0
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	9.291	220	9.071	2.278	(1.079)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	23.521	19.248	4.273	229	(102)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	4.097	34	4.063	26	(64)
Morioka Empreendimentos Imobil. Ltda.	61.517	46.997	14.520	0	(64)
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	43.201	13.054	30.147	32.117	9.713
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	4.722	83	4.639	(44)	(77)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	9.732	644	9.088	7.867	583
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	38.304	14.993	23.311	21.010	4.556
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	4.076	633	3.443	2.669	(561)
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	2	0	2	0	(2)
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	9.083	330	8.753	508	(331)
Incosul Horto do Ipê Ltda	414	156	258	0	2
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	0	0	-	0	(8)
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	428	11	417	0	20
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	406	0	406	0	(9)
Dijon Incorporação Ltda.	59	0	59	0	14
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	2.000	165	1.835	0	(61)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	4.294	9	4.285	0	2
Winner Incorporadora Ltda.	0	0	-	0	0
Algarve Incorporadora Ltda.	3.878	91	3.787	0	81
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	2.515	899	1.616	985	19
Credimovel Documentos Ltda.	42	0	42	0	0
MMR Incorporadora Ltda.	19	0	19	0	0
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	61.202	31.043	30.159	9.476	1.473

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

11. Imobilizado

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	48	0	0	11.129	9.923
Móveis e utensílios	10	139	139	187	429
Máquinas e equipamentos	10	104	104	5.193	5.492
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	818	818	818	818
Instalações	10	10	10	10	10
Computadores e periféricos	20	2.812	2.746	2.812	2.747
Outros	10	9	64	130	117
Subtotal		3.892	3.881	20.279	19.536
(-) Depreciação acumulada		(3.309)	(3.081)	(12.168)	(11.104)
Total do imobilizado líquido		583	800	8.111	8.432

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2016	Adições	Baixas	Saldos em 12/2017
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	9.923	7.348	(6.142)	11.129
Móveis e utensílios	429	0	(242)	187
Máquinas e equipamentos	5.492	0	(300)	5.192
Benfeitorias em imóveis de terceiros	818	0	0	818
Instalações	10	0	(0)	10
Computadores e periféricos	2.747	95	(30)	2.812
Outros	117	65	(52)	130
Subtotal	19.536	7.508	(6.766)	20.278
(-) Depreciação acumulada	(11.104)	(7.664)	6.601	(12.167)
Imobilizado líquido	8.432	(156)	(165)	8.111

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Direitos de uso de softwares/website (b)	3.525	3.374	3.531	3.381
Naples Empreend. Imob. (a)	719	719	719	719
Outros	0	0	40	40
(-) Amortização acumulada	(2.994)	(2.735)	(2.993)	(2.735)
Total do intangível líquido	1.250	1.358	1.297	1.405

- (a) Ágio pago na aquisição de investimento em controlada fundamentado em rentabilidade futura do empreendimento imobiliário (prazo definido), o qual possui em média de dois a três anos de expectativa para realização após o seu lançamento, devendo ser amortizado neste prazo após lançamento do empreendimento;
- (b) Direitos de uso de softwares e de website, que são amortizados no prazo de cinco anos.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

12. Intangível--Continuação

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no período findo em 31 de dezembro de 2017 conforme segue:

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

13. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Financiamentos para construção (a)	0	0	91.078	77.871
Empréstimos para capital de giro (b)	71.797	54.337	132.851	119.140
Total	71.797	54.337	223.929	197.011
Circulante	22.219	30.181	73.358	103.510
Não circulante	49.578	24.156	150.571	93.501

(a) Financiamentos em moeda nacional com taxa média de 10,97% a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);

(b) Empréstimos em moeda nacional com taxa média de 3,20% a.a., acrescidos da variação do CDI.

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

Ano de vencimento	12/2017	
	Controladora	Consolidado
2019	24.578	125.571
2020	12.500	12.500
2021	12.500	12.500
Total	49.578	150.571

Garantias

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

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

Determinadas operações de capital de giro estão subordinadas a condições restritivas de natureza operacional e de gestão, para que não ocorra o seu vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
COFINS	0	126	773	1.054
PIS/PASEP	0	18	167	231
Imposto de renda	0	0	606	744
Contribuição social	0	0	386	414
IRRF	64	68	181	168
ISS	1	1	93	100
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	13	17	175	178
Salários e benefícios a pagar	1.907	16	1.911	18
Encargos sociais	148	144	593	513
Provisões trabalhistas	615	1.088	1.419	1.764
Total	2.748	1.478	6.304	5.184

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	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	34.992	2.594	45.028	9.348
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(65.388)	(26.230)	(4.050)	(957)
Outras adições permanentes	-	0	-	0
Base de cálculo	(30.396)	(23.636)	40.978	8.391
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo lucro real	0	0	(13.933)	(2.853)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	0	0	4.353	(3.629)
Imposto de renda e contribuição social no resultado	0	0	(9.580)	(6.482)
Corrente	0	0	(8.935)	(8.918)
Diferido	0	0	(645)	2.436

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 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Passivo

Descrição	Consolidado	
	12/2017	12/2016
PIS/COFINS	7.478	6.841
IRPJ	4.479	4.055
CSLL	2.372	2.149
Total	14.329	13.045
Circulante	10.063	9.726
Não circulante	4.266	3.319

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

Corrente

Descrição	Consolidado	
	12/2017	12/2016
CSLL	(3.101)	(3.085)
IRPJ	(5.834)	(5.833)
Total	(8.935)	(8.918)

Diferido

Descrição	Consolidado	
	12/2017	12/2016
CSLL	(223)	827
IRPJ	(422)	1.609
Total	(645)	2.436

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Consolidado	
	12/2017	12/2016
Circulante	51.838	52.978
Não circulante	-	9.792
Total	51.838	62.770

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

17. Operações com venda de imóveis a incorrer

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

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

Os principais saldos a serem refletidos são demonstrados a seguir:

Valores não refletidos nas demonstrações financeiras	Consolidado	
	12/2017	12/2016
Vendas de imóveis contratadas de empreendimentos em andamento	900.532	451.783
Receita bruta com venda de imóveis apropriada	(617.500)	(289.787)
Receita bruta com venda de imóveis a apropriar (a)	283.032	161.996
Custos orçados dos imóveis vendidos	(578.784)	(299.221)
Custos incorridos apropriados	401.383	190.371
(-) Compromissos com custos orçados a apropriar (b)	(177.401)	(108.850)
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	105.631	53.146

(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\$ 99.407 corresponde ao custo a ser realizado em 12 meses (curto prazo).

18. Regime Especial de Tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos de suas controladas que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação conforme a Lei nº 10.931/04, em 31 de dezembro de 2017.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	783.176
Total do ativo consolidado	939.490
Percentual	83,36%

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

19. Adiantamento de clientes

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

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

Descrição	Consolidado	
	12/2017	12/2016
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	16.705	12.306
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	21.641	12.169
Total	38.346	24.475

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	
	12/2017	12/2016
Tributárias (a)	446	3.310
Cíveis (b)	1.623	1.334
Total	2.069	4.644

- (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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	4.644
Complemento de provisão, líquida	0
(-) Baixas (reversões)	(2.575)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	2.069

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

A Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 31 de dezembro de 2017, aproximadamente, R\$ 112.053 (R\$ 92.834 em 31 de dezembro de 2016).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 7.264 (R\$ 6.897 em 31 de dezembro de 2016) - (Nota nº 7).

20.2. Provisão para garantia

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

Descrição	Consolidado	
	12/2017	12/2016
Circulante	3.517	3.424
Não circulante	1.250	881
Total	4.767	4.305

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

Em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2016, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 461.080, representado por 73.058.769 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

21.2. Reservas de capital

Representadas pela reserva de ágio quando da integralização inicial de capital na Companhia, no montante de R\$ 2.420, pelo registro contábil do plano de opções de ações no montante de R\$ 3.266 obedecendo ao que determina o pronunciamento técnico CPC 10 - Pagamentos baseados em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562/08 e pelo ágio na alienação de ações que anteriormente eram mantidas em tesouraria no montante de R\$ 6.878, que totalizam R\$ 12.564.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

21. Patrimônio líquido--Continuação**21.3. Reservas de lucro**

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.

Conforme determinado na AGE/O de 27 de abril de 2017, os dividendos distribuídos no exercício de 2017, relativos ao exercício financeiro encerrado em 31 de dezembro de 2016 foram fixados em R\$ 9.500.

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, quando aplicável, conforme abaixo demonstrado:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2017	34.992
Reserva legal – 5%	(1.750)
Base de cálculo dos dividendos	33.242
Dividendos propostos – 25%	8.311

21.4. Ações em tesouraria

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

O “Programa de Recompra” tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na BM&F BOVESPA S/A. Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 43, representados por 17.200 ações.

22. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é abaixo demonstrada:

Receita operacional bruta	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Com venda de imóveis	1.017	1.589	451.746	311.812
Com prestação de serviços	94	242	0	318
Com locações	0	0	80	65
Ajuste a valor presente	0	0	(520)	(3.136)
(-) Impostos incidentes	38	(218)	(9.629)	(6.591)
Receita operacional líquida	1.149	1.613	441.677	302.468

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Pessoal	(10.029)	(9.647)	(12.176)	(11.526)
Honorários da administração (Nota nº 26)	(116)	(121)	(1.423)	(1.634)
Ocupação	(2.273)	(1.925)	(2.630)	(3.463)
Assessorias e consultorias	(9.188)	(10.963)	(20.684)	(20.547)
Despesas gerais	(2.296)	(1.303)	(5.561)	(2.825)
Total das despesas administrativas	(23.902)	(23.959)	(42.474)	(39.995)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Propaganda e publicidade	(1.678)	(1.205)	(6.480)	(9.999)
Promoção de vendas	(1.121)	(852)	(14.082)	(10.170)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(135)	(143)	(4.084)	(6.388)
Estandes de vendas – depreciação	0	0	(6.865)	(4.504)
Estandes de vendas – despesas gerais	(134)	(111)	(6.556)	(7.973)
Provisão para devedores duvidosos	0	0	0	581
Outras	(20)	0	(844)	(604)
Total das despesas comerciais	(3.088)	(2.311)	(38.911)	(39.057)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é demonstrada a seguir:

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Juros e atualização monetária	(7.467)	(8.640)	(11.572)	(12.300)
Despesas bancárias	(81)	(83)	(2.157)	(3.022)
Outras despesas	(59)	(17)	(86)	(43)
Total das despesas financeiras	(7.607)	(8.740)	(13.815)	(15.365)

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Rendimentos com aplicações financeiras	864	5.089	3.291	6.919
Juros e atualização monetária recebidos de clientes	20	85	2.078	4.758
Outras receitas	153	0	262	27
Total das receitas financeiras	1.037	5.174	5.631	11.704

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

Os montantes registrados na rubrica “Despesas administrativas” referentes à remuneração dos membros da administração e conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

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

Em 31 de dezembro de 2016	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	5	-
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	(1.634)	(1.224)	(2.858)
Total	(1.634)	(1.224)	(2.858)

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, para o exercício de 2017, foi fixado em até R\$2.000 conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2017. 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 2017 está provisionado o montante de R\$ 1.842.

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

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

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

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

(i) Risco de crédito

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

(ii) Risco de moeda

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

(iii) Risco de taxa de juros

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

- Às variações da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);
- Aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro e sistema financeiro de habitação;
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos conforme mencionado na 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 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 2017
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação**b) Valorização dos instrumentos financeiros**

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

(i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

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

(ii) Empréstimos, financiamentos

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

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

c) Operações com derivativos

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

d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

A Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, dispõe que as companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Os 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 2017 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.

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.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

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

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2017, 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 2017, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras	CDI	6,75%	5,06%	3,38%
Posição em 12/2017 = R\$ 81.567 (Nota nº 5)	-	5.506	4.127	2.757

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 2017, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI e da taxa TR, em 31 de dezembro de 2017, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50%.

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

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

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta sem levar em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para os próximos 12 meses. A data base utilizada para os empréstimos e financiamentos foi 31 de dezembro de 2017 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Empréstimos de capital de giro - taxa sujeita à variação	CDI	6,75%	8,44%	10,13%
Posição em 12/2017 = R\$132.851 (Nota nº 13)	-	8.967	11.213	13.458
Sistema Financeiro de Habitação (SFH) - taxa sujeita à variação	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Posição em 12/2017 = R\$ 91.078 (Nota nº 13)	-	0	0	0
		8.967	11.213	13.458

29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2017, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura – R\$ 409.335)

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

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

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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

30. Informações por segmento

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

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

31. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) – Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº 636/10, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016:

- a) **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 períodos:

	12/2017	12/2016
Lucro líquido do exercício	34.992	2.594
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	73.042	73.042
Lucro básico por lote de mil ações (em Reais)	0,47907	0,03551

- b) **Diluído:** o resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas se tratam de opções de compra de ações onde é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente é somada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações:

	12/2017	12/2016
Lucro líquido do exercício	34.992	2.594
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	73.042	73.042
Lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,47907	0,03551