

## Índice

### Dados da Empresa

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
| Proventos em Dinheiro | 2 |

### DFs Individuais

|  |   |
|--|---|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 3 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 4 |
| Demonstração do Resultado                        | 6 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 7 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 8 |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020   | 9  |
| DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019   | 10 |
| DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018   | 11 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 12 |

### DFs Consolidadas

|  |    |
|--|----|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 13 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 14 |
| Demonstração do Resultado                        | 16 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 17 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 18 |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|   |    |
|---|----|
| Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2020 à 31/12/2020    | 20 |
| Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 à 31/12/2019    | 21 |
| Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2018 à 31/12/2018 | 22 |
| Demonstração de Valor Adicionado                          | 23 |

|   |    |
|---|----|
| Relatório da Administração/Comentário do Desempenho         | 25 |
| Notas Explicativas  | 29 |
| Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais | 69 |

### Pareceres e Declarações

|   |    |
|---|----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva            | 74 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 77 |

## Índice

---

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

78

---

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

| <b>Número de Ações<br/>(Mil)</b> | <b>Último Exercício Social<br/>31/12/2020</b> |
|----------------------------------|---|
| <b>Do Capital Integralizado</b>  |   |
| Ordinárias                       | 186.618                                       |
| Preferenciais                    | 0   |
| <b>Total</b>                     | <b>186.618</b>                                |
| <b>Em Tesouraria</b>             |   |
| Ordinárias                       | 600   |
| Preferenciais                    | 0   |
| <b>Total</b>                     | <b>600</b>                                    |

**Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro**

| <b>Evento</b>                               | <b>Aprovação</b> | <b>Provento</b> | <b>Início Pagamento</b> | <b>Espécie de Ação</b> | <b>Classe de Ação</b> | <b>Provento por Ação<br/>(Reais / Ação)</b> |
|---|------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|---|
| Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária | 23/04/2020       | Dividendo       | 30/04/2020              | Ordinária              |                       | 0,21434                                     |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|----------------------------------|---|--|--|
| 1                      | Ativo Total                      | 1.873.194   | 1.428.509  | 839.411  |
| 1.01                   | Ativo Circulante                 | 252.885   | 348.928  | 7.190  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa    | 245.890   | 344.903  | 3.318  |
| 1.01.03                | Contas a Receber                 | 337   | 305  | 801  |
| 1.01.03.01             | Clientes                         | 337   | 305  | 801  |
| 1.01.04                | Estoques                         | 2.052   | 1.164  | 654  |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar             | 2.356   | 1.546  | 737  |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar   | 2.356   | 1.546  | 737  |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes        | 2.250   | 1.010  | 1.680  |
| 1.01.08.03             | Outros                           | 2.250   | 1.010  | 1.680  |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante             | 1.620.309   | 1.079.581  | 832.221  |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo   | 98.597  | 61.583   | 85.291   |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas | 97.492  | 60.380   | 64.839   |
| 1.02.01.09.02          | Créditos com Controladas         | 97.492  | 60.380   | 64.839   |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes    | 1.105   | 1.203  | 20.452   |
| 1.02.01.10.03          | Créditos diversos                | 386   | 760  | 19.336   |
| 1.02.01.10.04          | Tributos correntes a recuperar   | 719   | 443  | 1.116  |
| 1.02.02                | Investimentos                    | 1.516.313   | 1.011.796  | 745.191  |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias        | 1.516.313   | 1.011.796  | 745.191  |
| 1.02.02.01.02          | Participações em Controladas     | 1.516.313   | 1.011.796  | 745.191  |
| 1.02.03                | Imobilizado                      | 3.931   | 5.269  | 567  |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação          | 3.931   | 5.269  | 567  |
| 1.02.04                | Intangível                       | 1.468   | 933  | 1.172  |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                      | 1.468   | 933  | 1.172  |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>            | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|--------------------------------------|---|--|--|
| 2                      | Passivo Total                        | 1.873.194   | 1.428.509  | 839.411  |
| 2.01                   | Passivo Circulante                   | 481.475   | 303.057  | 255.392  |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas    | 9.755   | 8.377  | 4.687  |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas              | 9.755   | 8.377  | 4.687  |
| 2.01.02                | Fornecedores                         | 1.445   | 1.051  | 1.082  |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais               | 1.445   | 1.051  | 1.082  |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                   | 94  | 191  | 93   |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais          | 89  | 188  | 86   |
| 2.01.03.03             | Obrigações Fiscais Municipais        | 5   | 3  | 7  |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos         | 84.240  | 25.503   | 11.514   |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos         | 72.923  | 13.907   | 11.514   |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                    | 72.923  | 13.907   | 11.514   |
| 2.01.04.02             | Debêntures                           | 11.317  | 11.596   | 0  |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                    | 385.941   | 267.935  | 238.016  |
| 2.01.05.01             | Passivos com Partes Relacionadas     | 342.218   | 227.307  | 214.164  |
| 2.01.05.01.02          | Débitos com Controladas              | 342.218   | 227.307  | 214.164  |
| 2.01.05.02             | Outros                               | 43.723  | 40.628   | 23.852   |
| 2.01.05.02.02          | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar | 40.397  | 33.268   | 17.087   |
| 2.01.05.02.04          | Débitos Diversos                     | 3.326   | 7.360  | 6.765  |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante               | 230.673   | 80.377   | 23.258   |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos         | 228.969   | 77.117   | 18.750   |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos         | 62.786  | 48.546   | 18.750   |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                    | 62.786  | 48.546   | 18.750   |
| 2.02.01.02             | Debêntures                           | 166.183   | 28.571   | 0  |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                    | 1.704   | 3.260  | 4.508  |
| 2.02.02.02             | Outros                               | 1.704   | 3.260  | 4.508  |
| 2.02.02.02.03          | Débitos Diversos                     | 1.704   | 3.260  | 4.508  |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                   | 1.161.046   | 1.045.075  | 560.761  |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado             | 866.080   | 866.080  | 461.080  |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>       | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|---------------------------------|---|--|--|
| 2.03.02                | Reservas de Capital             | -11.956   | -11.956  | 12.629   |
| 2.03.02.01             | Ágio na Emissão de Ações        | 2.420   | 2.420  | 2.420  |
| 2.03.02.04             | Opções Outorgadas               | 3.266   | 3.266  | 3.266  |
| 2.03.02.07             | Ágio na Alienação de Ações      | 6.943   | 6.943  | 6.943  |
| 2.03.02.08             | (-) Gastos com Emissão de Ações | -24.585   | -24.585  | 0  |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros              | 306.922   | 190.951  | 87.052   |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                   | 25.322  | 16.818   | 9.814  |
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros   | 288.592   | 174.133  | 77.238   |
| 2.03.04.09             | Ações em Tesouraria             | -6.992  | 0  | 0  |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|--|---|--|--|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 427   | 419  | 754  |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -25   | -12  | -325   |
| 3.03                   | Resultado Bruto  | 402   | 407  | 429  |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | 172.248   | 142.208  | 75.821   |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | -8.210  | -5.097   | -5.847   |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -44.726   | -47.828  | -31.052  |
| 3.04.05                | Outras Despesas Operacionais                           | -56   | -3.699   | 82   |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 225.240   | 198.832  | 112.638  |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 172.650   | 142.615  | 76.250   |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | -2.558  | -2.535   | -4.305   |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 6.208   | 5.706  | 688  |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -8.766  | -8.241   | -4.993   |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 170.092   | 140.080  | 71.945   |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 170.092   | 140.080  | 71.945   |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                              | 170.092   | 140.080  | 71.945   |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |   |  |  |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |   |  |  |
| 3.99.01.01             | ON   | 0,91242   | 0,89656  | 0,49238  |
| 3.99.02                | Lucro Diluído por Ação                                 |   |  |  |
| 3.99.02.01             | ON   | 0,91242   | 0,89656  | 0,49238  |

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>       | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|---------------------------------|---|--|--|
| 4.01                   | Lucro Líquido do Período        | 170.092   | 140.080  | 71.945   |
| 4.03                   | Resultado Abrangente do Período | 170.092   | 140.080  | 71.945   |

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                         | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais             | 16.724  | -15.345  | 117.028  |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                        | -45.853   | -48.794  | -35.150  |
| 6.01.01.01             | Lucro Operacional Antes dos Impostos              | 170.092   | 140.080  | 71.945   |
| 6.01.01.02             | Depreciação/Amortização                           | 609   | 843  | 749  |
| 6.01.01.04             | Juros sobre Empréstimos e Debêntures              | 7.050   | 7.624  | 4.794  |
| 6.01.01.05             | Equivalência Patrimonial                          | -225.240  | -198.832   | -112.638   |
| 6.01.01.06             | Depreciação de Direito de Uso                     | 1.636   | 1.491  | 0  |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                   | 62.577  | 33.449   | 152.178  |
| 6.01.02.02             | Partes Relacionadas                               | 77.799  | 17.602   | 136.074  |
| 6.01.02.03             | Outros Ativos                                     | -2.872  | 19.096   | 3.972  |
| 6.01.02.05             | Outros Passivos                                   | -3.915  | -3.249   | 12.132   |
| 6.01.02.06             | Juros sobre Empréstimos e Debêntures pagos        | -8.435  | 0  | 0  |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento          | -280.719  | -68.217  | -82.360  |
| 6.02.01                | (Aumento)/Redução de Investimento                 | -279.277  | -67.773  | -81.705  |
| 6.02.02                | Aquisição de Imobilizado                          | -462  | -76  | -238   |
| 6.02.03                | Aquisição de Intangível                           | -980  | -368   | -417   |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento         | 164.982   | 425.147  | -58.469  |
| 6.03.01                | Aumento de Capital                                | 0   | 405.000  | 0  |
| 6.03.02                | Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, líquido | 211.974   | 64.732   | -46.327  |
| 6.03.03                | Gastos com Emissão de Ações                       | 0   | -24.585  | 0  |
| 6.03.04                | Dividendos Pagos                                  | -40.000   | -20.000  | -12.250  |
| 6.03.05                | Aquisição de Ações de Emissão Própria             | -6.992  | 0  | 0  |
| 6.03.06                | Alienação de Ações Próprias em Tesouraria         | 0   | 0  | 108  |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes         | -99.013   | 341.585  | -23.801  |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes             | 344.903   | 3.318  | 27.119   |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes               | 245.890   | 344.903  | 3.318  |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                         | 866.080                             | -11.956   | 190.951                  | 0                                     | 0                                    | 1.045.075                 |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados               | 866.080                             | -11.956   | 190.951                  | 0                                     | 0                                    | 1.045.075                 |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | -6.992  | -6.732                   | -40.397                               | 0                                    | -54.121                   |
| 5.04.04                | Ações em Tesouraria Adquiridas          | 0                                   | -6.992  | 0                        | 0                                     | 0                                    | -6.992                    |
| 5.04.06                | Dividendos                              | 0                                   | 0   | -6.732                   | -40.397                               | 0                                    | -47.129                   |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0   | 0                        | 170.092                               | 0                                    | 170.092                   |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0   | 0                        | 170.092                               | 0                                    | 170.092                   |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0   | 129.695                  | -129.695                              | 0                                    | 0                         |
| 5.06.01                | Constituição de Reservas                | 0                                   | 0   | 129.695                  | -129.695                              | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 866.080                             | -18.948   | 313.914                  | 0                                     | 0                                    | 1.161.046                 |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                         | 461.080                             | 12.629  | 87.052                   | 0                                     | 0                                    | 560.761                   |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados               | 461.080                             | 12.629  | 87.052                   | 0                                     | 0                                    | 560.761                   |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 405.000                             | -24.585   | -2.913                   | -33.268                               | 0                                    | 344.234                   |
| 5.04.01                | Aumentos de Capital                     | 405.000                             | 0   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 405.000                   |
| 5.04.02                | Gastos com Emissão de Ações             | 0                                   | -24.585   | 0                        | 0                                     | 0                                    | -24.585                   |
| 5.04.06                | Dividendos                              | 0                                   | 0   | -2.913                   | -33.268                               | 0                                    | -36.181                   |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0   | 0                        | 140.080                               | 0                                    | 140.080                   |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0   | 106.812                  | -106.812                              | 0                                    | 0                         |
| 5.06.01                | Constituição de Reservas                | 0                                   | 0   | 106.812                  | -106.812                              | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 866.080                             | -11.956   | 190.951                  | 0                                     | 0                                    | 1.045.075                 |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                         | 461.080                             | 12.521  | 48.370                   | 0                                     | 0                                    | 521.971                   |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0   | -12.237                  | 0                                     | 0                                    | -12.237                   |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados               | 461.080                             | 12.521  | 36.133                   | 0                                     | 0                                    | 509.734                   |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | 108   | -3.939                   | -17.087                               | 0                                    | -20.918                   |
| 5.04.05                | Ações em Tesouraria Vendidas            | 0                                   | 108   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 108                       |
| 5.04.06                | Dividendos                              | 0                                   | 0   | -3.939                   | -17.087                               | 0                                    | -21.026                   |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0   | 0                        | 71.945                                | 0                                    | 71.945                    |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0   | 0                        | 71.945                                | 0                                    | 71.945                    |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0   | 54.858                   | -54.858                               | 0                                    | 0                         |
| 5.06.01                | Constituição de Reservas                | 0                                   | 0   | 54.858                   | -54.858                               | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 461.080                             | 12.629  | 87.052                   | 0                                     | 0                                    | 560.761                   |

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.01                   | Receitas   | 640   | 608  | 772  |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 640   | 608  | 690  |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | 0   | 0  | 82   |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -25.757   | -25.775  | -20.438  |
| 7.02.01                | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -25   | -12  | -325   |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -25.732   | -25.763  | -20.113  |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | -25.117   | -25.167  | -19.666  |
| 7.04                   | Retenções  | -609  | -843   | -749   |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -609  | -843   | -749   |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -25.726   | -26.010  | -20.415  |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 231.448   | 204.538  | 113.326  |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 225.240   | 198.832  | 112.638  |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 6.208   | 5.706  | 688  |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 205.722   | 178.528  | 92.911   |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 205.722   | 178.528  | 92.911   |
| 7.08.01                | Pessoal  | 22.126  | 25.620   | 11.907   |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 17.425  | 21.853   | 8.829  |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 4.074   | 3.306  | 2.680  |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.   | 627   | 461  | 398  |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 2.360   | 2.365  | 1.864  |
| 7.08.02.01             | Federais   | 1.681   | 1.944  | 1.403  |
| 7.08.02.02             | Estaduais  | 258   | 25   | 59   |
| 7.08.02.03             | Municipais                                       | 421   | 396  | 402  |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 11.144  | 10.463   | 7.195  |
| 7.08.03.01             | Juros  | 8.766   | 8.241  | 4.993  |
| 7.08.03.02             | Aluguéis   | 2.378   | 2.222  | 2.202  |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | 170.092   | 140.080  | 71.945   |
| 7.08.04.02             | Dividendos                                       | 40.397  | 33.268   | 17.087   |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 129.695   | 106.812  | 54.858   |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|----------------------------------|---|--|--|
| 1                      | Ativo Total                      | 2.176.901   | 1.798.507  | 1.087.083  |
| 1.01                   | Ativo Circulante                 | 1.680.830   | 1.428.232  | 848.848  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa    | 478.720   | 488.058  | 99.436   |
| 1.01.03                | Contas a Receber                 | 518.171   | 394.047  | 313.281  |
| 1.01.03.01             | Clientes                         | 518.171   | 394.047  | 313.281  |
| 1.01.04                | Estoques                         | 673.219   | 534.064  | 425.660  |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar             | 2.685   | 1.843  | 968  |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar   | 2.685   | 1.843  | 968  |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes        | 8.035   | 10.220   | 9.503  |
| 1.01.08.03             | Outros                           | 8.035   | 10.220   | 9.503  |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante             | 496.071   | 370.275  | 238.235  |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo   | 410.830   | 299.503  | 204.711  |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                 | 89.617  | 121.381  | 101.628  |
| 1.02.01.04.01          | Clientes                         | 89.617  | 121.381  | 101.628  |
| 1.02.01.05             | Estoques                         | 286.280   | 140.868  | 50.645   |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas | 28.874  | 25.399   | 23.017   |
| 1.02.01.09.01          | Créditos com Coligadas           | 28.874  | 25.399   | 23.017   |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes    | 6.059   | 11.855   | 29.421   |
| 1.02.01.10.03          | Créditos diversos                | 5.340   | 11.412   | 28.305   |
| 1.02.01.10.04          | Tributos correntes a recuperar   | 719   | 443  | 1.116  |
| 1.02.02                | Investimentos                    | 65.003  | 53.421   | 24.571   |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias        | 65.003  | 53.421   | 24.571   |
| 1.02.02.01.01          | Participações em Coligadas       | 65.003  | 53.421   | 24.571   |
| 1.02.03                | Imobilizado                      | 18.770  | 16.371   | 7.734  |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação          | 18.770  | 16.371   | 7.734  |
| 1.02.04                | Intangível                       | 1.468   | 980  | 1.219  |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                      | 1.468   | 980  | 1.219  |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                      | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|--|---|--|--|
| 2                      | Passivo Total                                  | 2.176.901   | 1.798.507  | 1.087.083  |
| 2.01                   | Passivo Circulante                             | 456.727   | 453.647  | 328.146  |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas              | 12.191  | 10.539   | 6.276  |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas                        | 12.191  | 10.539   | 6.276  |
| 2.01.02                | Fornecedores                                   | 51.292  | 36.353   | 29.709   |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                         | 51.292  | 36.353   | 29.709   |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                             | 4.418   | 4.224  | 2.699  |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                    | 4.067   | 4.038  | 2.583  |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 1.882   | 1.819  | 989  |
| 2.01.03.01.02          | Pis/Cofins                                     | 1.843   | 1.738  | 1.074  |
| 2.01.03.01.03          | Outras Obrigações Fiscais Federais             | 342   | 481  | 520  |
| 2.01.03.03             | Obrigações Fiscais Municipais                  | 351   | 186  | 116  |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                   | 146.368   | 70.972   | 130.520  |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                   | 135.051   | 59.376   | 130.520  |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                              | 135.051   | 59.376   | 130.520  |
| 2.01.04.02             | Debêntures                                     | 11.317  | 11.596   | 0  |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                              | 242.458   | 331.559  | 158.942  |
| 2.01.05.01             | Passivos com Partes Relacionadas               | 3.418   | 7.316  | 3.721  |
| 2.01.05.01.01          | Débitos com Coligadas                          | 3.418   | 7.316  | 3.721  |
| 2.01.05.02             | Outros   | 239.040   | 324.243  | 155.221  |
| 2.01.05.02.02          | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar           | 40.397  | 33.268   | 17.087   |
| 2.01.05.02.04          | Credores por Imóveis Compromissados            | 106.837   | 201.839  | 67.216   |
| 2.01.05.02.05          | Adiantamento de Clientes                       | 55.655  | 56.474   | 31.764   |
| 2.01.05.02.06          | Contas a Pagar                                 | 16.550  | 16.140   | 25.092   |
| 2.01.05.02.07          | Impostos e Contribuições Diferidos             | 19.601  | 16.522   | 14.062   |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                         | 507.274   | 251.728  | 158.446  |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                   | 394.881   | 234.335  | 146.477  |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                   | 228.698   | 205.764  | 146.477  |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                              | 228.698   | 205.764  | 146.477  |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|---|---|--|--|
| 2.02.01.02             | Debêntures  | 166.183   | 28.571   | 0  |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 99.050  | 7.520  | 6.096  |
| 2.02.02.02             | Outros  | 99.050  | 7.520  | 6.096  |
| 2.02.02.02.03          | Credores por Imóveis Compromissados                     | 78.194  | 673  | 0  |
| 2.02.02.02.04          | Débitos Diversos  | 8.593   | 6.847  | 6.096  |
| 2.02.02.02.05          | Adiantamento de clientes                                | 12.263  | 0  | 0  |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                      | 3.040   | 4.862  | 4.106  |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 3.040   | 4.862  | 4.106  |
| 2.02.04                | Provisões   | 10.303  | 5.011  | 1.767  |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 10.303  | 5.011  | 1.767  |
| 2.02.04.01.01          | Provisões Fiscais                                       | 0   | 181  | 181  |
| 2.02.04.01.02          | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas                | 1.462   | 0  | 0  |
| 2.02.04.01.04          | Provisões Cíveis  | 8.841   | 4.830  | 1.586  |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                          | 1.212.900   | 1.093.132  | 600.491  |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                | 866.080   | 866.080  | 461.080  |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                                     | -11.956   | -11.956  | 12.629   |
| 2.03.02.01             | Ágio na Emissão de Ações                                | 2.420   | 2.420  | 2.420  |
| 2.03.02.04             | Opções Outorgadas                                       | 3.266   | 3.266  | 3.266  |
| 2.03.02.07             | Ágio na Alienação de Ações                              | 6.943   | 6.943  | 6.943  |
| 2.03.02.08             | (-) Gastos com Emissão de Ações                         | -24.585   | -24.585  | 0  |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                      | 306.922   | 190.951  | 87.052   |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal   | 25.322  | 16.818   | 9.814  |
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros                           | 288.592   | 174.133  | 77.238   |
| 2.03.04.09             | Ações em Tesouraria                                     | -6.992  | 0  | 0  |
| 2.03.09                | Participação dos Acionistas Não Controladores           | 51.854  | 48.057   | 39.730   |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|--|---|--|--|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 878.960   | 798.671  | 545.246  |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -569.017  | -513.583   | -367.068   |
| 3.03                   | Resultado Bruto  | 309.943   | 285.088  | 178.178  |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -110.847  | -114.705   | -85.775  |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | -59.918   | -51.500  | -42.667  |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -74.002   | -72.498  | -49.753  |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | 0   | 0  | 2.340  |
| 3.04.05                | Outras Despesas Operacionais                           | -3.171  | -4.216   | 0  |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 26.244  | 13.509   | 4.305  |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 199.096   | 170.383  | 92.403   |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | 2.423   | -2.078   | -2.940   |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 16.506  | 14.485   | 8.489  |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -14.083   | -16.563  | -11.429  |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 201.519   | 168.305  | 89.463   |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -17.893   | -17.283  | -12.465  |
| 3.08.01                | Corrente   | -17.263   | -15.626  | -10.554  |
| 3.08.02                | Diferido   | -630  | -1.657   | -1.911   |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 183.626   | 151.022  | 76.998   |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                  | 183.626   | 151.022  | 76.998   |
| 3.11.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora             | 170.092   | 140.080  | 71.945   |
| 3.11.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores                   | 13.534  | 10.942   | 5.053  |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |   |  |  |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |   |  |  |
| 3.99.01.01             | ON   | 0,91242   | 0,89656  | 0,49238  |
| 3.99.02                | Lucro Diluído por Ação                                 |   |  |  |
| 3.99.02.01             | ON   | 0,91242   | 0,89656  | 0,49238  |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|---|---|--|--|
| 4.01                   | Lucro Líquido Consolidado do Período        | 183.626   | 151.022  | 76.998   |
| 4.03                   | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 183.626   | 151.022  | 76.998   |
| 4.03.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | 170.092   | 140.080  | 71.945   |
| 4.03.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores        | 13.534  | 10.942   | 5.053  |

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                          | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|--|---|--|--|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais              | -186.545  | 44.460   | -22.440  |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                         | 223.896   | 184.579  | 104.228  |
| 6.01.01.01             | Lucro Líquido do Exercício Antes do Impostos       | 201.519   | 168.305  | 89.463   |
| 6.01.01.02             | Provisão para Devedores Duvidosos e distratos      | 6.625   | 1.527  | -1.866   |
| 6.01.01.03             | Depreciação/Amortização                            | 813   | 1.205  | 1.240  |
| 6.01.01.04             | Provisão para Garantia                             | 7.283   | 0  | 0  |
| 6.01.01.05             | Depreciação de Estandes de Venda                   | 13.273  | 8.633  | 9.103  |
| 6.01.01.06             | Juros sobre Empréstimos e Debêntures               | 9.799   | 13.038   | 11.748   |
| 6.01.01.07             | Impostos Diferidos                                 | 627   | 1.484  | 1.928  |
| 6.01.01.08             | Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas | 5.292   | 3.244  | -302   |
| 6.01.01.09             | Ajuste a Valor Presente                            | 3.273   | -1.035   | -2.781   |
| 6.01.01.10             | Resultado de Equivalência Patrominial              | -26.244   | -13.509  | -4.305   |
| 6.01.01.11             | Valor Residual de Ativo Imobilizado Alienado       | 0   | 196  | 0  |
| 6.01.01.12             | Depreciação de Direito de Uso                      | 1.636   | 1.491  | 0  |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                    | -410.441  | -140.119   | -126.668   |
| 6.01.02.02             | Contas a Receber                                   | -106.769  | -101.011   | -59.394  |
| 6.01.02.03             | Imóveis a Comercializar                            | 86.760  | -17.899  | 29.802   |
| 6.01.02.04             | Partes Relacionadas                                | -7.373  | 1.213  | 1.695  |
| 6.01.02.05             | Fornecedores                                       | 14.939  | 6.644  | 5.466  |
| 6.01.02.06             | Credores por Imóveis Compromissados                | -350.912  | -45.432  | -100.490   |
| 6.01.02.07             | Imposto de Renda e Contr. Social Pagos             | -17.199   | -14.722  | -10.669  |
| 6.01.02.08             | Outros Ativos e Passivos                           | -29.887   | 31.088   | 6.922  |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento           | -3.947  | -28.910  | -5.683   |
| 6.02.01                | Aquisição de Imobilizado                           | -17.629   | -13.202  | -9.470   |
| 6.02.02                | Aquisição de Intangível                            | -980  | -367   | -417   |
| 6.02.06                | (Aumento)/Redução de Investimentos                 | 14.662  | -15.341  | 4.096  |
| 6.02.08                | Alienação de ações próprias em tesouraria          | 0   | 0  | 108  |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento          | 181.154   | 373.072  | 37.851   |
| 6.03.01                | Dividendos Pagos                                   | -40.000   | -20.000  | -12.250  |

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                         | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.03.02                | Aquisição de Ações de Emissão Própria             | -6.992  | 0  | 0  |
| 6.03.03                | Participação de não Controladores                 | -9.737  | -2.615   | 8.781  |
| 6.03.04                | Aumento de Capital                                | 0   | 405.000  | 0  |
| 6.03.05                | Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, líquido | 237.883   | 15.272   | 41.320   |
| 6.03.06                | Gastos com Emissão de Ações                       | 0   | -24.585  | 0  |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes         | -9.338  | 388.622  | 9.728  |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes             | 488.058   | 99.436   | 89.708   |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes               | 478.720   | 488.058  | 99.436   |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                             | 866.080                      | -11.956  | 190.951           | 0                              | 0                             | 1.045.075          | 48.057                             | 1.093.132                      |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados                   | 866.080                      | -11.956  | 190.951           | 0                              | 0                             | 1.045.075          | 48.057                             | 1.093.132                      |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios         | 0                            | -6.992   | -6.732            | -40.397                        | 0                             | -54.121            | -9.737                             | -63.858                        |
| 5.04.04         | Ações em Tesouraria Adquiridas              | 0                            | -6.992   | 0                 | 0                              | 0                             | -6.992             | 0                                  | -6.992                         |
| 5.04.06         | Dividendos                                  | 0                            | 0  | -6.732            | -40.397                        | 0                             | -47.129            | 0                                  | -47.129                        |
| 5.04.08         | Efeito da Participação de Não Controladores | 0                            | 0  | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -9.737                             | -9.737                         |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total                  | 0                            | 0  | 0                 | 170.092                        | 0                             | 170.092            | 13.534                             | 183.626                        |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                    | 0                            | 0  | 0                 | 170.092                        | 0                             | 170.092            | 13.534                             | 183.626                        |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido     | 0                            | 0  | 129.695           | -129.695                       | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.06.01         | Constituição de Reservas                    | 0                            | 0  | 129.695           | -129.695                       | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                               | 866.080                      | -18.948  | 313.914           | 0                              | 0                             | 1.161.046          | 51.854                             | 1.212.900                      |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                             | 461.080                      | 12.629   | 87.052            | 0                              | 0                             | 560.761            | 39.730                             | 600.491                        |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados                   | 461.080                      | 12.629   | 87.052            | 0                              | 0                             | 560.761            | 39.730                             | 600.491                        |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios         | 405.000                      | -24.585  | -2.913            | -33.268                        | 0                             | 344.234            | -2.615                             | 341.619                        |
| 5.04.01         | Aumentos de Capital                         | 405.000                      | 0  | 0                 | 0                              | 0                             | 405.000            | 0                                  | 405.000                        |
| 5.04.02         | Gastos com Emissão de Ações                 | 0                            | -24.585  | 0                 | 0                              | 0                             | -24.585            | 0                                  | -24.585                        |
| 5.04.06         | Dividendos                                  | 0                            | 0  | -2.913            | -33.268                        | 0                             | -36.181            | 0                                  | -36.181                        |
| 5.04.08         | Efeito na Participação de Não Controladores | 0                            | 0  | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -2.615                             | -2.615                         |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total                  | 0                            | 0  | 0                 | 140.080                        | 0                             | 140.080            | 10.942                             | 151.022                        |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                    | 0                            | 0  | 0                 | 140.080                        | 0                             | 140.080            | 10.942                             | 151.022                        |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido     | 0                            | 0  | 106.812           | -106.812                       | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.06.01         | Constituição de Reservas                    | 0                            | 0  | 106.812           | -106.812                       | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                               | 866.080                      | -11.956  | 190.951           | 0                              | 0                             | 1.045.075          | 48.057                             | 1.093.132                      |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                             | 461.080                      | 12.521   | 48.370            | 0                              | 0                             | 521.971            | 25.896                             | 547.867                        |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores            | 0                            | 0  | -12.237           | 0                              | 0                             | -12.237            | 0                                  | -12.237                        |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados                   | 461.080                      | 12.521   | 36.133            | 0                              | 0                             | 509.734            | 25.896                             | 535.630                        |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios         | 0                            | 108  | -3.939            | -17.087                        | 0                             | -20.918            | 8.781                              | -12.137                        |
| 5.04.05         | Ações em Tesouraria Vendidas                | 0                            | 108  | 0                 | 0                              | 0                             | 108                | 0                                  | 108                            |
| 5.04.06         | Dividendos                                  | 0                            | 0  | -3.939            | -17.087                        | 0                             | -21.026            | 0                                  | -21.026                        |
| 5.04.08         | Efeito da participação de não controladores | 0                            | 0  | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 8.781                              | 8.781                          |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total                  | 0                            | 0  | 0                 | 71.945                         | 0                             | 71.945             | 5.053                              | 76.998                         |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                    | 0                            | 0  | 0                 | 71.945                         | 0                             | 71.945             | 5.053                              | 76.998                         |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido     | 0                            | 0  | 54.858            | -54.858                        | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.06.01         | Constituição de Reservas                    | 0                            | 0  | 54.858            | -54.858                        | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                               | 461.080                      | 12.629   | 87.052            | 0                              | 0                             | 560.761            | 39.730                             | 600.491                        |

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.01                   | Receitas   | 897.006   | 815.475  | 561.466  |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 908.142   | 817.002  | 557.257  |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | 0   | 0  | 2.343  |
| 7.01.04                | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa  | -11.136   | -1.527   | 1.866  |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -667.487  | -600.690   | -439.768   |
| 7.02.01                | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -569.017  | -513.577   | -367.068   |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -98.470   | -87.113  | -72.700  |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | 229.519   | 214.785  | 121.698  |
| 7.04                   | Retenções  | -813  | -1.205   | -1.456   |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -813  | -1.205   | -1.456   |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 228.706   | 213.580  | 120.242  |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 42.750  | 27.994   | 12.794   |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 26.244  | 13.509   | 4.305  |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 16.506  | 14.485   | 8.489  |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 271.456   | 241.574  | 133.036  |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 271.456   | 241.574  | 133.036  |
| 7.08.01                | Pessoal  | 28.550  | 32.322   | 13.193   |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 23.640  | 28.425   | 10.026   |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 4.267   | 3.423  | 2.758  |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.   | 643   | 474  | 409  |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 39.845  | 37.616   | 27.520   |
| 7.08.02.01             | Federais   | 37.647  | 35.955   | 26.053   |
| 7.08.02.02             | Estaduais  | 1.244   | 515  | 402  |
| 7.08.02.03             | Municipais                                       | 954   | 1.146  | 1.065  |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 19.435  | 20.614   | 15.325   |
| 7.08.03.01             | Juros  | 14.083  | 16.563   | 11.429   |
| 7.08.03.02             | Aluguéis   | 5.352   | 4.051  | 3.896  |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | 183.626   | 151.022  | 76.998   |
| 7.08.04.02             | Dividendos                                       | 40.397  | 33.268   | 17.087   |

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                  | <b>Último Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período       | 129.695   | 106.812  | 54.858   |
| 7.08.04.04             | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 13.534  | 10.942   | 5.053  |

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### Relatório da Administração – 2020

Senhores Acionistas:

Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Trisul S.A. (“Trisul” ou “Companhia”) apresenta o relatório da administração e as demonstrações financeiras completas com o respectivo relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Para informações adicionais sobre a Companhia, favor acessar [www.trisul-sa.com.br/ri](http://www.trisul-sa.com.br/ri).

#### Mensagem da Administração

Em 2020, a Receita Operacional Líquida registrou R\$ 878,9 milhões, aumento de 10% ante 2019.

No ano, o Lucro Bruto foi de R\$ 309,9 milhões, um aumento de 9% ante 2019. A Margem Bruta foi de 35,3%.

Além disso, a Trisul terminou o ano de 2020 com um Lucro Líquido de R\$ 170 milhões, um crescimento de 21% em relação ao ano de 2019. A Margem Líquida no ano de 2020 foi de 19,4%, um aumento de 1,8 p.p. ante 2019.

Ao longo do ano, a Trisul lançou um total de 8 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 1.0 bilhão.

As Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 867,1 milhões em 2020. Já as Vendas Líquidas % Trisul totalizaram R\$ 784 milhões.

No acumulado do ano de 2020, os catorze empreendimentos concluídos totalizaram um VGV de R\$ 636 milhões, em 3.455 unidades.

Com relação ao banco de terrenos da Companhia, até a presente data, o landbank totalizava R\$ 5,8 bilhões, compreendendo 35 terrenos (on balance e off balance).

Em linha com o Programa de Recompra de Ações anunciado em março de 2020, a Trisul adquiriu no ano de 2020 um total de 600 mil ações.

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Desempenho Operacional - 2020**

| <b>Informações Operacionais<br/>(R\$ mil)</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>Var. %</b> |
|---|-------------|-------------|---------------|
| <b>Empreendimentos Lançados</b>               |             |             |               |
| VGW % Trisul                                  | 1.009.022   | 1.152.676   | -12%          |
| Número de Empreendimentos                     | 9           | 11          | -18%          |
| Unidades Lançadas                             | 1.053       | 3.078       | -66%          |
| <b>Vendas Contratadas</b>                     |             |             |               |
| Vendas Brutas % Trisul                        | 867.107     | 1.116.799   | -22%          |
| Vendas Líquidas % Trisul <sup>(1)</sup>       | 783.909     | 1.035.123   | -24%          |
| Unidades Vendidas                             | 1.904       | 2.087       | -9%           |

(1) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos que a Trisul fez/participou. As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

**Desempenho Financeiro - 2020**

| <b>Informações Financeiras<br/>(R\$ mil)</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    | <b>Var. %</b>    |
|--|----------------|----------------|------------------|
| Receita Operacional Bruta                    | 908.141        | 817.002        | 11%              |
| Receita Operacional Líquida                  | 878.960        | 798.671        | 10%              |
| Lucro Bruto                                  | 309.943        | 285.088        | 9%               |
| <i>% Margem Bruta</i>                        | <i>35,3%</i>   | <i>35,7%</i>   | <i>-0,4 p.p.</i> |
| Lucro Bruto Ajustado <sup>(2)</sup>          | 322.587        | 298.183        | 8%               |
| <i>% Margem Bruta Ajustada</i>               | <i>36,7%</i>   | <i>37,3%</i>   | <i>-0,6 p.p.</i> |
| Lucro Líquido                                | 170.092        | 140.080        | 21%              |
| <i>% Margem Líquida</i>                      | <i>19,4%</i>   | <i>17,5%</i>   | <i>1,8 p.p.</i>  |
| EBITDA <sup>(3)</sup>                        | 201.545        | 172.828        | 17%              |
| EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>               | 214.189        | 185.923        | 15%              |
| <i>% Margem EBITDA Ajustado</i>              | <i>24,4%</i>   | <i>23,3%</i>   | <i>1,1 p.p.</i>  |
| <b>Disponibilidade</b>                       | <b>478.720</b> | <b>488.058</b> | <b>-2%</b>       |
| Disponibilidade, líquida de endividamento    | -62.529        | 182.751        | -134%            |

(2) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

(3) Lucro antes de Impostos, Resultado Financeiro Líquido, Amortização e Depreciação.

(4) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

No setor de construção civil, a receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento em construção é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do percentual de evolução financeira de cada obra. Portanto, as receitas a serem apropriadas, decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Sendo assim, ao final de 2020, o montante de Receita Bruta (antes dos impostos incidentes) a ser reconhecida monta R\$ 468,5 milhões com custo de R\$ 277,3 milhões (sem considerar encargos financeiros das linhas de financiamento e provisão para garantias de obras), e gerando resultado a apropriar de R\$ 191,1 milhões, com margem bruta a apropriar de 41%.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A Companhia encerrou 2020 com uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 478,7 milhões e endividamento bruto de R\$ 541,2 milhões, resultando em endividamento líquido negativo de R\$ 62,5 milhões. Do montante do endividamento bruto, R\$ 179,9 milhões dizem respeito aos financiamentos à construção e R\$ 361,3 milhões ao capital de giro e debêntures. O saldo de contas a receber financeiro (realizado e a realizar) em 31 de dezembro 2020 totalizou R\$ 1.049 milhões. Deste total a Companhia apresentou R\$ 78,2 milhões de recebíveis já performados.

### Recursos Humanos

Ao final de 2020, a Companhia possuía 332 colaboradores, dos quais 203 trabalham na administração e 129 em canteiros de obra. Já ao final de do ano de 2019, esse quadro era composto por 222 colaboradores, dos quais 119 na administração e 83 em canteiros de obra. A Companhia conta, ainda, com várias empresas prestadoras de serviço voltadas para a captação de mão de obra terceirizada. Tais parceiros são escolhidos de forma criteriosa pela diretoria técnica.

### Governança Corporativa e Mercado de Capitais

A Companhia adota e continuará a adotar os mais elevados padrões de governança corporativa. A Companhia está listada no segmento de listagem do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo, o nível que incluiu as empresas com as melhores práticas de governança corporativa.

As ações da Trisul, negociadas sob o código TRIS3, encerraram o ano de 2020 com a cotação de R\$ 12,25. O valor de mercado da Trisul em 31 de dezembro de 2020 era de R\$ 2.286 milhões.

### Capital Social

O Capital Social da Trisul é composto por 186.617.538 ações ordinárias sendo que, em 31 de dezembro de 2020, 78.643.944 ações estavam em circulação.

### Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes - não prestaram durante o ano de 2020 serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

### Declaração da diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes e com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

## **Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

### **Cláusula Compromissória**

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

### **Agradecimentos**

Gostaríamos de encerrar mais um ano agradecendo a todos os nossos colaboradores pelo trabalho e dedicação e aos nossos clientes e acionistas pela confiança na Trisul.

**A Administração.**

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### 1. Contexto operacional

A Trisul S.A. (“Companhia”), com sede na Cidade de São Paulo, Brasil, e listada na B3 sob a sigla TRIS3, é resultante da fusão, no ano de 2007, das operações de “Incosul Incorporação e Construção Ltda.” e “Tricury Construções e Participações Ltda.”, empresas com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário.

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

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

#### 2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

##### 2.1. Base de elaboração e declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

A determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) no que se refere aos aspectos relacionados a transferência de controle.

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

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, e dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo IASB e CPC, que estavam vigentes em 31 de dezembro de 2020.

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota 3.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

#### 2.2. Base de apresentação e consolidação

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

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

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

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro as datase-base de 31 de dezembro de 2020 e de 2019 e, quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

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

#### 2.3. Impactos do COVID-19

No início de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o Coronavírus ("Covid-19") se transformou em uma emergência de saúde global e decretou estado de pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao seu impacto potencial, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos.

Em 10 de março de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância de as companhias abertas considerarem cuidadosamente os impactos do Covid-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

A Administração passou a avaliar de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia e suas controladas estão expostos, especial atenção foi dado àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, em especial quanto à recuperabilidade

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

de ativos, o reconhecimento de receita, as provisões para perdas esperadas de contas a receber e a provisão para distratos.

Resumidamente, a Companhia e suas controladas não tiveram as suas obras em andamento paralisadas, tiveram por curtíssimo espaço de tempo os seus estandes de vendas fechados e decorrente disso não teve impactos significativos em suas vendas, não identificaram a necessidade de registrar provisão para a realização de ativos (*impairment*) sobre os imóveis a comercializar e outros ativos, não incorreram em redução de preço das tabelas de vendas dos imóveis, não aplicaram descontos relevantes nas vendas praticadas com os clientes e não evidenciaram aumento significativo de distratos ou de atrasos nos pagamentos dos seus clientes que demandasse a necessidade de se realizar provisões adicionais significativas.

#### Estrutura de capital

A Companhia adotou diversas ações visando a otimização de sua liquidez. Dentre elas, em dezembro de 2020, visando aprimorar ainda mais a sua estrutura de capital, a Companhia realizou a 7ª emissão de debentures simples, no montante de R\$ 150.000, com vencimento do principal a partir do ano de 2022 (Nota n. 13.2).

Com base nas últimas informações sobre a evolução do Covid-19 e observando o período em que operou neste cenário, a Companhia e suas controladas não identificaram até a presente data, impactos significativos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

#### 2.4. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 10 de março de 2021.

### 3. Principais práticas contábeis adotadas

#### 3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

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

#### Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

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

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### 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 atuarão 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.

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

#### (i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, incluindo a sua atualização monetária, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes ao contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

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

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

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

A Companhia efetua provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

Os valores a serem devolvidos decorrentes dos distratos das vendas de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária. Para as unidades entregues, as receitas

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque ao custo e são colocadas para venda ao valor de mercado.

#### (ii) Despesas comerciais

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

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

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

#### (iii) Prestação de serviços e demais atividades

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

### 3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a Companhia não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

### 3.4. Contas a receber

As contas a receber são apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2.

São constituídas provisões para perdas esperadas com créditos e para distratos por valores considerados suficientes pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber ou quando existem evidências de que a venda poderá ser objeto de distrato. Em relação aos recebíveis decorrentes dos imóveis concluídos e entregues, e que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo e, assim, não constitui provisão, salvo se os valores a receber decorrentes destes sejam superiores ao valor recuperável líquido das garantias.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de fluxo financeiro para recebimento das contas a receber.

#### 3.5. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

#### 3.6. Investimentos

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

#### 3.7. Imobilizado

É registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de "Despesas comerciais".

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### 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, contas a receber os imóveis a comercializar, o imobilizado, os investimentos e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

#### 3.10. Empréstimos e financiamentos

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

#### 3.11. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados.

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

#### 3.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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, são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

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

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

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

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

#### 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.

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### 3.15. Ajuste a valor presente

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

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "Receitas com venda de imóveis".

#### 3.16. Instrumentos financeiros

##### Ativos financeiros

##### a) Reconhecimento inicial e mensuração:

A classificação desses instrumentos é efetuada no momento de seu reconhecimento, quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado. Incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários (valor justo no resultado), contas a receber e créditos com partes relacionadas (custo amortizado).

##### b) Mensuração subsequente:

###### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

Incluem os ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado e são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo sendo apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado.

###### Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:

Incluem numerários em espécie, saldos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras junto a instituições financeiras. Consideram-se equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Caso as aplicações financeiras não se enquadrem nesses critérios, são classificadas como títulos e valores mobiliários ("TVM"), não aplicável para a Companhia.

###### Empréstimos e recebíveis:

São ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. A amortização do método de juros efetivos e as perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado financeiro do exercício.

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Contas a receber e perda estimada com créditos de liquidação duvidosa:

Consistem, substancialmente, nos valores a receber decorrentes das atividades de venda de unidades imobiliária, os quais são auferidos no decurso normal das atividades da Companhia, reconhecidas através dos valores presentes conforme os critérios da Nota 3.2.

c) **Desreconhecimento (baixa):**

Um ativo financeiro é baixado quando a) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e b) 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 (i) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (ii) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo. Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, esse ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo com o respectivo ativo. Nesse caso, também se reconhece um passivo associado. O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor.

d) **Análise de recuperabilidade:**

Um ativo financeiro, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado, que possa ser razoavelmente estimado. Evidência de perda por redução ao valor recuperável pode incluir indicadores de que as partes tomadoras do empréstimo estão passando por um momento de dificuldade financeira relevante. A probabilidade de que elas irão entrar em falência ou outro tipo de reorganização financeira, default ou atraso de pagamento de juros ou principal pode ser indicada por uma queda mensurável do fluxo de caixa futuro estimado.

### Passivos financeiros – não derivativos

A classificação desses passivos financeiros é determinada em seu reconhecimento inicial. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são deduzidos dos custos de transação diretamente relacionados. Os custos de transação são apropriados ao resultado do exercício de acordo com o prazo do instrumento contratado. Incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures, credores por imóveis compromissados e débitos com partes relacionadas. Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros desses empréstimos e debêntures, são reconhecidas no resultado, em despesas financeiras ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens dos imóveis destinados à venda são alocados no custo dos referidos ativos.

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### **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.

### **3.17. Tributação**

#### **Impostos e contribuições correntes**

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

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

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

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

#### **Impostos e contribuições diferidos**

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

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### 3.18. Benefícios a funcionários e dirigentes

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

#### 3.19. Resultado básico e resultado diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício (ex-tesouraria).

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

#### 3.20. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

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

#### 3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

## 4. Novas normas, interpretações e alterações de normas

### 4.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

As seguintes normas alteradas e interpretações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2020, não tiveram impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

- Alterações no CPC 15 (R1): Definição de negócios;
- Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência;
- Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de omissão material;
- Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro;
- Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento.

### 4.2. Normas emitidas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir:

- Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante: Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.

A Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor, sendo que não espera impacto significativo em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

| Descrição               | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                         | 12/2020        | 12/2019        | 12/2020        | 12/2019        |
| Caixa                   | 7              | 7              | 33             | 57             |
| Bancos contas movimento | 23             | 48             | 48.027         | 44.829         |
| Aplicações financeiras  | 245.860        | 344.848        | 430.660        | 443.172        |
|                         | <b>245.890</b> | <b>344.903</b> | <b>478.720</b> | <b>488.058</b> |

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

### 6. Contas a receber

É composto por:

| Descrição  | Controladora |            | Consolidado    |                |
|--|--------------|------------|----------------|----------------|
|  | 12/2020      | 12/2019    | 12/2020        | 12/2019        |
| Promitentes compradores de imóveis (a)               | 337          | 305        | 648.392        | 541.733        |
| Serviços a receber                                   | -            | -          | 169            | 59             |
| (-) Ajuste a valor presente (b)                      | -            | -          | (11.269)       | (7.996)        |
| (-) Provisão para riscos de crédito e para distratos | -            | -          | (29.504)       | (18.368)       |
| <b>Total</b>   | <b>337</b>   | <b>305</b> | <b>607.788</b> | <b>515.428</b> |
| Circulante   | 337          | 305        | 518.171        | 394.047        |
| Não circulante                                       | -            | -          | 89.617         | 121.381        |

(a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;

(b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de 3,50% a.a. (3,65% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

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.

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber financeiro de promitentes compradores de imóveis, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas demonstrações financeiras (Nota 17) adicionado ao saldo contábil em 31 de dezembro de 2020, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

| Descrição                               | 12/2020          | 12/2019          |
|---|------------------|------------------|
| Circulante                              | 554.799          | 416.123          |
| Não circulante                          | 93.593           | 125.610          |
| <b>Contas a receber contábil</b>        | <b>648.392</b>   | <b>541.733</b>   |
| Receita de vendas a apropriar (Nota 17) | 468.568          | 566.684          |
| Adiantamento de clientes (Nota 19)      | (67.918)         | (56.474)         |
|   | <b>1.049.042</b> | <b>1.051.943</b> |
| Circulante                              | 679.941          | 527.420          |
| Não circulante                          | 369.101          | 524.523          |

A composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2020, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

| Ano de vencimento | Valor a receber |
|-------------------|-----------------|
| 2022              | 205.467         |
| 2023              | 155.752         |
| 2024              | 2.758           |
| 2025              | 1.452           |
| 2026 em diante    | 3.672           |
| <b>Total</b>      | <b>369.101</b>  |

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

## 7. Créditos diversos

É composto por:

| Descrição                       | Controladora |              | Consolidado   |               |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                                 | 12/2020      | 12/2019      | 12/2020       | 12/2019       |
| Adiantamento a fornecedores     | 272          | 169          | 631           | 2.017         |
| Comissões de vendas a apropriar | -            | -            | 2.972         | 4.087         |
| Depósitos judiciais (Nota 20.1) | 386          | 760          | 4.124         | 8.516         |
| Outros créditos diversos (a)    | 1.978        | 841          | 5.648         | 7.012         |
| <b>Total</b>                    | <b>2.636</b> | <b>1.770</b> | <b>13.375</b> | <b>21.632</b> |
| Circulante                      | 2.250        | 1.010        | 8.035         | 10.220        |
| Não circulante                  | 386          | 760          | 5.340         | 11.412        |

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

## 8. Imóveis a comercializar

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

| Descrição                           | Controladora |              | Consolidado    |                |
|-------------------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|                                     | 12/2020      | 12/2019      | 12/2020        | 12/2019        |
| Terrenos para futuras incorporações | 1.879        | 967          | 603.984        | 396.743        |
| Imóveis em construção               | -            | -            | 285.723        | 243.037        |
| Imóveis concluídos                  | 173          | 197          | 69.792         | 35.152         |
| <b>Total</b>                        | <b>2.052</b> | <b>1.164</b> | <b>959.499</b> | <b>674.932</b> |
| Circulante                          | 2.052        | 1.164        | 673.219        | 534.064        |
| Não circulante                      | -            | -            | 286.280        | 140.868        |

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

## 9. Partes relacionadas

### 9.1. Saldos de transações com partes relacionadas

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

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

#### Ativo não circulante

| Descrição                            | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | 12/2020       | 12/2019       | 12/2020       | 12/2019       |
| Ribeirão III Empreend. Imob.         | -             | -             | 373           | 377           |
| Ribeirão VIII Empreend. Imob.        | -             | -             | 11            | 11            |
| Ribeirão Golf Empreend. Imob.        | 54            | 281           | -             | -             |
| Imovele Alpha Empreend. Imob.        | -             | -             | 2.839         | 2.995         |
| Imovele Osasco Empr. Imob. Ltda.     | -             | -             | 368           | 598           |
| Imovele Vila Mascote Empr. Imob.     | 131           | 131           | -             | -             |
| Vivant São Caetano Empreend. Imob.   | -             | -             | 629           | 632           |
| Imovele Santana Empreend. Imob.      | 10            | 7             | -             | -             |
| Calamuchita Empreend. Imob.          | 884           | 863           | -             | -             |
| Jaçatuba Empreend. Imob.             | -             | 14            | -             | 14            |
| Astana Empreend. Imob.               | -             | 9.449         | -             | -             |
| Soc. Incorpor. Residencial Sandri    | 1.922         | 1.893         | -             | 1.893         |
| Soc. Incorpor. Residencial Ceilandia | 157           | 148           | -             | 148           |
| Marosa Empreend. Imob.               | 18.738        | 3.078         | -             | -             |
| Morioka Empreend. Imob.              | 4.012         | 18.012        | -             | -             |
| Ag-Plan Empreend. Imob.              | -             | -             | 176           | 181           |
| Taquari Empreend. Imob.              | -             | -             | 180           | 180           |
| Cancale Empreend. Imob.              | 2.593         | -             | -             | -             |
| Trisul Paulistânia Empreend. Imob.   | 7.815         | 426           | -             | -             |
| Ascendino Reis Empreend. Imob.       | 429           | -             | -             | -             |
| Trisul Quisqualis Empreend. Imob.    | 5.106         | 2.108         | -             | -             |
| Residenz Empreend. Imob.             | 361           | 450           | -             | -             |
| Boulevard do Parque Empreend. Imob.  | 56            | 828           | -             | -             |
| Retiro Empreend. Imob.               | 301           | 371           | 315           | 315           |
| Yamagata Empreend. Imob.             | 433           | 433           | -             | -             |
| Nicolau Empreend. Imob S.A.          | 3.907         | 3.907         | 7.861         | 7.861         |
| Trisul Mutisia Empreendimentos       | -             | 1.138         | -             | -             |
| Trisul 1 Empreend. Imob.             | 5.864         | 521           | -             | -             |
| Trisul 3 Empreend. Imob              | 9.929         | -             | -             | -             |
| Trisul 4 Empreend. Imob.             | 8.511         | 2.403         | -             | -             |
| Trisul 5 Empreend. Imob.             | 158           | -             | -             | -             |
| Trisul 9 Empreend. Imob.             | 2.469         | 102           | -             | -             |
| Trisul 10 Empreend. Imob.            | 7.287         | 10.262        | -             | -             |
| Trisul 20 Empreend. Imob.            | 8.730         | -             | -             | -             |
| Trisul 23 Empreend. Imob.            | 596           | -             | -             | -             |
| Cuxiponés Empreend. Imob.            | 7.039         | 3.555         | 7.039         | 3.555         |
| J. Tavora Empreendimentos            | -             | -             | 9.083         | 6.639         |
| <b>Total</b>                         | <b>97.492</b> | <b>60.380</b> | <b>28.874</b> | <b>25.399</b> |

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

| Descrição                                   | Controladora   |                | Consolidado  |              |
|---|----------------|----------------|--------------|--------------|
|   | 12/2020        | 12/2019        | 12/2020      | 12/2019      |
| Incosul Incorporação e Construção           | 38.304         | 21.058         | -            | -            |
| Tricury Construções e Participações         | 40.349         | 7.668          | -            | -            |
| Berne Empreend. Imob.                       | -              | 12             | -            | 12           |
| Molise Empreend. Imob.                      | 74             | 206            | -            | -            |
| Ribeirão III Empreend. Imob.                | 1.492          | 1.508          | -            | -            |
| Ribeirão VIII Empreend. Imob.               | 33             | 33             | -            | -            |
| Ribeirão Golf Empreend. Imob.               | -              | -              | 28           | 102          |
| Astana Empreend. Imob.                      | 6.536          | -              | -            | -            |
| Rormond Empreend. Imob.                     | 1.922          | -              | -            | -            |
| Barinas Empreend. Imob.                     | 9.856          | 10.047         | -            | -            |
| Imoleve Alpha Empreend. Imob.               | 1.898          | 1.996          | -            | -            |
| Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.        | -              | -              | 44           | 44           |
| Vespaziano Empreend. Imob.                  | -              | -              | 874          | 874          |
| Masb 40 Empreend. Imob.                     | 5.550          | 5.568          | -            | -            |
| MMCC Empreend. Imob.                        | -              | -              | 145          | 195          |
| Vera Incorporadora                          | 292            | 315            | 292          | 315          |
| Dijon Empreend. Imob.                       | -              | -              | 132          | 132          |
| Hank Empreend. Imob.                        | -              | -              | 214          | 214          |
| Hank II Empreend. Imob.                     | -              | -              | 578          | 610          |
| Donegal Empreend. Imob.                     | 2.307          | 2.566          | -            | -            |
| Anjar Empreend. Imob.                       | -              | 2.815          | -            | -            |
| Ascendino Reis Empreend. Imob.              | -              | -              | 184          | 184          |
| Jardim Amaralina Empreend. Imob.            | -              | 4.337          | -            | 4.337        |
| Trisul Trimezia Empr. Imob.                 | 12.918         | 12.336         | -            | -            |
| Trisul Acorus Empreend. Imob.               | 12.113         | 14.378         | -            | -            |
| Trisul Amaranthus Empr. Imob.               | 12.335         | 12.340         | -            | -            |
| Trisul Artemisia Empr. Imob.                | 14.857         | 15.857         | -            | -            |
| Trisul Mutisia Empreend. Imob.              | 31.754         | -              | -            | -            |
| Trisul Spigelia Empr. Imob.                 | 18.817         | 18.208         | -            | -            |
| Trisul Licania Empreend. Imob.              | 8.789          | 8.963          | -            | -            |
| Trisul Myristica Empreend. Imob.            | 7.381          | 7.475          | -            | -            |
| Trisul Callistemon Empreend. Imob.          | 11.918         | 11.833         | -            | -            |
| Trisul Celastrus Empreend. Imob.            | 17.821         | 10.461         | -            | -            |
| Trisul Yacon Empreend. Imob.                | 13.135         | 12.439         | -            | -            |
| Trisul Pradosia Empreend. Imob.             | 10.992         | 6.381          | -            | -            |
| Trisul Vendas Consultoria em Imóveis        | 499            | -              | -            | -            |
| Imoleve Osasco Empreend. Imob.              | 530            | 597            | -            | -            |
| Imoleve Santana Empreend. Imob.             | -              | -              | 5            | 8            |
| Vivant São Caetano Empreend. Imob.          | 629            | 632            | -            | -            |
| Helmond Empreend. Imob.                     | 3.075          | 3.078          | -            | -            |
| Sociedade Incorp. Residencial Sandri.       | -              | -              | 585          | -            |
| Najua Empreend. Imob. Ltda                  | 9.919          | -              | -            | -            |
| SCP Naples Empreend. Imob.                  | 18.864         | 16.664         | -            | -            |
| Yamagata Empreend. Imob.                    | -              | -              | 288          | 289          |
| J. Tavora Empreend. Imob.                   | 9.083          | 6.639          | -            | -            |
| Itacorp Empreend. Imob. Ltda                | -              | -              | 49           | -            |
| Trisul Anthriscus Empreend Imobiliarios SPE | 10.918         | 8.875          | -            | -            |
| Trisul 5 Empreend. Imob.                    | 1.393          | -              | -            | -            |
| Trisul 10 Empreend. Imob.                   | -              | 2.022          | -            | -            |
| Trisul 11 Empreend. Imob.                   | 5.865          | -              | -            | -            |
| <b>Total</b>                                | <b>342.218</b> | <b>227.307</b> | <b>3.418</b> | <b>7.316</b> |

### 9.2. Banco Tricury S.A.

#### Aplicações financeiras

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

Na data-base de 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas mantinham um montante aplicado de R\$ 96.045 (R\$ 67.130 em 31 de dezembro de 2019), junto à referida instituição financeira. Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxas médias equivalentes ao CDI.

## Notas Explicativas

### **Trisul S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### **Credores por imóveis comprometidos**

A Trisul S.A, por intermédio de sua controlada Trisul 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquiriu terreno junto ao Banco Tricury S.A em novembro de 2018, no montante de R\$ 8.000. Em 31 de dezembro de 2020 permanece o saldo a pagar na rubrica de credores por imóveis comprometidos (nota 16) no montante de R\$ 683 (R\$ 4.712 em dezembro de 2019).

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 10. Investimentos

### 10.1. Composição e informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2020

#### 10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

| Sociedade                                  | % - Participação |         |         | 12/2020 |         |                    | 12/2019            | 12/2020         |                                | 12/2019                        |
|--|------------------|---------|---------|---------|---------|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|
|  | Total            | Direta  |         | Ativo   |         | Patrimônio líquido | Patrimônio líquido | Receita líquida | Resultado líquido do exercício | Resultado líquido do exercício |
|  | 12/2020          | 12/2020 | 12/2019 | 12/2020 | 12/2019 | 12/2020            | 12/2019            | 12/2020         | 12/2019                        |                                |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda.    | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 222.300 | 95.914  | 126.386            | 117.526            | 1.222           | 8.859                          | 9.972                          |
| Tricury Construções e Participações Ltda.  | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 201.274 | 105.629 | 95.645             | 95.230             | 1.800           | 415                            | 17.588                         |
| Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.     | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 71.631  | 6.916   | 64.715             | 50.701             | 109.782         | 37.368                         | 18.075                         |
| Retiro Empreend. Imob. Ltda.               | 55,00            | 55,00   | 55,00   | 325     | 320     | 5                  | 167                | -               | (312)                          | (115)                          |
| Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.        | 80,00            | 80,00   | 80,00   | 271     | 123     | 148                | 130                | -               | 18                             | (212)                          |
| Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.         | 80,00            | 80,00   | 80,00   | 1.882   | 12      | 1.870              | 1.888              | -               | (18)                           | (12)                           |
| J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.      | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 3.405   | 318     | 3.087              | 2.957              | 246             | 681                            | 564                            |
| Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.             | 50,00            | 50,00   | 50,00   | -       | -       | -                  | 4                  | -               | (32)                           | (30)                           |
| Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.        | 80,00            | 80,00   | 80,00   | 1.725   | 1.580   | 145                | 1.282              | 2               | (3.037)                        | (2.253)                        |
| Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.        | 40,00            | 40,00   | 40,00   | 5.234   | 82      | 5.152              | 5.425              | -               | (273)                          | (407)                          |
| Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda. | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 501     | 462     | 39                 | 2                  | -               | (463)                          | (47)                           |
| Barinas Empreend. Imob. Ltda.              | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 9.918   | 31      | 9.887              | 10.128             | -               | (241)                          | (320)                          |
| Residenz Empreend. Imob. Ltda.             | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 505     | 465     | 40                 | 332                | -               | (422)                          | (314)                          |
| Vivant S. Caetano Empr. Imob. Ltda.        | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 1.271   | 679     | 592                | 622                | -               | (30)                           | (36)                           |
| Boulevard Parque Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 953     | 89      | 864                | 1.138              | 793             | (274)                          | (1.027)                        |
| Vera Incorporadora Ltda.                   | 70,00            | 70,00   | 70,00   | 429     | -       | 429                | 512                | -               | (82)                           | (1)                            |
| Berne Empreend. Imob. Ltda.                | 50,00            | 50,00   | 50,00   | -       | -       | -                  | 16                 | -               | -                              | (22)                           |
| Molise Empreend. Imob. Ltda.               | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 261     | 15      | 246                | 316                | -               | (70)                           | (379)                          |
| Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.        | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 1.859   | 1.014   | 845                | 2.876              | -               | (2.031)                        | (805)                          |
| Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.     | 75,00            | 75,00   | 75,00   | 1.277   | 218     | 1.059              | 1.085              | 6               | (26)                           | (39)                           |
| Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.        | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 2.916   | 56      | 2.860              | 3.114              | -               | (254)                          | 50                             |
| J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda.      | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 20.980  | 443     | 20.537             | 37.252             | 13.122          | 4.815                          | 15.596                         |
| Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.        | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 3.075   | 18      | 3.057              | 3.067              | -               | (10)                           | (161)                          |
| Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.       | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 21.411  | 792     | 20.619             | 23.114             | 9.281           | (2.086)                        | 5.363                          |
| Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.       | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 125     | 24      | 101                | 125                | -               | (24)                           | 45                             |
| Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A      | 75,00            | 75,00   | 75,00   | 997     | 457     | 540                | 890                | -               | (351)                          | (70)                           |
| Sociedade Incorporadora Sandri S/A         | 75,00            | 75,00   | 75,00   | 2.986   | 2.555   | 431                | 104                | -               | (759)                          | (704)                          |
| Morioka Empreend. Imob. Ltda.              | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 133.882 | 30.927  | 102.955            | 71.674             | 59.196          | 31.280                         | 46.871                         |
| Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.       | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 1.102   | 141     | 961                | 1.090              | -               | (129)                          | (98)                           |
| Cancale Empreend. Imob. Ltda.              | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 20.096  | 3.107   | 16.989             | 15.802             | 6.935           | 1.188                          | 3.040                          |
| Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.      | 45,00            | 45,00   | 45,00   | 658     | 47      | 611                | 607                | (8)             | 4                              | 87                             |
| Astana Empreend. Imob. Ltda.               | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 28.526  | 20.986  | 7.540              | 9.267              | 10.772          | (1.727)                        | 240                            |
| Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 15.890  | 105     | 15.785             | 18.762             | 1.106           | 324                            | 493                            |

## Notas Explicativas

## Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

| Sociedade                                | % - Participação |         |         | 12/2020 |         |         | 12/2019            |                    | 12/2020         |                                | 12/2019                        |
|--|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|
|  | Total            | Direta  |         | Ativo   |         | Passivo | Patrimônio líquido | Patrimônio líquido | Receita líquida | Resultado líquido do exercício | Resultado líquido do exercício |
|  | 12/2020          | 12/2020 | 12/2019 | 12/2020 | 12/2019 | 12/2020 | 12/2019            | 12/2020            | 12/2020         | 12/2019                        |                                |
| Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.       | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 13.874  | 75      | 13.799  | 14.026             | 529                | 273             | 545                            |                                |
| Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 12.937  | 66      | 12.871  | 12.831             | -                  | 40              | 145                            |                                |
| Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.  | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 12.351  | 197     | 12.154  | 12.399             | -                  | (245)           | (32)                           |                                |
| Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 11.732  | 257     | 11.475  | 14.496             | 3.857              | 1.379           | 8.807                          |                                |
| Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.      | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 13.068  | 351     | 12.717  | 23.589             | 1.399              | 778             | 8.301                          |                                |
| Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.  | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 75.365  | 10.848  | 64.517  | 36.868             | 83.199             | 27.649          | 13.553                         |                                |
| Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda. | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 12.185  | 37      | 12.148  | 12.169             | -                  | 78              | 2                              |                                |
| Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.   | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 8.075   | 133     | 7.942   | 7.892              | 1                  | 50              | (161)                          |                                |
| Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.  | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 11.297  | 77      | 11.220  | 12.065             | 2.574              | 1.082           | 2.764                          |                                |
| Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 8.946   | 203     | 8.743   | 9.058              | (229)              | (315)           | (308)                          |                                |
| Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.   | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 17.835  | 469     | 17.366  | 20.105             | 4.071              | 2.161           | 6.646                          |                                |
| Masb40 Empreend. Imob. Ltda.             | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 6.869   | 73      | 6.796   | 6.513              | (4)                | 283             | (310)                          |                                |
| Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 21.714  | 251     | 21.463  | 21.705             | 85                 | 558             | (586)                          |                                |
| Marosa Empreend. Imob. Ltda.             | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 33.547  | 24.427  | 9.120   | 8.295              | 10.682             | 826             | (4)                            |                                |
| Najua Empreend. Imob. Ltda.              | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 11.235  | 463     | 10.772  | 17.818             | 6.008              | 1.754           | 6.390                          |                                |
| Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 33.117  | 397     | 32.720  | 36.728             | 33.027             | 10.601          | 6.443                          |                                |
| Yamagata Empreend. Imob. Ltda.           | 60,00            | 60,00   | 60,00   | 38.259  | 35.579  | 2.680   | 2.596              | 10.553             | 84              | (1.373)                        |                                |
| SCP Naples Empreend. Imob.               | 90,10            | 90,10   | 90,10   | 65.079  | 18.864  | 46.215  | 39.044             | -                  | 7.687           | 3.357                          |                                |
| Nicolau Empreendimentos                  | 60,00            | 60,00   | 60,00   | 78.650  | 23.190  | 55.460  | 30.382             | 57.441             | 25.079          | 8.834                          |                                |
| Beirute Empreend. Imob.                  | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 61.093  | 21.433  | 39.660  | 28.848             | 42.738             | 10.812          | 6.286                          |                                |
| Trisul 1 Empreend. Imob.                 | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 23.691  | 19.336  | 4.355   | 4                  | 13.243             | 4.350           | (596)                          |                                |
| Trisul 3 Empreend. Imob.                 | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 29.888  | 13.499  | 16.389  | 13.094             | 13.372             | 1.391           | (2)                            |                                |
| Trisul 4 Empreend. Imob.                 | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 117.965 | 51.441  | 66.524  | 39.871             | 89.676             | 30.787          | 17.359                         |                                |
| Trisul 5 Empreend. Imob.                 | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 39.366  | 7.180   | 32.186  | 21.130             | 61.456             | 12.906          | 10.578                         |                                |
| Trisul 6 Empreend. Imob.                 | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 26.861  | 7.434   | 19.427  | -                  | -                  | (1)             | (1)                            |                                |
| Trisul 7 Empreend. Imob.                 | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 150     | -       | 150     | -                  | -                  | (1)             | (1)                            |                                |
| Trisul 8 Empreend. Imob.                 | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 20.123  | 13.472  | 6.651   | -                  | -                  | (1)             | (1)                            |                                |
| Trisul 9 Empreend. Imob.                 | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 43.489  | 7.821   | 35.668  | 27.964             | 27.658             | 7.704           | (35)                           |                                |
| Trisul 10 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 42.410  | 23.179  | 19.231  | 6.532              | 41.684             | 10.036          | 1.195                          |                                |
| Trisul 11 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 20.216  | 1.385   | 18.831  | 17.552             | 42.621             | 11.979          | 9.880                          |                                |
| Trisul 12 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | -       | 1       | -       | 1       | -                  | -                  | (1)             | -                              |                                |
| Trisul 15 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 1       | -       | 1       | 1                  | -                  | (1)             | -                              |                                |
| Trisul 16 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 76.632  | 12.232  | 64.400  | 4.371              | 691                | 594             | -                              |                                |
| Trisul 19 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 24.958  | 7.471   | 17.487  | 5.111              | 10.006             | 976             | -                              |                                |
| Trisul 20 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 38.721  | 8.894   | 29.827  | 29.411             | -                  | (157)           | (16)                           |                                |
| Trisul 21 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 62.669  | 39.919  | 22.750  | -                  | -                  | (36)            | -                              |                                |
| Trisul 22 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 52.196  | 8       | 52.188  | 3.228              | -                  | (2)             | -                              |                                |
| Trisul 23 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 28.716  | 10.589  | 18.127  | 2.606              | -                  | (45)            | -                              |                                |
| Trisul 25 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 41.856  | 10.308  | 31.548  | 9.505              | 18.637             | 3.488           | -                              |                                |
| Trisul 26 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 27.118  | 14.117  | 13.001  | 4.475              | -                  | (1)             | -                              |                                |
| Trisul 27 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 32.239  | 3.113   | 29.126  | -                  | -                  | (24)            | -                              |                                |
| Trisul 28 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 31.118  | 4.644   | 26.474  | -                  | 4.943              | (285)           | -                              |                                |
| Trisul 31 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | -       | 27.423  | 16.251  | 11.172  | -                  | 122                | (2)             | -                              |                                |
| Trisul 33 Empreend. Imob.                | 100,00           | 100,00  | -       | 17.149  | 1.175   | 15.974  | -                  | 118                | 105             | -                              |                                |
| Ascendino Reis Empreend. E Participações | 70,00            | 70,00   | 70,00   | 36.709  | 9.169   | 27.540  | 21.774             | 20.800             | 5.766           | 2.202                          |                                |
| Cuxipónés Empreend. Imob.                | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 39.470  | 20.296  | 19.174  | 18.947             | 8.398              | 227             | (3)                            |                                |
| Trisul Paulistânia Empreend. Imob.       | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 55.777  | 21.596  | 34.181  | 23.972             | 40.014             | 10.209          | (28)                           |                                |
| AGEO Empreend. Imob.                     | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 30.712  | 21.196  | 9.516   | 1.710              | -                  | (4)             | -                              |                                |
| Osaka Empreend. Imob.                    | 100,00           | 100,00  | -       | 29.988  | 10.534  | 19.454  | -                  | -                  | (2)             | -                              |                                |
| Trisul João Moura Empreend. Imob.        | 100,00           | 100,00  | -       | 66.155  | 29.994  | 36.161  | -                  | -                  | (1)             | -                              |                                |

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

| Sociedade                              | % - Participação |         |         | 12/2020 |         |                    | 12/2019            |                 |                                | 12/2020                        |                                | 12/2019                        |  |
|--|------------------|---------|---------|---------|---------|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|
|  | Total            | Direta  |         | Ativo   | Passivo | Patrimônio líquido | Patrimônio líquido | Receita líquida | Resultado líquido do exercício |  |
|  | 12/2020          | 12/2020 | 12/2019 |         |         |                    |                    |                 |                                |                                |                                |                                |  |
| Itajuí Empreend. Imob. Ltda.           | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 887     | 305     | 582                | 785                | -               | (203)                          | (44)                           | -                              | -                              |  |
| Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.      | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 137     | -       | 137                | 137                | -               | -                              | -                              | -                              | -                              |  |
| Gravataí Empreend. Imob. Ltda.         | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 235     | 96      | 139                | 99                 | -               | (353)                          | (135)                          | -                              | -                              |  |
| J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.        | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 2.745   | 67      | 2.678              | 2.605              | 284             | 73                             | (476)                          | -                              | -                              |  |
| Benjamin Empreend. Imob. Ltda.         | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 589     | 466     | 123                | 191                | -               | (338)                          | (345)                          | -                              | -                              |  |
| H. Soler Empreend. Imob. Ltda.         | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 1.335   | 1.216   | 119                | 297                | -               | (778)                          | 39                             | -                              | -                              |  |
| J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.        | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 9       | 1       | 8                  | -                  | -               | (96)                           | (7)                            | -                              | -                              |  |
| Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.   | 100,00           | 100,00  | 100,00  | -       | -       | -                  | 48                 | -               | 7                              | -                              | -                              | -                              |  |
| Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda. | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 103     | -       | 103                | 103                | -               | -                              | -                              | -                              | -                              |  |
| Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 543     | 4       | 539                | 539                | -               | -                              | -                              | -                              | -                              |  |
| J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.        | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 6.262   | 1       | 6.261              | 6.334              | -               | (73)                           | (32)                           | -                              | -                              |  |
| Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00           | 100,00  | 73,24   | 3.173   | 2.400   | 773                | 375                | 1.443           | 398                            | (1.808)                        | -                              | -                              |  |
| Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda. | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 4.618   | 59      | 4.559              | 5.294              | (19)            | (735)                          | (410)                          | -                              | -                              |  |
| Sugaya Empreend. Imob. Ltda.           | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 244     | 64      | 180                | 5                  | -               | (172)                          | (455)                          | -                              | -                              |  |
| Vossoroça Empreend. Imob. Ltda.        | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 8.640   | 263     | 8.377              | 10.091             | (443)           | (1.715)                        | (387)                          | -                              | -                              |  |
| Taquari Empreend. Imob. Ltda.          | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 363     | 27      | 336                | 366                | -               | (31)                           | 25                             | -                              | -                              |  |
| Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.      | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 4.235   | 4.150   | 85                 | 25                 | -               | (1.684)                        | (3.088)                        | -                              | -                              |  |
| Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.       | 30,00            | 30,00   | 30,00   | 2.918   | 1       | 2.917              | 2.919              | -               | (3)                            | (2)                            | -                              | -                              |  |
| MMCC Empreend. Imob. Ltda.             | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 295     | 291     | 4                  | 49                 | -               | (145)                          | (2)                            | -                              | -                              |  |
| Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.    | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 110     | 107     | 3                  | 3                  | -               | (125)                          | (25)                           | -                              | -                              |  |
| Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.      | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 2.898   | 397     | 2.501              | 3.904              | (229)           | (1.403)                        | (423)                          | -                              | -                              |  |
| Abruzo Empreend. Imob. Ltda.           | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 21.401  | 341     | 21.060             | 28.965             | 474             | (7.905)                        | (1.421)                        | -                              | -                              |  |
| Mikasa Empreend. Imob. Ltda.           | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 244     | -       | 244                | 244                | -               | -                              | -                              | -                              | -                              |  |
| Daisen Empreend. Imob. Ltda.           | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 32.869  | 32.517  | 352                | 71                 | 8.122           | (678)                          | (1.367)                        | -                              | -                              |  |
| Limat Empreend. Imob. Ltda.            | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 6.428   | 159     | 6.269              | 6.855              | 588             | (586)                          | (238)                          | -                              | -                              |  |
| Puglia Empreend. Imob. Ltda.           | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 26.627  | 26.014  | 613                | 54                 | 11.010          | (3.371)                        | (1.294)                        | -                              | -                              |  |
| Rosendal Empreend. Imob. Ltda.         | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 181     | 6       | 175                | 214                | -               | (39)                           | (11)                           | -                              | -                              |  |
| Magere Empreend. Imob. Ltda.           | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 18.869  | 9.723   | 9.146              | 23.727             | 13.352          | 4.232                          | 14.742                         | -                              | -                              |  |
| Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.       | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 62      | 55      | 7                  | 15                 | -               | (8)                            | (3)                            | -                              | -                              |  |
| Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.         | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 1.288   | 10      | 1.278              | 1.522              | -               | (244)                          | (11)                           | -                              | -                              |  |
| Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.    | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 23.368  | 224     | 23.144             | 23.640             | (157)           | (496)                          | (58)                           | -                              | -                              |  |
| Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.     | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 23.536  | 11.715  | 11.821             | 11.636             | -               | (174)                          | (4)                            | -                              | -                              |  |
| Larnaka Empreend. Imobil. Ltda.        | 100,00           | 100,00  | -       | 53      | 15      | 38                 | -                  | -               | -                              | -                              | -                              | -                              |  |

## Notas Explicativas

## Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

| Sociedade                                 | % - Participação |         |         | 12/2020 |         |                    | 12/2019            |                 |                                | 12/2020                        |                                | 12/2019                        |         |
|---|------------------|---------|---------|---------|---------|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------|
|   | Total            | Direta  |         | Ativo   | Passivo | Patrimônio líquido | Patrimônio líquido | Receita líquida | Resultado líquido do exercício |         |
|   | 12/2020          | 12/2020 | 12/2019 |         |         |                    |                    |                 |                                |                                |                                |                                | 12/2020 |
| Drentina Empreend. Imobil. Ltda.          | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 3.600   | 4       | 3.596              | 3.596              | 16              | -                              | -                              | (189)                          |                                |         |
| Temuco Empreend. Imobil. Ltda.            | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 57.901  | 29.970  | 27.931             | 18.235             | 35.161          | 8.926                          | 1.975                          |                                |                                |         |
| Calama Locações para Constr. Civil Ltda.  | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 1.318   | 1.266   | 52                 | 35                 | -               | (133)                          | (352)                          |                                |                                |         |
| Orense Empreend. Imobil. Ltda.            | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 15.668  | 119     | 15.549             | 15.400             | -               | 148                            | (396)                          |                                |                                |         |
| Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda. | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 1.009   | 798     | 211                | 19                 | 1.047           | (308)                          | 449                            |                                |                                |         |
| Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil  | 100,00           | 100,00  | 100,00  | -       | -       | -                  | 338                | -               | 399                            | -                              |                                |                                |         |
| Sligo Empreend. Imobil. Ltda.             | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 8.442   | 23      | 8.419              | 8.457              | -               | (38)                           | (487)                          |                                |                                |         |
| Sneek Empreend. Imobil. Ltda.             | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 12.364  | 7.147   | 5.217              | 1.829              | 1.688           | 880                            | 902                            |                                |                                |         |
| Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.      | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 3.481   | 35      | 3.446              | 3.644              | -               | (198)                          | (377)                          |                                |                                |         |
| Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.       | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 19.873  | 143     | 19.730             | 19.776             | 57              | (45)                           | 2.760                          |                                |                                |         |
| Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.        | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 4.633   | 14      | 4.619              | 4.624              | -               | (5)                            | (3)                            |                                |                                |         |
| Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.      | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 8.600   | 138     | 8.462              | 8.675              | -               | (213)                          | (283)                          |                                |                                |         |
| Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.       | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 19.874  | 98      | 19.776             | 19.654             | -               | 122                            | 72                             |                                |                                |         |
| Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.        | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 3.274   | 135     | 3.139              | 3.417              | (243)           | (278)                          | (135)                          |                                |                                |         |
| Zara Empreendimentos Imob. Ltda.          | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 74.795  | 49.655  | 25.140             | 15.414             | 40.844          | 11.226                         | 4.880                          |                                |                                |         |
| Dubbo Empreend. Imob. Ltda.               | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 8.939   | 48      | 8.891              | 8.757              | 658             | 135                            | 72                             |                                |                                |         |
| Incotel Horto do Ipê Ltda                 | 60,00            | 60,00   | 60,00   | 76      | 51      | 25                 | 9                  | 267             | 7                              | (157)                          |                                |                                |         |
| Hank Empreend. E Constr. Ltda.            | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 428     | 11      | 417                | 417                | -               | -                              | -                              |                                |                                |         |
| AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.             | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 350     | -       | 350                | 361                | -               | (11)                           | (24)                           |                                |                                |         |
| Dijon Incorporação Ltda.                  | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 59      | -       | 59                 | 59                 | -               | -                              | -                              |                                |                                |         |
| Hank II Empreend. E Constr. Ltda.         | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 1.195   | 91      | 1.104              | 1.194              | -               | (90)                           | 9                              |                                |                                |         |
| Itacorp Empreend. Imob. Ltda.             | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 41.847  | 2.848   | 38.999             | 28.465             | 22.466          | 14.484                         | 9.652                          |                                |                                |         |
| Algarve Incorporadora Ltda.               | 100,00           | 100,00  | 100,00  | 3.492   | 115     | 3.377              | 3.548              | 693             | (171)                          | 29                             |                                |                                |         |
| Salavery Empreend. Imob. Ltda.            | 50,00            | 50,00   | 50,00   | 1.438   | 855     | 583                | 685                | 385             | (102)                          | (763)                          |                                |                                |         |
| Credimovel Documentos Ltda.               | 100,00           | 100,00  | 100,00  | -       | -       | -                  | 42                 | -               | (7)                            | -                              |                                |                                |         |
| MMR Incorporadora Ltda.                   | 100,00           | 100,00  | 100,00  | -       | -       | -                  | 19                 | -               | (17)                           | -                              |                                |                                |         |
| Trisul Lotus Empreendimentos Imobil. Ltda | 100,00           | 100,00  | -       | 9.305   | 1.804   | 7.501              | -                  | -               | -                              | -                              |                                |                                |         |

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### 10.2. Movimentação dos investimentos

##### 10.2.1. Controladas e coligadas diretamente

Em 31 de dezembro de 2020:

| Sociedade                             | Saldos em<br>12/2019 | Adiantamentos/<br>subscrição de<br>capital/baixas | Dividendos | Equivalência<br>patrimonial | Saldos em<br>12/2020 |
|---------------------------------------|----------------------|---|------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Sociedades consolidadas</b>        |                      |   |            |                             |                      |
| Incosul Incomp.Constr.                | 117.525              | -   | -          | 8.860                       | 126.385              |
| Tricury Constrs. Partic.              | 95.230               | -   | -          | 415                         | 95.645               |
| Retiro Empreend. Imob.                | 92                   | 150   | -          | (239)                       | 3                    |
| Ribeirão VIII Empreend. Imob.         | 104                  | -   | -          | 14                          | 118                  |
| Ribeirão III Empreend. Imob.          | 1.510                | -   | -          | (14)                        | 1.496                |
| Ribeirão Golf Empreend. Imob.         | 1.026                | 1.520   | -          | (2.430)                     | 116                  |
| Imoleve Alpha Empreend. Imob.         | 2.170                | -   | -          | (109)                       | 2.061                |
| Astana Empreend. Imob.                | 9.267                | -   | -          | (1.727)                     | 7.540                |
| Trisul Vendas Consultoria Imobiliária | 2                    | 500   | -          | (463)                       | 39                   |
| Barinas Empreend. Imob.               | 10.128               | -   | -          | (241)                       | 9.887                |
| Residenz Empreend. Imob.              | 332                  | 130   | -          | (422)                       | 40                   |
| Vivant S.Caetano Empreend. Imob.      | 311                  | -   | -          | (15)                        | 296                  |
| Boulevard do Parque Empreend. Imob;   | 1.138                | -   | -          | (274)                       | 864                  |
| Molise Empreend. Imob.                | 316                  | -   | -          | (70)                        | 246                  |
| Calamuchita Empreend. Imob.           | 2.876                | -   | -          | (2.031)                     | 845                  |
| Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.  | 813                  | -   | -          | (19)                        | 794                  |
| Donegal Empreend. Imob.               | 3.114                | -   | -          | (254)                       | 2.860                |
| J.Távora Empreend. Imob.              | 18.626               | -   | (10.533)   | 2.175                       | 10.268               |
| Helmond Empreend. Imob.               | 3.067                | -   | -          | (10)                        | 3.057                |
| Roermond Empreend. Imob.              | 23.114               | -   | (409)      | (2.086)                     | 20.619               |
| Sociedade Incomp. Ceilandia Sul       | -                    | 668   | -          | (263)                       | 405                  |
| Sociedade Incorporadora Sandri        | -                    | 839   | -          | (517)                       | 322                  |
| Morioka Empreend. Imob.               | 71.674               | -   | -          | 31.280                      | 102.954              |
| Imoleve Osasco Empreend. Imob.        | 545                  | -   | -          | (64)                        | 481                  |
| Cancale Empreendimentos               | 15.802               | -   | -          | 1.187                       | 16.989               |
| Imoleve Santana Empreend. Imob.       | 273                  | -   | -          | 2                           | 275                  |
| Trisul Artemesia Empreend. Imob.      | 18.762               | -   | (3.300)    | 323                         | 15.785               |
| Trisul Yacon Empreend. Imob.          | 14.026               | -   | (500)      | 273                         | 13.799               |
| Trisul Trimezia Empreend. Imob.       | 12.831               | -   | -          | 40                          | 12.871               |
| Trisul Aramantus Empreend. Imob.      | 12.399               | -   | -          | (245)                       | 12.154               |
| Trisul Pradosia Empreend. Imob.       | 14.496               | -   | (4.400)    | 1.379                       | 11.475               |
| Trisul Acorus Empreend. Imob.         | 23.589               | -   | (11.650)   | 778                         | 12.717               |
| Trisul Quisqualis Empreend. Imob.     | 36.868               | -   | -          | 27.649                      | 64.517               |
| Trisul Callistemon Empreend. Imob.    | 12.169               | -   | (99)       | 78                          | 12.148               |
| Trisul Myristica Empreend. Imob.      | 7.892                | -   | -          | 50                          | 7.942                |
| Trisul Anthiscus Empreend. Imob.      | 12.065               | -   | (1.927)    | 1.082                       | 11.220               |
| Trisul Licania Empreend. Imob.        | 9.058                | -   | -          | (315)                       | 8.743                |
| Trisul Celastrus Empreend. Imob.      | 20.106               | -   | (4.900)    | 2.160                       | 17.366               |
| Masb 40 Empreend. Imob.               | 6.513                | -   | -          | 283                         | 6.796                |
| Trisul Spigelia Empreend. Imob.       | 21.704               | -   | (799)      | 558                         | 21.463               |
| Marosa Empreend. Imob.                | 8.294                | -   | -          | 826                         | 9.120                |
| Najua Empreend. Imob.                 | 17.818               | -   | (8.800)    | 1.754                       | 10.772               |
| Trisul Mutisia Empreend. Imob.        | 36.728               | -   | (14.609)   | 10.601                      | 32.720               |
| Yamagata Empreend. Imob.              | 1.557                | -   | -          | 51                          | 1.608                |
| SCP Naples Empreend. Imob.            | 35.179               | -   | -          | 6.461                       | 41.640               |
| Nicolau Empreend. Imob.               | 18.228               | -   | -          | 15.048                      | 33.276               |
| Beirute Empreend. Imob.               | 28.848               | -   | -          | 10.812                      | 39.660               |
| Trisul 1 Empreend. Imob.              | 4                    | -   | -          | 4.350                       | 4.354                |
| Trisul 3 Empreend. Imob.              | 13.094               | 1.904   | -          | 1.391                       | 16.389               |
| Trisul 4 Empreend. Imob.              | 39.871               | -   | -          | 26.653                      | 66.524               |
| Trisul 5 Empreend. Imob.              | 21.130               | -   | (1.850)    | 12.906                      | 32.186               |
| Trisul 6 Empreend. Imob.              | -                    | 19.428  | -          | (1)                         | 19.427               |
| Trisul 7 Empreend. Imob.              | -                    | 151   | -          | (1)                         | 150                  |
| Trisul 8 Empreend. Imob.              | -                    | 6.652   | -          | (1)                         | 6.651                |
| Trisul 9 Empreend. Imob.              | 27.964               | -   | -          | 7.704                       | 35.668               |
| Trisul 10 Empreend. Imob.             | 6.532                | 2.663   | -          | 10.036                      | 19.231               |
| Trisul 11 Empreend. Imob.             | 17.552               | -   | (10.700)   | 11.979                      | 18.831               |
| Trisul 12 Empreend. Imob.             | -                    | 2   | -          | (1)                         | 1                    |
| Trisul 14 Empreend. Imob.             | 1                    | 1   | -          | (2)                         | -                    |
| Trisul 15 Empreend. Imob.             | 1                    | 1   | -          | (1)                         | 1                    |
| Trisul 16 Empreend. Imob.             | 4.371                | 59.435  | -          | 594                         | 64.400               |
| Trisul 19 Empreend. Imob.             | 5.111                | 11.400  | -          | 976                         | 17.487               |
| Trisul 20 Empreend. Imob.             | 29.411               | 573   | -          | (157)                       | 29.827               |
| Trisul 21 Empreend. Imob.             | -                    | 22.786  | -          | (36)                        | 22.750               |
| Trisul 22 Empreend. Imob.             | 3.228                | 48.962  | -          | (2)                         | 52.188               |
| Trisul 23 Empreend. Imob.             | 2.606                | 15.566  | -          | (45)                        | 18.127               |
| Trisul 25 Empreend. Imob.             | 9.505                | 18.555  | -          | 3.488                       | 31.548               |
| Trisul 26 Empreend. Imob.             | 4.475                | 8.527   | -          | (1)                         | 13.001               |
| Trisul 27 Empreend. Imob.             | -                    | 29.150  | -          | (24)                        | 29.126               |
| Trisul 28 Empreend. Imob.             | -                    | 26.759  | -          | (285)                       | 26.474               |
| Trisul 31 Empreend. Imob.             | -                    | 11.174  | -          | (2)                         | 11.172               |

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

|                                    |                |                |                 |                |                  |
|------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|
| Trisul 33 Empreend. Imob.          | -              | 15.869         | -               | 105            | 15.974           |
| Ascendino Reis Empreend. Imob.     | 15.242         | -              | -               | 4.036          | 19.278           |
| Trisul Paulistânia Empreend. Imob. | 23.972         | -              | -               | 10.209         | 34.181           |
| AGEO Empreend. Imob.               | 1.710          | 7.810          | -               | (4)            | 9.516            |
| Osaka Empreend. Imob.              | -              | 19.456         | -               | (2)            | 19.454           |
| Trisul João Moura Empreend. Imob.  | -              | 36.161         | -               | -              | 36.161           |
| Custo Financeiro                   | 351            | (351)          | -               | -              | -                |
|                                    | <b>974.316</b> | <b>366.441</b> | <b>(74.476)</b> | <b>206.193</b> | <b>1.472.474</b> |

| Sociedade                        | Saldos em<br>12/2019 | Adiantamentos/<br>subscrição de<br>capital/baixas | Dividendos      | Equivalência<br>patrimonial | Saldos em<br>12/2020 |
|----------------------------------|----------------------|---|-----------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Não consolidadas</b>          |                      |   |                 |                             |                      |
| Jardim Amaralina Empreend. Imob. | 25.350               | -   | (11.677)        | 18.684                      | 32.357               |
| J.J. Rodrigues Empreend. Imob.   | 1.478                | -   | (275)           | 341                         | 1.544                |
| Jaçatuba Empreend. Imob.         | 2                    | 14  | -               | (16)                        | -                    |
| Vera Incorporadora               | 359                  | -   | -               | (58)                        | 301                  |
| Berne Empreend. Imob.            | 8                    | -   | (4)             | (4)                         | -                    |
| Trentino Empreend. Imob.         | 64                   | -   | -               | (14)                        | 50                   |
| Sociedade Incorp. Ceilandia Sul  | 668                  | (668)   | -               | -                           | -                    |
| Sociedade Incorp. Sandri         | 78                   | (78)  | -               | -                           | -                    |
| Cuxiponés Empreend. Imob.        | 9.473                | -   | -               | 114                         | 9.587                |
| <b>Nota 10.2.2</b>               | <b>37.480</b>        | <b>(732)</b>                                      | <b>(11.956)</b> | <b>19.047</b>               | <b>43.839</b>        |
|                                  | <b>1.011.796</b>     | <b>365.709</b>                                    | <b>(86.432)</b> | <b>225.240</b>              | <b>1.516.313</b>     |

### 10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2020:

| Sociedade                                | Saldos em<br>12/2019 | Adiantamentos/<br>subscrição de<br>capital/baixas | Dividendos | Equivalência<br>patrimonial | Saldos em<br>12/2020 |
|--|----------------------|---|------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Sociedades Consolidadas</b>           |                      |   |            |                             |                      |
| Itajui Empreend. Imob.                   | 785                  | -   | -          | (203)                       | 582                  |
| Ipiranga II Empreend. Imob.              | 137                  | -   | -          | -                           | 137                  |
| Gravataí Empreend. Imob.                 | 99                   | 393   | -          | (353)                       | 139                  |
| J. Bereta Empreend. Imob.                | 2.604                | -   | -          | 74                          | 2.678                |
| Benjamin Empreend. Imob.                 | 191                  | 270   | -          | (338)                       | 123                  |
| H. Soler Empreend. Imob.                 | 297                  | 600   | -          | (778)                       | 119                  |
| J. Vermin Empreend. Imob.                | -                    | 104   | -          | (96)                        | 8                    |
| Estrada Sabará Empreend. Imob.           | 48                   | -   | (55)       | 7                           | -                    |
| Machado de Assis Empreend. Imob.         | 104                  | -   | -          | -                           | 104                  |
| Rua do Parque Empreend. Imob.            | 538                  | -   | -          | -                           | 538                  |
| J. Cabral Empreend. Imob.                | 6.334                | -   | -          | (73)                        | 6.261                |
| Castelblanco Empreend. Imob.             | 375                  | -   | -          | 398                         | 773                  |
| Ribeirão Niteroi Empreend. Imob.         | 5.294                | -   | -          | (735)                       | 4.559                |
| Sugaya Empreend. Imob.                   | 4                    | 348   | -          | (172)                       | 180                  |
| Vossoroca Empreend. Imob.                | 10.091               | -   | -          | (1.714)                     | 8.377                |
| Taquari Empreend. Imob.                  | 183                  | -   | -          | (15)                        | 168                  |
| Empreend. Imob. Canário 130              | 25                   | 1.744   | -          | (1.684)                     | 85                   |
| MMCC Empreend. Imob.                     | 24                   | 50  | -          | (72)                        | 2                    |
| Rua M. Klabin Empreend. Imob.            | 2                    | 125   | -          | (125)                       | 2                    |
| Claudino B. Empreend. Imob.              | 3.904                | -   | -          | (1.403)                     | 2.501                |
| Abruzo Empreend. Imob.                   | 28.965               | -   | -          | (7.905)                     | 21.060               |
| Mikasa Empreend. Imob.                   | 244                  | -   | -          | -                           | 244                  |
| Daisen Empreend. Imob.                   | 71                   | 960   | -          | (679)                       | 352                  |
| Limat Empreend. Imob.                    | 6.855                | -   | -          | (586)                       | 6.269                |
| Puglia Empreend. Imob.                   | 54                   | 3.930   | -          | (3.371)                     | 613                  |
| Rosendal Empreend. Imob.                 | 214                  | -   | -          | (39)                        | 175                  |
| Magere Empreend. Imob.                   | 23.727               | -   | (18.813)   | 4.232                       | 9.146                |
| Kainan Empreend. Imob.                   | 15                   | -   | -          | (8)                         | 7                    |
| Alkmar Empreend. Imob.                   | 1.522                | -   | -          | (244)                       | 1.278                |
| Alta Gracia Empreend. Imob.              | 23.640               | -   | -          | (496)                       | 23.144               |
| Corrientes Empreend. Imob.               | 11.636               | 359   | -          | (174)                       | 11.821               |
| Larnaka Empreend. Imob.                  | -                    | 38  | -          | -                           | 38                   |
| Drentina Empreend. Imob.                 | 3.596                | -   | -          | -                           | 3.596                |
| Temuco Empreend. Imob.                   | 18.235               | 770   | -          | 8.926                       | 27.931               |
| Calama Locações Ltda.                    | 35                   | 150   | -          | (133)                       | 52                   |
| Orense Empreend. Imob.                   | 15.400               | -   | -          | 149                         | 15.549               |
| Trisul House Consultoria em Imóveis      | 19                   | 500   | -          | (308)                       | 211                  |
| Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil | 338                  | -   | (737)      | 399                         | -                    |
| Sligo Empreend. Imob.                    | 8.457                | -   | -          | (38)                        | 8.419                |

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### 10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2020:

| Sociedade                    | Saldos em<br>12/2019 | Adiantamentos/<br>subscrição de<br>capital/baixas | Dividendos | Equivalência<br>patrimonial | Saldos em<br>12/2020 |
|------------------------------|----------------------|---|------------|-----------------------------|----------------------|
| Sneek Empreend. Imob.        | 1.829                | 2.508   | -          | 880                         | 5.217                |
| Viedma Empreend. Imob.       | 3.644                | -   | -          | (198)                       | 3.446                |
| Anjar Empreend. Imob.        | 19.776               | -   | -          | (46)                        | 19.730               |
| Balbek Empreend. Imob.       | 4.623                | -   | -          | (4)                         | 4.619                |
| Bordeaux Empreend. Imob.     | 8.675                | -   | -          | (213)                       | 8.462                |
| Ibaraki Empreend. Imob.      | 19.654               | -   | -          | 122                         | 19.776               |
| Jazzin Empreend. Imob.       | 3.417                | -   | -          | (278)                       | 3.139                |
| Zara Empreend. Imob.         | 15.414               | -   | (1.500)    | 11.226                      | 25.140               |
| Dubbo Empreend. Imob.        | 8.757                | -   | -          | 134                         | 8.891                |
| Incosul Horto do Ipe         | 8                    | 10  | -          | 7                           | 25                   |
| AG-Plan Empreend. Imob.      | 181                  | -   | -          | (6)                         | 175                  |
| Algarve Incorporadora Ltda.  | 3.548                | -   | -          | (171)                       | 3.377                |
| Salaverry Empreend. Imob.    | 685                  | -   | -          | (102)                       | 583                  |
| Credimóvel Documentos Ltda.  | 42                   | -   | (36)       | (6)                         | -                    |
| M.M.R. Incorporadora         | -                    | 7.501   | -          | -                           | 7.501                |
| Trisul Lotus Empreend. Imob. | -                    | -   | -          | -                           | -                    |

| Sociedade   | Saldos em<br>12/2019 | Adiantamentos/<br>subscrição de<br>capital/baixas | Dividendos      | Equivalência<br>patrimonial | Saldos em<br>12/2020 |
|---|----------------------|---|-----------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Não Consolidadas</b>                             |                      |   |                 |                             |                      |
| Vespaziano Empreend. Imob.                          | 876                  | -   | -               | (1)                         | 875                  |
| Hank Empreend e Construções Ltda.                   | 208                  | -   | -               | -                           | 208                  |
| Dijon Incorporadora Ltda.                           | 29                   | -   | -               | -                           | 29                   |
| Hank II Empreend e Construções Ltda.                | 595                  | -   | -               | (43)                        | 552                  |
| Itacorp Empreend. Imob.                             | 14.233               | -   | (1.974)         | 7.241                       | 19.500               |
| <b>Total</b>  | <b>15.941</b>        | <b>-</b>  | <b>(1.974)</b>  | <b>7.197</b>                | <b>21.164</b>        |
| <b>Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)</b> | <b>37.480</b>        | <b>(732)</b>                                      | <b>(11.956)</b> | <b>19.047</b>               | <b>43.839</b>        |
| <b>Total não consolidadas</b>                       | <b>53.421</b>        | <b>(732)</b>                                      | <b>(13.930)</b> | <b>26.244</b>               | <b>65.003</b>        |

## 11. Imobilizado

É composto por:

| Descrição  | Taxa média de<br>depreciação | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|--|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  |                              | 12/2020       | 12/2019       | 12/2020       | 12/2019       |
| Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados | 48 a 66                      | -             | -             | 27.994        | 19.174        |
| Móveis e utensílios                                | 10                           | 139           | 139           | 187           | 187           |
| Máquinas e equipamentos                            | 10                           | 113           | 113           | 2.579         | 2.579         |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros               | 20                           | 856           | 818           | 856           | 818           |
| Instalações  | 10                           | 10            | 10            | 10            | 10            |
| Computadores e periféricos                         | 20                           | 3.512         | 3.087         | 3.512         | 3.087         |
| Direitos de uso de imóvel                          | 25 a 50                      | 6.354         | 6.354         | 6.354         | 6.354         |
| Outros   | 10                           | 40            | 40            | 94            | 94            |
| <b>Subtotal</b>                                    |                              | <b>11.024</b> | <b>10.561</b> | <b>41.586</b> | <b>32.303</b> |
| (-) Depreciação acumulada                          |                              | (7.093)       | (5.292)       | (22.816)      | (15.932)      |
| <b>Total do imobilizado líquido</b>                |                              | <b>3.931</b>  | <b>5.269</b>  | <b>18.770</b> | <b>16.371</b> |

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, conforme segue:

| Descrição  | Saldos em<br>12/2019 | Adições       | Baixas         | Saldos em<br>12/2020 |
|--|----------------------|---------------|----------------|----------------------|
| Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados | 19.174               | 17.166        | (8.346)        | 27.994               |
| Móveis e utensílios                                | 187                  | -             | -              | 187                  |
| Máquinas e equipamentos                            | 2.579                | -             | -              | 2.579                |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros               | 818                  | 38            | -              | 856                  |
| Instalações  | 10                   | -             | -              | 10                   |
| Computadores e periféricos                         | 3.087                | 425           | -              | 3.512                |
| Direitos de uso                                    | 6.354                | -             | -              | 6.354                |
| Outros   | 94                   | -             | -              | 94                   |
| <b>Subtotal</b>                                    | <b>32.303</b>        | <b>17.629</b> | <b>(8.346)</b> | <b>41.586</b>        |
| (-) Depreciação acumulada                          | (15.932)             | (15.230)      | 8.346          | (22.816)             |
| <b>Imobilizado líquido</b>                         | <b>16.371</b>        | <b>2.399</b>  | <b>-</b>       | <b>18.770</b>        |

## 12. Intangível

É composto por:

| Descrição                                | Controladora |            | Consolidado  |            |
|--|--------------|------------|--------------|------------|
|  | 12/2020      | 12/2019    | 12/2020      | 12/2019    |
| Direitos de uso de softwares/website (b) | 5.289        | 4.309      | 5.289        | 4.316      |
| Naples Empreend. Imob. (a)               | -            | 719        | -            | 719        |
| Outros                                   | -            | -          | -            | 40         |
| (-) Amortização acumulada                | (3.821)      | (4.095)    | (3.821)      | (4.095)    |
| <b>Total do intangível líquido</b>       | <b>1.468</b> | <b>933</b> | <b>1.468</b> | <b>980</b> |

- (a) Ágio pago na aquisição de investimento em controlada fundamentado em rentabilidade futura do empreendimento imobiliário (prazo definido), cuja amortização final ocorreu no exercício de 2020;
- (b) Direitos de uso de softwares e de website, que são amortizados no prazo de cinco anos.

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, conforme segue:

| Descrição                          | Saldos em<br>12/2019 | Adições    | Baixas       | Saldos em<br>12/2020 |
|------------------------------------|----------------------|------------|--------------|----------------------|
| Direito de uso de software/website | 4.316                | 980        | (7)          | 5.289                |
| Ágio                               | 719                  | -          | (719)        | -                    |
| Outros                             | 40                   | -          | (40)         | -                    |
| <b>Subtotal</b>                    | <b>5.075</b>         | <b>980</b> | <b>(766)</b> | <b>5.289</b>         |
| (-) Amortização                    | (4.095)              | (492)      | 766          | (3.821)              |
| <b>Intangível líquido</b>          | <b>980</b>           | <b>488</b> | <b>-</b>     | <b>1.468</b>         |

## 13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

### 13.1. Empréstimos e financiamentos

| Descrição                            | Controladora   |               | Consolidado    |                |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                                      | 12/2020        | 12/2019       | 12/2020        | 12/2019        |
| Financiamentos para construção (a)   | -              | -             | 179.942        | 147.087        |
| Empréstimos para capital de giro (b) | 135.709        | 62.453        | 183.807        | 118.053        |
| <b>Total</b>                         | <b>135.709</b> | <b>62.453</b> | <b>363.749</b> | <b>265.140</b> |
| Circulante                           | 72.923         | 13.907        | 135.051        | 59.376         |
| Não circulante                       | 62.786         | 48.546        | 228.698        | 205.764        |

- (a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 6,90% a.a. e 9,30% a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);
- (b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 1,35% a.a. e 4,25% a.a., acrescidos da variação do CDI.

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2020, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

| <u>Ano de vencimento</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| 2022                     | 54.864              | 153.203            |
| 2023                     | 7.922               | 72.643             |
| 2024                     | -                   | 2.852              |
| <b>Total</b>             | <b>62.786</b>       | <b>228.698</b>     |

### Garantias

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

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

Determinadas operações de capital de giro estão subordinadas a condições restritivas de natureza operacional e de gestão, bem como relacionadas a índices de performance financeira, a fim de que não ocorra o seu vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

### 13.2. Debêntures

| <u>Descrição</u> | <u>Controladora/Consolidado</u> |                |
|------------------|---------------------------------|----------------|
|                  | <u>12/2020</u>                  | <u>12/2019</u> |
| Circulante       | 11.317                          | 11.596         |
| Não circulante   | 166.183                         | 28.571         |
| <b>Total</b>     | <b>177.500</b>                  | <b>40.167</b>  |

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2020, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

| <u>Ano de vencimento</u> | <u>Controladora/Consolidado</u> |
|--------------------------|---------------------------------|
| 2022                     | 48.686                          |
| 2023                     | 42.972                          |
| 2024                     | 37.257                          |
| 2025                     | 37.268                          |
| <b>Total</b>             | <b>166.183</b>                  |

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

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em sete parcelas semestrais, iguais e sucessivas, tendo ocorrido o primeiro pagamento em março de 2020 e o último pagamento possui previsão para liquidação em março de 2023.

A taxa de remuneração das debêntures é de 3,20% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito mensalmente.

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

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

As debêntures não possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia está adimplente com as demais cláusulas de vencimentos antecipado.

Em dezembro de 2020, a Companhia fez a 7ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (hum mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em oito parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em junho de 2022 e o último pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2025.

A taxa de remuneração das debêntures é de 2,45% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito mensalmente.

As debêntures possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimentos antecipado.

#### 14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

| Descrição   | Controladora |              | Consolidado   |               |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
|   | 12/2020      | 12/2019      | 12/2020       | 12/2019       |
| Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)                                       | -            | 34           | 1.512         | 1.435         |
| Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP) | -            | -            | 331           | 303           |
| Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)   | -            | -            | 1.213         | 1.098         |
| Contr. social s/ o lucro líquido (CSLL)   | -            | -            | 669           | 721           |
| Imposto de renda retido na fonte (IRRF)   | 63           | 86           | 141           | 297           |
| Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)  | 5            | 3            | 351           | 186           |
| Retenção - PIS/COFINS/CSLL  | 26           | 68           | 201           | 184           |
| Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)  | 8.952        | 7.372        | 8.952         | 7.372         |
| Salários e benefícios a pagar   | 73           | 64           | 73            | 66            |
| Encargos sociais  | 161          | 186          | 1.102         | 955           |
| Provisões trabalhistas  | 569          | 755          | 2.064         | 2.146         |
| <b>Total</b>  | <b>9.849</b> | <b>8.568</b> | <b>16.609</b> | <b>14.763</b> |

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

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

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### 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     |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | 12/2020         | 12/2019         | 12/2020         | 12/2019         |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social  | 170.092         | 140.080         | 201.519         | 168.305         |
| <b>Ajustes para refletir a alíquota efetiva</b>   |                 |                 |                 |                 |
| Resultado de participações societárias  | (225.240)       | (198.832)       | (26.244)        | (13.509)        |
| Base de cálculo   | <b>(55.148)</b> | <b>(58.752)</b> | <b>175.275</b>  | <b>154.796</b>  |
| Alíquota aplicável  | 34%             | 34%             | 34%             | 34%             |
| Imposto de renda e contribuição social calculada  | -               | -               | (59.594)        | (52.631)        |
| Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET) | -               | -               | 41.701          | 35.348          |
| Imposto de renda e contribuição social no resultado   | -               | -               | <b>(17.893)</b> | <b>(17.283)</b> |
| Corrente  | -               | -               | (17.263)        | (15.626)        |
| Diferido  | -               | -               | (630)           | (1.657)         |

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.

#### 15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

##### Passivo

| Descrição      | Consolidado   |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 12/2020       | 12/2019       |
| PIS/COFINS     | 11.481        | 10.890        |
| IRPJ           | 7.351         | 6.905         |
| CSLL           | 3.809         | 3.589         |
| <b>Total</b>   | <b>22.641</b> | <b>21.384</b> |
| Circulante     | 19.601        | 16.522        |
| Não circulante | 3.040         | 4.862         |

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

##### Corrente

| Descrição    | Consolidado     |                 |
|--------------|-----------------|-----------------|
|              | 12/2020         | 12/2019         |
| CSLL         | (5.922)         | (5.329)         |
| IRPJ         | (11.341)        | (10.297)        |
| <b>Total</b> | <b>(17.263)</b> | <b>(15.626)</b> |

##### Diferido

| Descrição    | Consolidado  |                |
|--------------|--------------|----------------|
|              | 12/2020      | 12/2019        |
| CSLL         | (211)        | (541)          |
| IRPJ         | (419)        | (1.116)        |
| <b>Total</b> | <b>(630)</b> | <b>(1.657)</b> |

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

### 16. Credores por imóveis compromissados

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

| Descrição      | Consolidado    |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 12/2020        | 12/2019        |
| Circulante     | 106.837        | 201.839        |
| Não Circulante | 78.194         | 673            |
| <b>Total</b>   | <b>185.031</b> | <b>202.512</b> |

| Ano de vencimento | Consolidado   |
|-------------------|---------------|
| 2022              | 78.194        |
| <b>Total</b>      | <b>78.194</b> |

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

### 17. Operações com venda de imóveis a incorrer

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

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

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

|   | 12/2020          | 12/2019          |
|---|------------------|------------------|
| <b>Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)</b>     |                  |                  |
| Receita de vendas contratadas                                     | 1.824.599        | 1.749.749        |
| Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos              | (1.356.031)      | (1.183.065)      |
|   | <b>468.568</b>   | <b>566.684</b>   |
| <b>Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)</b>          |                  |                  |
| Custo orçado das unidades vendidas                                | (1.080.608)      | (1.054.902)      |
| Custo incorrido, líquido de distratos                             | 803.209          | 726.871          |
|   | <b>(277.399)</b> | <b>(328.031)</b> |
| <b>Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas</b> | <b>191.169</b>   | <b>238.653</b>   |
| <b>Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque</b>      |                  |                  |
| Custo orçado total  | 1.673.162        | 1.489.091        |
| Custo incorrido   | (1.116.080)      | (955.968)        |
| Custo a incorrer unidades vendidas                                | (277.399)        | (328.031)        |
| <b>Custo orçado a realizar unidades em estoque</b>                | <b>279.683</b>   | <b>205.092</b>   |

(a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;

(b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante, o valor de R\$193.484, corresponde ao custo estimado a ser realizado nos próximos 12 meses (curto prazo).

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### 18. Regime Especial de Tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos de suas controladas que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação imobiliária conforme a Lei nº 10.931/04, em 31 de dezembro de 2020.

|  |               |
|--|---------------|
| Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação | 1.573.527     |
| Total do ativo consolidado   | 2.176.901     |
| <b>Percentual</b>  | <b>72,28%</b> |

#### 19. Adiantamento de clientes

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

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

| Descrição  | Consolidado   |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 12/2020       | 12/2019       |
| Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida) | 40.255        | 30.340        |
| Adiantamento de clientes (permutas físicas)  | 27.663        | 26.134        |
| <b>Total</b>   | <b>67.918</b> | <b>56.474</b> |
| Circulante   | 55.655        | 56.474        |
| Não circulante   | 12.263        | -             |

#### 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   |              |
|------------------|---------------|--------------|
|                  | 12/2020       | 12/2019      |
| Tributárias      | -             | 181          |
| Cíveis (a)       | 8.841         | 4.830        |
| Trabalhistas (b) | 1.462         | -            |
| <b>Total</b>     | <b>10.303</b> | <b>5.011</b> |

(a) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis movidos por clientes relacionados a valores contratuais cobrados e atrasos.

(b) Provisão para riscos relacionados a processos movidos por ex-funcionários e terceiros (subcontratação).

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

|  | <u>Consolidado</u>   |
|--|----------------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b> | 5.011                |
| Complemento/(reversão) de provisão     | 5.292                |
| ( - ) Baixas por pagamento             | -                    |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b> | <u><u>10.303</u></u> |

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 2020, aproximadamente, R\$ 78.657 (R\$ 92.030 em 31 de dezembro de 2019).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 4.124 (R\$ 8.516 em 31 de dezembro de 2019) - (nota 7).

#### 20.2. Provisão para garantia

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

| <u>Descrição</u> | <u>Consolidado</u>   |                     |
|------------------|----------------------|---------------------|
|                  | <u>12/2020</u>       | <u>12/2019</u>      |
| Circulante       | 6.560                | 3.328               |
| Não circulante   | 6.889                | 3.586               |
| <b>Total</b>     | <u><u>13.449</u></u> | <u><u>6.914</u></u> |

## 21. Patrimônio líquido

### 21.1. Capital social

Em 12 de setembro de 2019 a Companhia concluiu o processo de distribuição pública primária de 40.500.000 (quarenta milhões e quinhentas mil) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de R\$ 10,00 (dez reais) por Ação ("Preço por Ação"), perfazendo o total bruto de R\$ 405.000. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 866.080. O capital social em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

### 21.2. Gastos com emissão de ações

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

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### 21.3. Reservas de capital

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

#### 21.4. Reservas de lucro e política de dividendos

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

Por ocasião do encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 haviam sido propostos para serem pagos no decorrer do exercício de 2020 os dividendos mínimos de R\$ 33.268. Por ocasião da AGOE realizada em 23/04/2020 os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais de R\$ 6.732, totalizando R\$ 40.000 a título de dividendos relativos ao resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, já totalmente pagos.

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da Lei, que em 31 de dezembro de 2020 está representado a seguir:

|  |               |
|--|---------------|
| Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 | 170.092       |
| Reserva legal – 5%   | (8.504)       |
| Base de cálculo dos dividendos                             | 161.588       |
| <b>Dividendos propostos – 25%</b>                          | <b>40.397</b> |

A reserva de retenção de lucros representa os lucros remanescentes, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos, que são retidos para fazer face aos compromissos assumidos e para investimentos e expansão da Companhia.

#### 21.5. Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de março de 2020, foi aprovada a recompra de ações da Companhia, até o limite de 5.000.000 (cinco milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com duração até 12 (doze) meses, até a data de 17 de março de 2021.

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 B3.

As ações em tesouraria são reconhecidas ao custo e deduzidas do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 6.992, representados por 600.000 ações, as quais poderão ser mantidas em tesouraria ou canceladas.

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

### 22. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é abaixo demonstrada:

|  | Controladora |            | Consolidado    |                |
|--|--------------|------------|----------------|----------------|
|  | 12/2020      | 12/2019    | 12/2020        | 12/2019        |
| <b>Receita operacional bruta</b>                       |              |            |                |                |
| Com venda de imóveis                                   | 26           | 12         | 908.814        | 814.618        |
| Com prestação de serviços                              | 614          | 596        | 1.761          | 1.349          |
| Com aluguéis   | -            | -          | 839            | -              |
| Ajuste a valor presente                                | -            | -          | (3.273)        | 1.035          |
| ( - ) Provisão para riscos de crédito e para distratos | -            | -          | (11.136)       | (1.527)        |
| ( - ) Impostos incidentes                              | (213)        | (189)      | (18.045)       | (16.804)       |
| <b>Receita operacional líquida</b>                     | <b>427</b>   | <b>419</b> | <b>878.960</b> | <b>798.671</b> |

### 23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é abaixo demonstrada:

|   | Controladora    |                 | Consolidado     |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | 12/2020         | 12/2019         | 12/2020         | 12/2019         |
| Pessoal                                   | (21.073)        | (18.084)        | (22.527)        | (19.148)        |
| Honorários da administração (Nota 26)     | (125)           | (123)           | (3.252)         | (2.782)         |
| Ocupação/outros                           | (849)           | (975)           | (887)           | (1.050)         |
| Depreciação de direito de uso             | (1.636)         | (1.491)         | (1.636)         | (1.491)         |
| Assessorias e consultorias                | (14.404)        | (13.859)        | (21.056)        | (21.365)        |
| Despesas gerais                           | (5.447)         | (12.092)        | (17.650)        | (21.633)        |
| <b>Total das despesas administrativas</b> | <b>(43.534)</b> | <b>(46.624)</b> | <b>(67.008)</b> | <b>(67.469)</b> |

### 24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é abaixo demonstrada:

|                                       | Controladora   |                | Consolidado     |                 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                                       | 12/2020        | 12/2019        | 12/2020         | 12/2019         |
| Propaganda e publicidade              | (3.515)        | (2.571)        | (12.151)        | (14.766)        |
| Promoção de vendas                    | (4.528)        | (2.402)        | (25.254)        | (18.224)        |
| Unidades em estoque (IPTU/Condomínio) | (15)           | (22)           | (3.427)         | (2.350)         |
| Estandes de vendas – depreciação      | -              | -              | (13.273)        | (8.633)         |
| Estandes de vendas - despesas gerais  | (28)           | (6)            | (4.907)         | (5.028)         |
| Outras                                | (124)          | (96)           | (906)           | (2.499)         |
| <b>Total das despesas comerciais</b>  | <b>(8.210)</b> | <b>(5.097)</b> | <b>(59.918)</b> | <b>(51.500)</b> |

### 25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é abaixo demonstrada:

|                                       | Controladora   |                | Consolidado     |                 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                                       | 12/2020        | 12/2019        | 12/2020         | 12/2019         |
| <b>Despesas financeiras</b>           |                |                |                 |                 |
| Juros e atualização monetária         | (8.630)        | (8.189)        | (12.519)        | (15.236)        |
| Despesas bancárias                    | (136)          | (52)           | (1.564)         | (980)           |
| Outras despesas                       | -              | -              | -               | (347)           |
| <b>Total das despesas financeiras</b> | <b>(8.766)</b> | <b>(8.241)</b> | <b>(14.083)</b> | <b>(16.563)</b> |

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

| Receitas financeiras                      | Controladora |              | Consolidado   |               |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
|   | 12/2020      | 12/2019      | 12/2020       | 12/2019       |
| Rendimentos com aplicações financeiras    | 6.111        | 5.600        | 10.438        | 11.743        |
| Juros e atualização monetária de clientes | 33           | 43           | 6.004         | 2.675         |
| Outras receitas                           | 64           | 63           | 64            | 67            |
| <b>Total das receitas financeiras</b>     | <b>6.208</b> | <b>5.706</b> | <b>16.506</b> | <b>14.485</b> |

## 26. Remuneração dos administradores e conselheiros

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

| Em 31 de dezembro de 2020     | Diretoria estatutária | Conselho de Administração | Total          |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------|
| Número de membros             | 2                     | 5                         |                |
| <b>Remuneração fixa anual</b> |                       |                           |                |
| Salário/pró-labore            | (3.252)               | (2.115)                   | (5.367)        |
| <b>Total</b>                  | <b>(3.252)</b>        | <b>(2.115)</b>            | <b>(5.367)</b> |

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

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia (diretoria estatutária) para o exercício de suas funções, em relação ao exercício de 2020, foi fixado em até R\$3.300, conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 23 de abril de 2020.

## 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 2020 encontra-se provisionado o montante de R\$ 8.952 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 7.372 em 31 de dezembro de 2019).

## 28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas controladas estão expostas aos seguintes riscos:

- **Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;**
- **Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);**
- **Risco de liquidez - possibilidade de não ter capacidade de honrar com suas obrigações;**
- **Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.**

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

A administração da Companhia e suas controladas analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas e disposição para riscos da Companhia e suas controladas.

É política da Companhia e suas controladas não participar de quaisquer negociações de derivativos ou outros ativos de risco para fins especulativos.

#### a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de índices nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato acrescido de juros de mercado.

As posições passivas da Companhia e suas controladas estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos imobiliários e para capital de giro, os quais possuem taxas de juros prefixadas acrescidos da variação do CDI ou da Taxa Referencial (TR), e por debentures, que possuem taxas de juros pré-fixadas acrescido da variação do CDI. A Companhia realiza estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

#### b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e a aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia e suas controladas tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e de exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

#### c) Risco de liquidez

Na Companhia e em suas controladas, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento imobiliário pelo departamento financeiro e tesouraria. Assim são monitoradas e controladas as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e suas controladas para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

#### d) Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas realizaram análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGPM) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI (fonte B3 - Taxas referenciais BM&FBOVESPA) e as projeções para INCC (fonte Itaú BBA), IGPM (Fonte Focus - Banco Central do Brasil), a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia e suas

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

controladas corresponde às projeções apontadas acima, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

A Companhia e suas controladas realizaram análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGPM) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI (fonte B3 - Taxas referenciais BM&FBOVESPA) e as projeções para INCC (fonte Itaú BBA), IGPM (Fonte Focus - Banco Central do Brasil), a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia e suas controladas corresponde às projeções apontadas acima, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

| Indexador | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário Provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
|-----------|--------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| CDI       | 0,95%        | 1,43%        | 1,90%            | 2,38%          | 2,85%          |
| INCC      | 2,90%        | 4,35%        | 5,80%            | 7,25%          | 8,70%          |
| IGPM      | 2,29%        | 3,44%        | 4,58%            | 5,73%          | 6,87%          |
| TR        | 0%           | 0%           | 0%               | 0%             | 0%             |

|                                   | 31/12/2020     | Queda de 50%  | Queda de 25%  | Cenário provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
|-----------------------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos e passivos líquidos</b> |                |               |               |                  |                |                |
| CDI (aplicações financeiras)      | 430.660        | 4.091         | 6.158         | 8.183            | 10.250         | 12.274         |
| INCC (Contas a receber)           | 570.154        | 16.534        | 24.802        | 33.069           | 41.336         | 49.603         |
| IGPM (Contas a receber)           | 78.238         | 1.792         | 2.691         | 3.583            | 4.483          | 5.375          |
| CDI (Empréstimos e debêntures)    | (361.307)      | (3.432)       | (5.167)       | (6.865)          | (8.599)        | (10.297)       |
| TR (Financiamentos)               | (179.942)      | -             | -             | -                | -              | -              |
| <b>Total</b>                      | <b>537.803</b> | <b>18.985</b> | <b>28.484</b> | <b>37.970</b>    | <b>47.470</b>  | <b>56.955</b>  |

| Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas         | Saldos em 2020   |                  |                |               |                  | Sem indexador    |
|---|------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|------------------|
|   | CDI              | INCC             | IGPM           | TR            |                  |                  |
| Caixa e equivalentes de caixa (nota 5)                    | 478.720          | 430.660          | -              | -             | -                | 48.060           |
| Contas a receber (nota 6)                                 | 648.561          | -                | 570.154        | 78.238        | -                | 169              |
| Partes relacionadas (nota 9.1)                            | 28.874           | -                | -              | -             | -                | 28.874           |
| Créditos diversos   | 13.375           | -                | -              | -             | -                | 13.375           |
| <b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>            | <b>1.169.530</b> | <b>430.660</b>   | <b>570.154</b> | <b>78.238</b> | -                | <b>90.478</b>    |
| Fornecedores  | (51.292)         | -                | -              | -             | -                | (51.292)         |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)                  | (363.749)        | (183.807)        | -              | -             | (179.942)        | -                |
| Debêntures (Nota 13.2)                                    | (177.500)        | (177.500)        | -              | -             | -                | -                |
| Credores por imóveis compromissados (Nota 16)             | (185.031)        | -                | -              | -             | -                | (185.031)        |
| Partes relacionadas (Nota 9.1)                            | (3.418)          | -                | -              | -             | -                | (3.418)          |
| Contas a pagar  | (25.143)         | -                | -              | -             | -                | (25.143)         |
| <b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>          | <b>(806.133)</b> | <b>(361.307)</b> | -              | -             | <b>(179.942)</b> | <b>(264.884)</b> |
| <b>Total dos ativos e passivos com riscos financeiros</b> | <b>363.397</b>   | <b>69.353</b>    | <b>570.154</b> | <b>78.238</b> | <b>(179.942)</b> | <b>(174.406)</b> |

### Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia:

|   | Nível da<br>hierarquia | 2020    | 2019    |
|---|------------------------|---------|---------|
| Ativos  |                        |         |         |
| Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa | 2 (a)                  | 478.720 | 488.058 |

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

#### e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de lucros e dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras empresas do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e debêntures de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O endividamento em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

|  | 2020      | 2019      |
|--|-----------|-----------|
| Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1) | 363.749   | 265.140   |
| Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)                   | 177.500   | 40.167    |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)                                 | (478.720) | (488.058) |
| Dívida líquida   | 62.529    | (182.751) |
| Total do patrimônio líquido  | 1.212.900 | 1.093.132 |
| Endividamento - %  | 5,16%     | (16,72%)  |

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

#### f) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas estão assim classificados:

|   | Controladora |         | Consolidado |         | Classificação                     |
|---|--------------|---------|-------------|---------|-----------------------------------|
|   | 12/2020      | 12/2019 | 12/2020     | 12/2019 |                                   |
| <b>Ativos financeiros</b>                     |              |         |             |         |                                   |
| Caixa e equivalentes de caixa (nota 5)        | 245.890      | 344.903 | 478.720     | 488.058 | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber (Nota 6)                     | 337          | 305     | 607.788     | 515.428 | Custo amortizado                  |
| Partes relacionadas (Nota 9.1)                | 97.492       | 60.380  | 28.874      | 25.399  | Custo amortizado                  |
| Créditos diversos                             | 2.636        | 1.770   | 13.375      | 21.632  | Custo amortizado                  |
| <b>Passivos financeiros</b>                   |              |         |             |         |                                   |
| Fornecedores                                  | 1.445        | 1.051   | 51.292      | 36.353  | Custo amortizado                  |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)      | 135.709      | 62.453  | 363.749     | 265.140 | Custo amortizado                  |
| Debêntures (Nota 13.2)                        | 177.500      | 40.167  | 177.500     | 40.167  | Custo amortizado                  |
| Partes relacionadas (Nota 9.1)                | 342.218      | 227.307 | 3.418       | 7.316   | Custo amortizado                  |
| Credores por imóveis compromissados (nota 16) | -            | -       | 185.031     | 202.512 | Custo amortizado                  |
| Contas a pagar                                | 5.030        | 10.620  | 25.143      | 22.987  | Custo amortizado                  |

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

## 29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2020, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

#### **Engenharia (valor aproximado de cobertura - R\$ 1.030.240)**

- **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\$ 8.929)**

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

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

## 30. Informações por segmento

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

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

## Notas Explicativas

### Trisul S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

### 31. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) – Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº 636, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

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

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

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

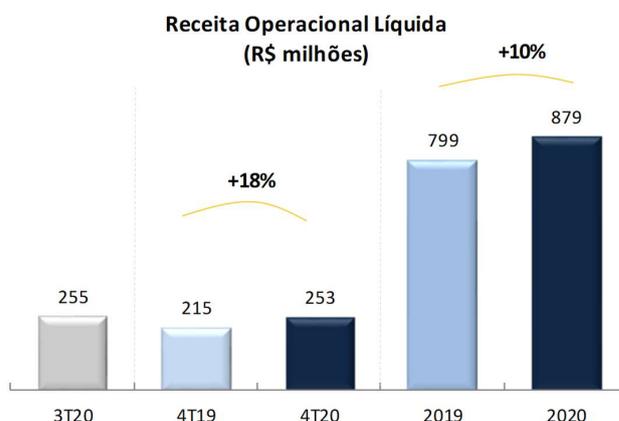
|   | <u>12/2020</u> | <u>12/2019</u> |
|---|----------------|----------------|
| Lucro líquido do exercício  | 170.092        | 140.080        |
| Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria) | 186.418        | 156.242        |
| Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)           | <b>0,91242</b> | <b>0,89656</b> |

## Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

### DESEMPENHO FINANCEIRO

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado ao Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário. O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado Percentage of Completion – POC (método da percentagem completada). As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV Trisul, Vendas Contratadas, Vendas Trisul, EBITDA, EBITDA Ajustado e margem EBITDA Ajustado, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

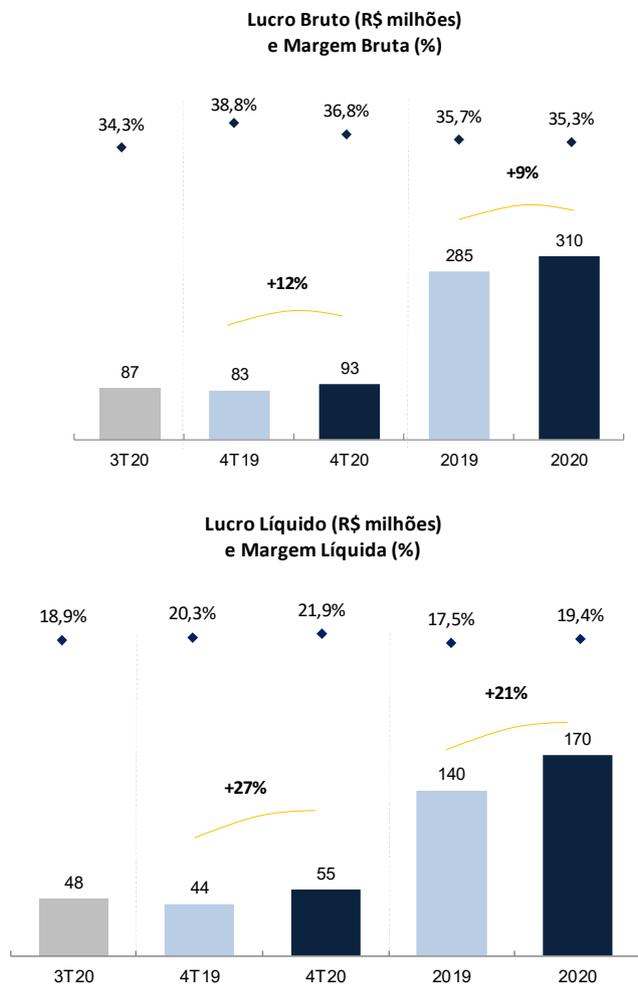
### RECEITA OPERACIONAL



A receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (PoC – *Percentage of Completion Method*). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas por empreendimento. Dessa receita apropriada também é descontado o AVP – Ajuste a Valor Presente conforme CPC 12.

## Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

### LUCRO



### DESPESAS OPERACIONAIS

O quadro abaixo apresenta uma análise das despesas administrativas e comerciais em relação à Receita Líquida e às Vendas Contratadas Trisul.

| (R\$ mil)                                     | 4T20            | 4T19            | Var. %       | 3T20            | Var. %       | 2020             | 2019             | Var. %      |
|---|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|------------------|-------------|
| <b>Receita operacional líquida</b>            | 252.790         | 214.955         | 17,6%        | 254.701         | -0,8%        | 878.960          | 798.671          | 10,1%       |
| <b>Receitas e (despesas) operacionais:</b>    |                 |                 |              |                 |              |                  |                  |             |
| Despesas administrativas                      | (16.994)        | (18.388)        | -7,6%        | (18.712)        | -9,2%        | (67.008)         | (67.469)         | -0,7%       |
| % Receita líquida                             | 6,7%            | 8,6%            | -1,8 p.p.    | 7,3%            | -0,6 p.p.    | 7,6%             | 8,4%             | -0,8 p.p.   |
| % Lançamento Trisul                           | 4,0%            | 6,4%            | -2,4 p.p.    | 8,4%            | -4,3 p.p.    | 6,6%             | 5,9%             | 0,8 p.p.    |
| % Vendas Contratadas Trisul                   | 7,4%            | 7,4%            | 0,0 p.p.     | 7,6%            | -0,2 p.p.    | 8,5%             | 6,5%             | 2,0 p.p.    |
| Despesas comerciais                           | (16.065)        | (14.226)        | 12,9%        | (15.019)        | 7,0%         | (59.918)         | (51.500)         | 16,3%       |
| % Receita líquida                             | 6,4%            | 6,6%            | -0,3 p.p.    | 5,9%            | 0,5 p.p.     | 6,8%             | 6,4%             | 0,4 p.p.    |
| % Lançamento Trisul                           | 3,8%            | 4,9%            | -1,1 p.p.    | 6,7%            | 0,0 p.p.     | 5,9%             | 4,5%             | 1,5 p.p.    |
| % Vendas Contratadas Trisul                   | 7,0%            | 5,7%            | 1,3 p.p.     | 6,1%            | 0,9 p.p.     | 7,6%             | 5,0%             | 2,7 p.p.    |
| Despesas tributárias                          | (376)           | (158)           | 138,0%       | (189)           | 98,9%        | (889)            | (580)            | 53,3%       |
| Despesas com Depreciação / Amortização        | (154)           | (283)           | -45,6%       | (149)           | 3,4%         | (813)            | (1.205)          | -32,5%      |
| Provisão demandas judiciais e administrativas | (1.549)         | (2.128)         | -27,2%       | (1.356)         | 14,2%        | (5.292)          | (3.244)          | 63,1%       |
| Outras receitas (despesas) operacionais       | (847)           | (3.875)         | -78%         | (969)           | -12,6%       | (3.171)          | (4.216)          | -24,8%      |
| <b>Total</b>                                  | <b>(35.985)</b> | <b>(39.058)</b> | <b>-7,9%</b> | <b>(36.394)</b> | <b>-1,1%</b> | <b>(137.091)</b> | <b>(128.214)</b> | <b>6,9%</b> |

## Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

| Despesas Administrativas (R\$ mil)       | 4T20            | 3T20            | 2020            | 2019            | ▲ %        |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| Pessoal                                  | (5.913)         | (6.135)         | (22.527)        | (19.148)        | 18%        |
| Honorários da administração              | (584)           | (513)           | (3.252)         | (2.782)         | 17%        |
| Ocupação / Outros                        | (199)           | (171)           | (887)           | (1.050)         | -16%       |
| Amortização de direito de uso            | (409)           | (409)           | (1.636)         | (1.491)         | 10%        |
| Assessorias e consultorias               | (6.174)         | (5.767)         | (21.056)        | (21.365)        | -1%        |
| Despesas gerais                          | (3.715)         | (5.717)         | (17.650)        | (21.633)        | -18%       |
| <b>Total de despesas administrativas</b> | <b>(16.994)</b> | <b>(18.712)</b> | <b>(67.008)</b> | <b>(67.469)</b> | <b>-1%</b> |

| Despesas Comerciais (R\$ mil)         | 4T20            | 3T20            | 2020            | 2019            | ▲ %        |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| Propaganda e publicidade              | (4.147)         | (1.829)         | (12.151)        | (14.766)        | -18%       |
| Promoção de vendas                    | (5.849)         | (7.049)         | (25.254)        | (18.224)        | 39%        |
| Unidades em estoque (IPTU/Condomínio) | (784)           | (1.055)         | (3.427)         | (2.350)         | 46%        |
| Estandes de vendas – depreciação      | (3.785)         | (3.523)         | (13.273)        | (8.633)         | 54%        |
| Estandes de vendas - despesas gerais  | (1.312)         | (1.168)         | (4.907)         | (5.028)         | -2%        |
| Outras                                | (188)           | (395)           | (906)           | (2.499)         | -64%       |
| <b>Total de despesas comerciais</b>   | <b>(16.065)</b> | <b>(15.019)</b> | <b>(59.918)</b> | <b>(51.500)</b> | <b>16%</b> |

### RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

| (R\$ mil)                   | 4T20       | 4T19         | Var. %      | 3T20         | Var. %       | 2020         | 2019           | Var. %       |
|-----------------------------|------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| Despesas financeiras        | (3.459)    | (4.410)      | -21,6%      | (3.410)      | 1,4%         | (14.083)     | (16.563)       | -15%         |
| Receitas financeiras        | 4.257      | 6.573        | -35%        | 3.084        | 38%          | 16.506       | 14.485         | 14%          |
| <b>Resultado Financeiro</b> | <b>798</b> | <b>2.163</b> | <b>-63%</b> | <b>(326)</b> | <b>-345%</b> | <b>2.423</b> | <b>(2.078)</b> | <b>-217%</b> |

### EBITDA E MARGEM EBITDA

| (R\$ mil)  | 4T20          | 4T19          | % Var.          | 3T20          | % Var.          | 2020           | 2019           | % Var.        |
|--|---------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|
| Lucro antes da participação de minoritários        | 60.573        | 47.955        | 26%             | 51.434        | 18%             | 183.626        | 151.022        | 22%           |
| (+) Resultado financeiro                           | (798)         | (2.163)       | -63%            | 326           | -345%           | (2.423)        | 2.078          | -217%         |
| (+) Imposto de renda e contribuição social         | 5.448         | 4.670         | 17%             | 5.357         | 2%              | 17.893         | 17.283         | 4%            |
| (+) Depreciações e amortizações                    | 154           | 283           | -46%            | 149           | 3%              | 813            | 954            | -15%          |
| (+) Amortização de Direito de Uso                  | 409           | 366           | 12%             | 409           | 0%              | 1.636          | 1.491          | 10%           |
| <b>EBITDA</b>                                      | <b>65.786</b> | <b>51.111</b> | <b>29%</b>      | <b>57.675</b> | <b>14%</b>      | <b>201.545</b> | <b>172.828</b> | <b>17%</b>    |
| (+) Despesas de juros com financiamento à produção | 2.808         | 3.041         | -8%             | 3.490         | -20%            | 12.644         | 13.095         | -3%           |
| <b>EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup></b>              | <b>68.594</b> | <b>54.152</b> | <b>27%</b>      | <b>61.165</b> | <b>12%</b>      | <b>214.189</b> | <b>185.923</b> | <b>15%</b>    |
| <b>Margem EBITDA Ajustada (%)</b>                  | <b>27,1%</b>  | <b>25,2%</b>  | <b>1,9 p.p.</b> | <b>24,0%</b>  | <b>3,1 p.p.</b> | <b>24,4%</b>   | <b>23,3%</b>   | <b>1,1 pp</b> |

(1) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo.

### RECEITA, CUSTO E RESULTADO A APROPRIAR

As receitas com venda de imóveis (antes dos impostos incidentes) a serem apropriadas decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações contábeis. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar:

## Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

| (R\$ mil)  | 31/12/2020     | 30/09/2020     |
|--|----------------|----------------|
| Receita de venda de imóveis a apropriar <sup>(1)</sup> | 468.568        | 477.312        |
| Custo das unidades vendidas a apropriar <sup>(2)</sup> | (277.399)      | (279.560)      |
| <b>Resultado de venda de imóveis a apropriar</b>       | <b>191.169</b> | <b>197.752</b> |
| <b>Margem bruta a apropriar</b>                        | <b>41%</b>     | <b>41%</b>     |

(1) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente.

(2) 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.

### POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

| Endividamento<br>(R\$ mil)                           | dez-20<br>(a)    | set-20<br>(b)    | Var.<br>(a / b)  |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Financiamentos para construção – SFH                 | (179.942)        | (146.606)        | 23%              |
| Empréstimos para capital de giro e debêntures        | (361.307)        | (222.806)        | 62%              |
| <b>Total Endividamento</b>                           | <b>(541.249)</b> | <b>(369.412)</b> | <b>47%</b>       |
| Caixa e Equivalentes de Caixa                        | 478.720          | 304.632          | 57%              |
| <b>Total Disponibilidade</b>                         | <b>478.720</b>   | <b>304.632</b>   | <b>57%</b>       |
| <b>Endividamento Líquido</b>                         | <b>(62.529)</b>  | <b>(64.780)</b>  | <b>-3%</b>       |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                            | <b>1.212.900</b> | <b>1.193.725</b> | <b>2%</b>        |
| <b>Dívida líquida / Patrimônio Líquido</b>           | <b>5%</b>        | <b>5%</b>        | <b>-0,3 p.p.</b> |
| <b>Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio Líquido</b> | <b>-10%</b>      | <b>-7%</b>       | <b>-2,8 p.p.</b> |

#### Recebíveis Performados em 31/12/2020

78 milhões

#### Breakdown da dívida:

| Breakdown Dívida (R\$ mil)                        | dez-20         |
|---|----------------|
| Financiamentos para construção                    | 41.615         |
| Empréstimos para capital de giro e debêntures     | 104.753        |
| <b>Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo</b> | <b>146.368</b> |
| Financiamentos para construção                    | 138.326        |
| Empréstimos para capital de giro e debêntures     | 256.554        |
| <b>Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo</b> | <b>394.880</b> |
| <b>Total do endividamento</b>                     | <b>541.249</b> |

## Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

### CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R\$ 1.049,0 milhões de recebíveis em 31.12.2020. Deste total, R\$ 78 milhões são referentes aos recebíveis performados.

| (R\$ mil)   | 31/12/2020       | 30/09/2020       |
|---|------------------|------------------|
| Contas a Receber - Receita realizada <sup>(1)</sup> | 648.392          | 617.871          |
| Contas a Receber - Receita a apropriar              | 468.568          | 477.312          |
| Adiantamento de Clientes <sup>(2)</sup>             | -67.918          | -58.875          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1.049.042</b> | <b>1.036.308</b> |
| <b>circulante</b>                                   | <b>679.941</b>   | <b>526.906</b>   |
| <b>não circulante</b>                               | <b>369.101</b>   | <b>509.402</b>   |

(1) Não inclui contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para devedores duvidosos.  
 (2) Valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida e permuta física.

### IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações e/ou venda, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e não comercializadas e custo das unidades imobiliárias concluídas em estoque.

| Imóveis a Comercializar (R\$ mil)   | 31/12/2020     | %           | 30/09/2020     | %           |
|-------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Terrenos para futuras incorporações | 603.984        | 63%         | 611.030        | 66%         |
| Imóveis em construção               | 285.723        | 30%         | 278.019        | 30%         |
| Imóveis concluídos                  | 69.792         | 7%          | 31.591         | 3%          |
| <b>Total</b>                        | <b>959.499</b> | <b>100%</b> | <b>920.640</b> | <b>100%</b> |

### INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas 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 informações 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.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
Trisul S.A.  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Trisul S.A. ("Trisul" ou "Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e outras informações significativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Trisul S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Trisul S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas - estimativa dos custos de construção, Percentual de Conclusão da Obra ("POC") e satisfação da obrigação de desempenho (Notas Explicativas nos 3.2 e 17 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas)

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC" – "Percentage of completion") para mensurar e contabilizar as receitas relacionadas às vendas de imóveis em construção, levando em consideração a satisfação de suas obrigações de desempenho, alinhado ao disposto no CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15) e entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP/no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Devido à relevância dos custos de construção a incorrer, que são a base para o reconhecimento de receitas, e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação do cálculo do percentual de conclusão da obra e satisfação da obrigação de desempenho, que pode impactar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor dos investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Avaliamos o desenho, a implementação e, com base em amostragem por nós definida, a efetividade operacional dos principais controles internos relacionados à aprovação e acompanhamento das estimativas dos orçamentos de obras, índices e premissas utilizados pela Companhia no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento imobiliário. Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de custos e respectivas aprovações, confrontamos por amostragem o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação suporte, avaliamos a natureza e razoabilidade das alterações ocorridas no custo orçado, efetuamos a análise da razoabilidade do percentual de evolução da obra e fizemos, também, visitas em algumas obras em andamento da Companhia a fim de avaliar o seu andamento físico x financeiro e validar as premissas e estimativas adotadas pela Administração. Avaliamos também a adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria aplicados e acima

descritos, consideramos que os saldos e valores originados do processo de reconhecimento de receitas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estão representados de forma aceitável.

Recuperabilidade dos ativos ("impairment") – imóveis a comercializar, contas a receber e partes relacionadas (Notas Explicativas nos 3.4, 3.5, 3.9, 6, 8 e 9 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas)

A Companhia e suas controladas possuem um volume significativo de imóveis a comercializar em diversas fases de desenvolvimento (terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos), contas a receber decorrentes das vendas de unidades imobiliárias e saldos de transações com partes relacionadas, que são controlados diretamente pela Companhia ou por meio de sociedades controladas e controladas em conjunto. Qualquer mudança nas condições de mercado pode impactar o valor dos estoques imobiliários, o valor dos saldos das transações com partes relacionadas, o valor das contas a receber e os investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras e, como consequência, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Para os imóveis a comercializar, com base em amostragem, analisamos a documentação e as premissas que suportam a decisão da Companhia quanto ao valor realizável desses ativos, incluindo a comparação do valor de realização de ativos semelhantes para os imóveis a comercializar concluídos e em construção, e para os futuros lançamentos imobiliários as análises de viabilidade e/ou valor de mercado comparativo. Para as contas a receber, avaliamos a razoabilidade dos critérios e premissas utilizadas pela Companhia para o seu registro e para o cálculo de sua recuperabilidade, comparamos com o histórico de perdas e distratos, bem como avaliamos a suficiência das provisões reconhecidas. Para os saldos de transações com partes relacionadas, por meio de amostragem, efetuamos procedimentos de confirmação com terceiros e analisamos as respostas obtidas, bem como avaliamos os documentos suporte dos valores desembolsados e eventuais garantias. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria acima descritos, consideramos que, no tocante a sua recuperabilidade, os saldos de imóveis a comercializar, contas a receber e saldos de transações com partes relacionadas, registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, bem como as suas respectivas divulgações, estão representados de forma aceitável.

Provisões e passivos contingentes – fiscais, trabalhistas e cíveis (Notas Explicativas nos 3.1. e 20.1 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas)

A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões e passivos contingentes requer julgamento profissional da administração da Companhia. A classificação de riscos de tais processos envolve julgamentos significativos que podem resultar em impactos relevantes sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, incluindo as suas divulgações, bem como o valor dos investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração das Provisões e Passivos Contingentes consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Avaliamos o desenho, a implementação e, com base em amostragem, a efetividade operacional dos principais controles internos relacionados à identificação, avaliação, mensuração e divulgação das Provisões e Passivos Contingentes. Adicionalmente, solicitamos e analisamos as cartas-respostas de confirmação dos consultores internos e externos da Companhia e avaliamos a suficiência das provisões reconhecidas e dos valores de contingências divulgados, a razoabilidade dos critérios e premissas utilizados na metodologia de mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados, considerando ainda a avaliação dos assessores jurídicos internos e externos da Companhia, bem como determinados dados e informações históricas. Avaliamos também a adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria acima descritos, consideramos que os saldos das Provisões e Passivos Contingentes registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, bem como suas respectivas divulgações, estão representados de forma aceitável.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e, portanto, não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia

e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 10 de março de 2021.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP-031.269/O-1

Nelson Varandas dos Santos  
Contador CRC 1SP-197.110/O-3

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Trisul S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 37 – 18º andar, Bela Vista, CEP 01311-902, inscrita no CNPJ sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 10 de março de 2021.

Jorge Cury Neto  
Diretor Presidente

Fernando Salomão  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

### **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DE AUDITORIA**

Declaramos, na qualidade de diretores da TRISUL S.A. (“Companhia”), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 37, 18º andar, Bela Vista, CEP 01311-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 10 de março de 2021.

Jorge Cury Neto  
Diretor Presidente

Fernando Salomão  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores