



**Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas**

Trinus Co. Participações S.A.

31 de dezembro de 2022

com relatório do auditor independente

## **Trinus Co. Participações S.A.**

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022

### **Índice**

|   |    |
|---|----|
| Relatório da administração.....   | 1  |
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas | 7  |
| Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  |    |
| Balancos patrimoniais .....   | 10 |
| Demonstração dos resultados.....  | 12 |
| Demonstração dos resultados abrangentes .....   | 13 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....   | 14 |
| Demonstração dos fluxos de caixa.....   | 15 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras .....   | 16 |

# Relatório da Administração

Atendendo às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da Trinus Co. Participações S.A. ("Trinus Co." ou "Companhia") relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

## Mensagem da Administração

A Trinus Co. liga o mundo financeiro ao imobiliário. O nosso sonho está longe de ser simples e para realizá-lo temos um sólido propósito de TRANSFORMAR O MERCADO HABITACIONAL. Tudo isso em um único ambiente, que nos dá a condição de oferecer ao mercado habitacional uma nova proposta de plataforma tecnológica. Esse conceito denominamos de LANDTECH - uma Companhia robusta a partir da junção de três mercados já conhecidos: o financeiro (fintech), o imobiliário (proptech) e o legal (lawtech).

Para isso, juntamos forças com nossas controladas diretas e indiretas: a TG Core Asset Ltda., gestora de fundos focada no segmento imobiliário; a Trinus Tecnologia Ltda., voltada ao desenvolvimento de soluções tecnológicas; Trinus Investimentos DTVM S.A.; a Trinus SCD S.A., sociedade de crédito direto; o Serv+, Servicer de projetos imobiliários; TG Real FIDC, fundo consiste na aquisição de operações de crédito lastreadas em empreendimentos imobiliários por todo território nacional, em especial Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) e TC FIC FIM; TG Renda Imobiliária FII, que tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas.

Somos diferentes de tudo que você conhece. Somos uma nova classe de companhia preparada e preocupada em rever e refazer o obsoleto mercado habitacional. Alinhado ao nosso propósito, podemos afirmar que o ano de 2022 foi um importante capítulo da nossa jornada rumo a uma experiência cada vez mais completa em relação aos nossos serviços e verticais do nosso negócio. Nesse sentido, dentre os destaques operacionais e financeiros do ano de 2022, tivemos um aumento de 61% em relação ao ano de 2021 em nossa receita operacional líquida, totalizando R\$ 38,6 milhões.

Mergulhando cada vez mais fundo nesse oceano de oportunidades, em uma jornada de mais de 10 anos, seguimos nosso propósito de transformar a vida de inúmeras pessoas e, ao mesmo tempo, com a gratidão de fazer parte de um projeto que impacta positivamente na vida de famílias e negócios.

Para sustentar o crescimento e visando consolidar a tese de Landtech, o ano de 2022 foi um divisor para a Companhia, investimos em tecnologia e desenvolvemos a tese de “trabalhar mais com menos” produtividade e excelência é o nosso lema, prova disso, foi o nosso aumento no volume de investimentos em desenvolvimento de software e processos e aumento das linhas de receita de serviços da Companhia.

## Tecnologia\*

Reforçando a nossa estratégia de estar à frente na busca de soluções inovadoras para transformar o mercado habitacional, em 2022 aumentamos exponencialmente os investimentos em tecnologia, demonstrando o compromisso com evoluções digitais. Os principais destaques voltados a tecnologia em 2022 foram:

**Trinus App (TAPP):** Aplicativo de soluções imobiliárias e financeiras para o comprador final de imóveis, que visa reduzir inadimplência e gerar rentabilidade na jornada pós-venda:

- i. Produto pronto em 12.2022, onde tivemos a homologação e aprovação do PIX vinculado no TAPP para os colaboradores da Trinus;
- ii. Mais de R\$ 55 milhões transacionados via app ao longo do ano;
- iii. Mais de 30 SPEs impactadas pelo relacionamento automatizado via app;
- iv. 3,7 mil usuários (8 vezes mais usuários em comparação com o ano de 2021) utilizando ativamente o Trinus App, tanto para acesso a conta digital quanto para facilitar a jornada de pós-aquisição do imóvel;

**Workspace hoje Trinus Ocean** : Visa transformar a gestão operacional da Trinus por meio de padronização e integração de múltiplas esteiras de trabalho, conexão com o cliente e automação de atividades repetitivas.

- i. Entrega da ferramenta para toda a BU Novos Negócios em 09.2022;
- ii. 128 usuários ativos;
- ii. 1.200 oportunidades (cards) geridos pela ferramenta;
- iii. CSAT (Customer Satisfaction Score) de 87,5% quando aos dados extraídos a partir da ferramenta;

Investimentos acumulado de R\$415 mil no desenvolvimento do Sonar (software de originação com viabilidades e orçamentos paramétricos);

Investimentos acumulado de R\$ 2,18 milhões no desenvolvimento do Portal de Vendas, facilitando e digitalizando o processo de aquisição de imóveis dentro do ecossistema Trinus;

Site institucional da Trinus Co (mais de 326 mil visualizações) e MVP para captura de leads de originação;

Investimentos acumulado de R\$ 2,31 milhões no desenvolvimento do Portal do Empreendedor, com aproximadamente 100 leads cadastrados e 24 usuários ativos;

Implementação e crescimento de nossa infraestrutura de dados, principalmente a partir de nosso data lake:

- i. Mais de 2,8 mil tabelas extraídas de base única;
- ii. Mais de 1.000 horas por mês economizadas para as áreas de negócios;

Direcionamos nosso foco para o desenvolvimento e implementação de soluções tecnológicas, abrindo espaço para equipes multidisciplinares com a missão de aperfeiçoar nossos produtos digitais em toda a plataforma Trinus, proporcionando um melhor atendimento para os nossos principais clientes: o investidor, o empreendedor imobiliário, o corretor imobiliário e comprador final de imóveis.

## ASG\*

Movidos pelo propósito transformador, assumimos o compromisso de fortalecer nosso crescimento tendo a sustentabilidade como pilar norteador.

Para isto, contamos com uma área exclusiva para endereçar e disseminar práticas ESG (sigla em inglês para Ambiental, Social e de Governança) de forma transversal em todo o nosso ecossistema.

Temos trabalhado de forma consistente e comprometida, garantindo grandes avanços em 2022:

**Compromisso público com o PRI (ONU):** Em maio, a TG Core Asset, gestora de recursos da holding Trinus Co., tornou-se signatária do PRI (Principles for Responsible Investment), iniciativa da ONU, cujo principal objetivo é incorporar aspectos ESG nas análises de investimento e tomada de decisão.

**Compliance:** A Trinus Co. conta com uma equipe de Compliance, responsável por garantir a conformidade, transparência e ética em toda a cadeia de valor da holding, a partir da implantação e melhoria contínua de mecanismos de prevenção e controle.

Com o propósito de capacitar e conscientizar os colaboradores sobre o correto uso do Canal de Ética, bem como dos temas e diretrizes do Código de Ética, anualmente, são realizadas inúmeras ações, tais como: eventos, palestras e treinamentos obrigatórios.

**Proteção de Dados:** Atenta às mudanças tecnológicas e sociais presentes na sociedade da informação, a Trinus Co. prioriza a privacidade e a segurança dos dados pessoais de todos os seus stakeholders (colaboradores, clientes, fornecedores e demais parceiros), com o objetivo de garantir a exatidão e a clareza de todo o processo de tratamento de dados pessoais.

Este ano, foi implementado um robusto Programa de Governança em Privacidade, estruturado de acordo com os princípios e diretrizes da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18 – “LGPD”), de outras normas aplicáveis (Resoluções do Conselho Monetário Nacional, por exemplo) e das melhores práticas de mercado (ISO 27001), além de políticas relativas a fornecedores, clientes e colaboradores, disponível em nossa intranet.

Por fim, com o propósito de desenvolver ações preventivas, educacionais e organizacionais na difusão e aprimoramento da cultura de proteção de dados pessoais e segurança da informação, a Trinus Co. investe em treinamentos de caráter obrigatório, e busca engajar colaboradores e parceiros por meio de ações e eventos.

**Saúde e bem-estar:** Trata-se de um projeto de saúde integral para todos os colaboradores, que conta com: exercícios laborais; sessões de psicoterapia subsidiadas parcialmente através parceria com uma plataforma on-line; além de espaço para exercícios físicos de alta intensidade; e, uma sala para aulas de dança.

Energia Limpa: Em reforço ao compromisso com a minimização dos impactos ambientais e com a mitigação das mudanças climáticas, o escritório de Goiânia migrou sua matriz energética de hidrelétrica para fotovoltaica.

Assinaturas digitais: Através do TAPP, APP Trinus Co. disponível nas lojas digitais, o comprador final de imóveis consegue realizar a assinatura de contratos de compra e venda em formato digital, garantindo agilidade, segurança e uma melhor experiência aos clientes.

Programa Formação Social TECH: Ao longo do ano, a Trinus Co. atuou ativamente no processo de inclusão digital, através de parcerias com organizações voltadas para educação, empreendedorismo e engajamento social. Ao todo foram capacitados mais de 258 jovens através de parcerias com as instituições: Startup Weekend Women 2022; Senac Infinite; Meetup de mulheres e produtos; Alura Include e AULA.

Para além das práticas acima indicadas, são práticas internas já consolidadas:

Gestão de Resíduos: São realizadas coletas seletivas nos escritórios, juntamente com campanhas de conscientização acerca da importância do descarte correto dos resíduos. Além disso, as tampas plásticas são destinadas ao projeto Tampatas, que reverte o valor da reciclagem em castração de animais de rua.

Diversidade e Inclusão: Esta pauta está presente nas estratégias e treinamentos, por potencializar a construção de espaços e soluções criativas e inovadoras, além de atrair, reter e desenvolver talentos.

Canal de Ética: Com o objetivo de disseminar a cultura ética e, conseqüentemente, prevenir, identificar e tratar de forma ágil eventuais fraudes, irregularidades, práticas antiéticas e condutas inadequadas, a Trinus Co. conta com um Canal de Ética, terceirizado e independente, garantindo a possibilidade de realização de relatos anônimos. O Canal está amplamente divulgado nos portais Trinus Co.

Engajamento Interno: Com o intuito de disseminar, fortalecer e conscientizar os colaboradores sobre a cultura ESG, a Trinus Co. conta com o Programa de Embaixadores ESG, aberto para todos os colaboradores interessados em aprofundar seus conhecimentos nas temáticas ESG e de se tornarem verdadeiros replicadores da cultura. O programa já está no seu segundo ciclo.

Engajamento externo – Corretores de Imóveis: Os corretores são parte essencial do negócio, já que são a ponte com o cliente comprador da unidade imobiliária. Dessa forma, o Comando T, programa de relacionamento, incentivo e excelência foi criado para valorizar, engajar, desenvolver e reconhecer os corretores, gerentes e imobiliárias parceiras.

## Conclusão

O ano de 2022 não foi apenas um ano desafiador, mas também um ano em que a resiliência e o dinamismo ganharam um espaço especial e o nosso modelo de negócio foi validado diante da conjuntura global frente à pandemia e juros crescentes.

Apesar do cenário desafiador, foi um momento de inúmeras transformações e movimentos em todos os setores da Companhia para manter o crescimento sólido e rentável ao longo dos ciclos. No passado, enxergamos uma lacuna. No presente, desenvolvemos processos e tecnologia e estamos transformando toda a cadeia da moradia brasileira.

\*Não auditado pelos auditores independentes.

Aprovada pela Administração em 11 de maio de 2023

A Administração



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**Trinus Co. Participações S.A.**  
Goiânia - GO

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Trinus Co. Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **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 do auditor 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.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

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 não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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, concluímos 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 é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou 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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidades do auditor 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 detecta 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 mantemos 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 obtivemos 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 para 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. 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 a não mais se manter 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.

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.

Goiânia, 11 de maio de 2023.



Wagner dos Santos Júnior  
Contador CRC-1SP216386/O-T

**Trinus Co. Participações S.A.**

Balancos patrimoniais  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

|                               | Nota | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|-------------------------------|------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                               |      | 2022          | 2021          | 2022           | 2021           |
| <b>Ativo</b>                  |      |               |               |                |                |
| <b>Circulante</b>             |      |               |               |                |                |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4    | 128           | 26            | 19.475         | 21.390         |
| Títulos e valores mobiliários | 5    | -             | -             | 1.686          | 1.454          |
| Contas a receber              | 6    | -             | -             | 27.209         | 32.165         |
| Dividendos a receber          | 7    | 14.837        | 12.858        | 7              | -              |
| Outros créditos               | -    | 25            | 10            | 2.018          | 59             |
|                               |      | <b>14.990</b> | <b>12.894</b> | <b>50.395</b>  | <b>55.068</b>  |
| <b>Não circulante</b>         |      |               |               |                |                |
| Títulos e valores mobiliários | 5    | 19.559        | 16.451        | 54.090         | 33.728         |
| Contas a receber              | 6    | -             | -             | 91.900         | 80.567         |
| Partes relacionadas           | 8    | 32.485        | 3.939         | 900            | 1.946          |
| Outros créditos               | -    | 3.105         | 158           | 3.272          | 273            |
| Investimentos                 | 9    | 6.090         | 10.308        | 80             | 3.190          |
| Ativo imobilizado             | 10   | 14.684        | 16.044        | 20.168         | 16.868         |
| Ativo intangível              | 11   | 12            | 5             | 16.563         | 3.446          |
| Direito de uso                | 12   | -             | 285           | 4.479          | 454            |
|                               |      | <b>75.935</b> | <b>47.190</b> | <b>191.452</b> | <b>140.472</b> |
| <b>Total do ativo</b>         |      | <b>90.925</b> | <b>60.084</b> | <b>241.847</b> | <b>195.540</b> |

## Trinus Co. Participações S.A.

Balancos patrimoniais  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

|   | Nota | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|---|------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|   |      | 2022          | 2021          | 2022           | 2021           |
| <b>Passivo</b>                                  |      |               |               |                |                |
| <b>Circulante</b>                               |      |               |               |                |                |
| Fornecedores                                    | 13   | 1.276         | 833           | 10.421         | 2.284          |
| Empréstimos ou financiamentos                   | 14   | 1.319         | 2.335         | 1.338          | 2.355          |
| Partes relacionadas                             | 8    | -             | 800           | -              | 7.020          |
| Obrigações trabalhistas                         | -    | -             | -             | 5.454          | 1.261          |
| Obrigações tributárias                          | 15   | 1.602         | 1             | 6.810          | 5.880          |
| Provisões para demandas judiciais               | 18   | -             | -             | 120            | 131            |
| Passivo de arrendamento                         | 16   | -             | 249           | 1.898          | 392            |
| Dividendos à pagar                              |      | 8.463         | -             | 8.627          | -              |
| Outros passivos                                 | 17   | 741           | 3.894         | 1.430          | 4.053          |
|   |      | <b>13.401</b> | <b>8.112</b>  | <b>36.098</b>  | <b>23.376</b>  |
| <b>Não circulante</b>                           |      |               |               |                |                |
| Empréstimos ou financiamentos                   | 14   | 7.801         | 7.161         | 7.801          | 7.173          |
| Partes relacionadas                             | 8    | 8.985         | -             | 6.935          | -              |
| Provisão para perda em investimentos            | 9    | 17.248        | -             | -              | -              |
| Passivo de arrendamento                         | 16   | -             | 363           | 2.827          | 363            |
| Obrigações aos cotistas do FIDC                 | 19   | -             | -             | 120.701        | 96.638         |
| Outros passivos                                 | 17   | 281           | 1.021         | 560            | 1.021          |
|   |      | <b>34.315</b> | <b>8.545</b>  | <b>138.824</b> | <b>105.195</b> |
| <b>Patrimônio líquido</b>                       |      |               |               |                |                |
| Capital social                                  | 20   | 21.604        | 21.604        | 21.604         | 21.604         |
| Reserva legal                                   | 20   | 1.510         | 1.092         | 1.510          | 1.092          |
| Reserva de lucros                               | 20   | 20.095        | 20.731        | 20.095         | 20.731         |
|   |      | <b>43.209</b> | <b>43.427</b> | <b>43.209</b>  | <b>43.427</b>  |
| Participação de não controladores               |      | -             | -             | 23.716         | 23.542         |
|   |      | <b>43.209</b> | <b>43.427</b> | <b>66.925</b>  | <b>66.969</b>  |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b> |      | <b>90.925</b> | <b>60.084</b> | <b>241.847</b> | <b>195.540</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Trinus Co. Participações S.A.

Demonstrações dos resultados  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

|   | Nota | Controladora  |               | Consolidado     |                 |
|---|------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
|   |      | 2022          | 2021          | 2022            | 2021            |
| Receita operacional líquida                       | 21   | -             | -             | 101.907         | 63.322          |
| Custos de serviços prestados                      | 22   | -             | -             | (36.633)        | (4.868)         |
| <b>Lucro bruto</b>                                |      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>65.274</b>   | <b>58.454</b>   |
| Despesas administrativas e gerais                 | 23   | (7.484)       | (3.449)       | (38.847)        | (10.090)        |
| Despesas comerciais                               | 23   | (154)         | (138)         | (6.952)         | (1.585)         |
| Resultado de equivalência patrimonial             | 9.1  | 87            | 25.503        | 962             | 859             |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | 24   | 18.117        | (4.365)       | 18.112          | (4.748)         |
|   |      | <b>10.566</b> | <b>17.551</b> | <b>(26.725)</b> | <b>(15.564)</b> |
| <b>Lucro antes do resultado financeiro</b>        |      | <b>10.566</b> | <b>17.551</b> | <b>38.549</b>   | <b>42.890</b>   |
| Despesas financeiras                              | 25   | (1.620)       | (157)         | (17.015)        | (8.448)         |
| Receitas financeiras                              | 25   | 3.599         | 4.446         | 856             | 24              |
| <b>Resultado financeiro, líquido</b>              |      | <b>1.979</b>  | <b>4.289</b>  | <b>(16.159)</b> | <b>(8.424)</b>  |
| <b>Lucro antes dos impostos</b>                   |      | <b>12.545</b> | <b>21.840</b> | <b>22.390</b>   | <b>34.466</b>   |
| Imposto de renda                                  | 26   | (3.094)       | -             | (6.604)         | (3.545)         |
| Contribuição social                               | 26   | (1.086)       | -             | (2.320)         | (1.285)         |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                 |      | <b>8.365</b>  | <b>21.840</b> | <b>13.466</b>   | <b>29.636</b>   |
| Atribuível aos:                                   |      |               |               |                 |                 |
| Acionistas controladores                          |      |               |               | 8.365           | 21.840          |
| Acionistas não controladores                      |      |               |               | 5.101           | 7.796           |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Trinus Co. Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

|                                   | Controladora |               | Consolidado   |               |
|-----------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                                   | 2022         | 2021          | 2022          | 2021          |
| <b>Lucro líquido do exercício</b> | 8.365        | 21.840        | 13.466        | 29.636        |
| Outros resultados abrangentes     | -            | -             | -             | -             |
| Resultados abrangente total       | <b>8.365</b> | <b>21.840</b> | <b>13.466</b> | <b>29.636</b> |
| <b>Atribuível aos:</b>            |              |               |               |               |
| Acionistas controladores          |              |               | 8.365         | 21.840        |
| Acionistas não controladores      |              |               | 5.101         | 7.796         |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Trinus Co. Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

|   | <u>Capital social</u> | <u>Reserva legal</u> | <u>Reserva de lucros</u> | <u>Lucros acumulados</u> | <u>Total</u>   | <u>Participação de não controladores</u> | <u>Total</u>    |
|---|-----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|--|-----------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2020</b>        | <b>235</b>            | <b>71</b>            | <b>21.299</b>            | -                        | <b>21.605</b>  | <b>39</b>                                | <b>21.644</b>   |
| Lucro líquido do exercício              | -                     | -                    | -                        | 21.840                   | <b>21.840</b>  | 7.796                                    | <b>29.636</b>   |
| Constituição de reserva legal           | -                     | 1.021                | -                        | (1.021)                  | -              | -  | -               |
| Constituição de reserva de lucros       | -                     | -                    | 20.801                   | (20.801)                 | -              | -  | -               |
| Aumento capital social                  | 21.369                | -                    | (21.369)                 | -                        | -              | -  | -               |
| Dividendos pagos (mínimos obrigatórios) | -                     | -                    | -                        | (18)                     | <b>(18)</b>    | (266)                                    | <b>(284)</b>    |
| Cessão e transferência de quotas        | -                     | -                    | -                        | -                        | -              | 997                                      | <b>997</b>      |
| Aquisição de controle de investidas     | -                     | -                    | -                        | -                        | -              | 19.890                                   | <b>19.890</b>   |
| Aporte de capital de cotistas           | -                     | -                    | -                        | -                        | -              | 6.002                                    | <b>6.002</b>    |
| Amortização e resgate de cotas          | -                     | -                    | -                        | -                        | -              | (10.916)                                 | <b>(10.916)</b> |
| <b>Em 31 de dezembro de 2021</b>        | <b>21.604</b>         | <b>1.092</b>         | <b>20.731</b>            | -                        | <b>43.427</b>  | <b>23.542</b>                            | <b>66.969</b>   |
| Lucro líquido do exercício              | -                     | -                    | -                        | 8.365                    | <b>8.365</b>   | 5.101                                    | <b>13.466</b>   |
| Constituição de reserva legal           | -                     | 418                  | -                        | (418)                    | -              | -  | -               |
| Constituição de reserva de lucros       | -                     | -                    | 7.824                    | (7.824)                  | -              | -  | -               |
| Dividendos pagos (mínimos obrigatórios) | -                     | -                    | -                        | (123)                    | <b>(123)</b>   | (141)                                    | <b>(264)</b>    |
| Dividendos declarados e não pagos       | -                     | -                    | (8.460)                  | -                        | <b>(8.460)</b> | -  | <b>(8.460)</b>  |
| Aquisição de controle de investidas     | -                     | -                    | -                        | -                        | -              | 62                                       | <b>62</b>       |
| Amortização e resgate de cotas          | -                     | -                    | -                        | -                        | -              | (4.848)                                  | <b>(4.848)</b>  |
| <b>Em 31 de dezembro de 2022</b>        | <b>21.604</b>         | <b>1.510</b>         | <b>20.095</b>            | -                        | <b>43.209</b>  | <b>23.716</b>                            | <b>66.925</b>   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



**Trinus Co. Participações S.A.**

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

|   | Controladora    |                | Consolidado     |                 |
|---|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|   | 2022            | 2021           | 2022            | 2021            |
| <b>Atividades operacionais</b>                                |                 |                |                 |                 |
| Lucro antes dos impostos                                      | 12.545          | 21.840         | 22.390          | 34.466          |
| <b>Ajuste para reconciliação de resultado:</b>                | -               | -              | -               | -               |
| Depreciação e amortização                                     | 2.125           | 691            | 3.448           | 1.044           |
| Depreciação dos ativos de direito de uso                      | -               | 267            | 1.462           | 568             |
| Baixa de ativo de direito de uso e passivo de arrendamento    | (285)           | (26)           | (330)           | (26)            |
| Equivalência patrimonial                                      | (87)            | (25.503)       | (962)           | (859)           |
| Resultado de distribuição desproporcional de lucros           | 3.860           | 4.370          | 452             | 1.515           |
| Rendimentos de investimentos - FIC FIM                        | (3.108)         | (4.432)        | -               | -               |
| Ganho por compra vantajosa                                    | (1.582)         | -              | (1.582)         | -               |
| Ganho na alienação de investimentos                           | (19.941)        | -              | (19.941)        | -               |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos e arrendamentos      | 1.570           | 145            | 1.611           | 112             |
| Provisão para demandas judiciais                              | -               | -              | (11)            | 131             |
| Imposto diferido (PIS e COFINS)                               | -               | -              | 874             | 1.178           |
| <b>Varição nos ativos e passivos</b>                          |                 |                |                 |                 |
| Contas a receber  | -               | -              | (2.794)         | (3.394)         |
| Outros créditos   | 135             | 38             | 2.835           | (59)            |
| Fornecedores  | 443             | 75             | (252)           | 747             |
| Outros passivos   | (4.432)         | 1.903          | (3.934)         | 6.482           |
| Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias                | 5               | (6)            | 649             | (69)            |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                  | (2.584)         | -              | (8.368)         | (3.077)         |
| <b>Fluxo de caixa líquido das atividades operacionais</b>     | <b>(11.336)</b> | <b>(638)</b>   | <b>(4.453)</b>  | <b>38.759</b>   |
| <b>Atividades de investimento</b>                             |                 |                |                 |                 |
| Aporte em investidas  | (4.224)         | (1.633)        | (1.124)         | (683)           |
| Alienação de investimentos                                    | 18.357          | 987            | 18.357          | 997             |
| Dividendos recebidos  | 22.902          | 20.862         | 815             | 2.860           |
| Aquisição de controladas, líquido de caixa obtido             | (374)           | -              | 2.608           | 19.868          |
| Títulos e valores mobiliários                                 | (1.979)         | (10.914)       | (20.594)        | (31.939)        |
| Ativo imobilizado e intangível                                | (772)           | (14.554)       | (13.501)        | (17.511)        |
| <b>Fluxo de caixa líquido das atividades de investimento</b>  | <b>33.910</b>   | <b>(5.252)</b> | <b>(13.439)</b> | <b>(26.408)</b> |
| <b>Atividades de financiamento</b>                            |                 |                |                 |                 |
| Partes relacionadas   | (20.361)        | (1.179)        | 961             | 7.529           |
| Captações de empréstimos                                      | 933             | 8.497          | 1.316           | 8.497           |
| Pagamento de empréstimos e juros                              | (2.879)         | (1.129)        | (3.811)         | (1.215)         |
| Pagamento de passivos de arrendamento                         | (42)            | (271)          | (1.440)         | (489)           |
| Dividendos pagos aos acionistas controladores                 | (123)           | (18)           | (123)           | (18)            |
| Dividendos pagos aos acionistas não controladores             | -               | -              | (141)           | (369)           |
| Aporte de capital de cotistas                                 | -               | -              | 59.723          | 6.002           |
| Amortização/resgate de cotas                                  | -               | -              | (40.508)        | (10.916)        |
| <b>Fluxo de caixa líquido das atividades de financiamento</b> | <b>(22.472)</b> | <b>5.900</b>   | <b>15.977</b>   | <b>9.021</b>    |
| <b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>     | <b>102</b>      | <b>10</b>      | <b>(1.915)</b>  | <b>21.372</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa:</b>                         |                 |                |                 |                 |
| No início do exercício  | 26              | 16             | 21.390          | 18              |
| No final do exercício   | 128             | 26             | 19.475          | 21.390          |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## 1 Contexto operacional

A Trinus Co. Participações S.A. ("Companhia" ou "Trinus Co") foi constituída em 10 de setembro de 2014, com sede na cidade de Goiânia-GO, e está localizada na Rua 72, 783, Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás. A Companhia tem como atividades a participação societária em empresas, conforme quadro abaixo:

| <b>Empresas investidas diretas</b>                     | <b>Relação</b> | <b>% participação</b> |             |
|--|----------------|-----------------------|-------------|
|  |                | <b>2022</b>           | <b>2021</b> |
| Trinus Tecnologia Ltda.                                | Controlada     | 99,99                 | 99,99       |
| TG Core Asset Ltda.                                    | Controlada     | 98,91                 | 98,91       |
| SCDPAR Participações Ltda.                             | Controlada     | 67,2                  | 67,2        |
| Investopar Participações Ltda.(a)                      | Controlada     | 67,2                  | 67,2        |
| Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real  | Controlada     | 50                    | 50          |
| Fundo de Investimento de Multimercado TC FIC FIM       | Controlada     | 73,3                  | 73,3        |
| Habitat Capital Partners Asset Management Ltda.        | Coligada       | -                     | 35,28       |
| Serv+ Investimentos Ltda.                              | Controlada     | 100                   | -           |
| Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária | Controlada     | 100                   | -           |

| <b>Empresas investidas indiretas</b>           | <b>Relação</b> | <b>% participação</b> |             |
|--|----------------|-----------------------|-------------|
|  |                | <b>2022</b>           | <b>2021</b> |
| Serv+ Gestão Imobiliária Ltda.                 | Controlada     | 100                   | -           |
| Serv+ Comercial Ltda.                          | Controlada     | 100                   | -           |
| Serv+ Originação Equity Ltda.                  | Controlada     | 100                   | -           |
| Serv+ Correspondente Bancário Ltda.            | Controlada     | 100                   | -           |
| Trinus SCD S.A.                                | Controlada     | 67,2                  | 67,2        |
| Trinus Investimentos DTVM S.A.                 | Controlada     | 67,2                  | 67,2        |
| Ibra Soluções Financeiras e Imobiliárias Ltda. | Controlada     | 99,71                 | -           |

(a) Em dezembro de 2022, a Trinus Co obteve o controle da Investopar Participações Ltda. e conseqüentemente da sua investida Trinus Investimentos DTVM S.A. mediante a 6ª alteração contratual. Nessa data houve aquisição de 32,80% do capital social pelos sócios pessoa física controladores da Trinus CO. O balanço consolidado da empresa nessa data, é o que segue:

|   | <u>31/12/2022</u> |
|---|-------------------|
| <b>Ativo circulante</b>                     |                   |
| Caixa e equivalentes de caixa               | 2.394             |
| Outros créditos                             | 877               |
|   | <b>3.271</b>      |
| <b>Ativo não circulante</b>                 |                   |
| Imobilizado                                 | 170               |
| Outros créditos                             | 36                |
| Intangível                                  | 1.248             |
|   | <b>1.454</b>      |
| <b>Total do ativo</b>                       | <b>4.725</b>      |
| <b>Passivo circulante</b>                   |                   |
| Fornecedores                                | (185)             |
| Obrigações trabalhistas e tributárias       | (478)             |
| Outros passivos                             | (72)              |
|   | <b>(735)</b>      |
| <b>Passivo não circulante</b>               |                   |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | (3.047)           |
|   | <b>(3.047)</b>    |
| <b>Total passivo</b>                        | <b>(3.782)</b>    |
| Total dos ativos identificáveis líquidos    | <b>943</b>        |

A Companhia possui três principais ramos de atuação; a Trinus Tecnologia Ltda. ("Trinus Tech") é uma instituição de pagamento (IP); Trinus SCD S.A., sociedade emissora de crédito e moeda eletrônica; e Trinus Investimentos DTVM S.A., uma corretora-negociante. A base por trás dessas empresas foi construída sobre o que há de melhor em termos tecnológicos, cumprindo todas as leis e normas estabelecidas pelas instituições reguladoras: Banco Central do Brasil (BACEN) e Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Todos esses serviços são materializados em uma plataforma tecnológica, resultando em um sistema web e um aplicativo, que são utilizados pelos incorporadores imobiliários regionais e pelos compradores finais de imóveis. Além disso, com a intenção de nomear esse novo segmento que une tecnologia ao mercado imobiliário, foi criado o nome "Landtech", que simboliza a união dessas partes. Essas operações são alocadas por meio de veículos brasileiros de investimentos, conhecidos como Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e Fundos de Investimento Imobiliário (FII), ambos regulados pelos termos da CVM. Além disso, dentro do grupo econômico da Trinus Co, há uma empresa de gestão de ativos, conhecida como TG Core, "Manager", com o objetivo de ter poder de discricão sobre os ativos a serem alocados nos veículos de investimento acima mencionados.

## 1.1 Aquisição do grupo Serv+

Em 09 de março de 2022, a Trinus Co. adquiriu 100% das cotas da entidade Serv+ Investimentos Ltda, obtendo controle à partir dessa data. A Serv+ Investimentos Ltda é uma prestadora de serviços imobiliários, tais como: Gestão e administração de carteira, serviços de cobrança, acompanhamento de obra, laudo de medição, assessoria e consultoria, - BPO Financeiro, PMO etc., todos voltados a estrutura das SPEs e Fundos geridos pela Trinus Co.

### Ativos adquiridos e passivos assumidos

A aquisição foi contabilizada considerando o valor patrimonial dessa empresa. Por se tratar de combinação de entidades ou negócios sob controle comum, o pronunciamento CPC 15 (R1) – Combinação de negócios não é aplicável para esse tipo de transação. O laudo contábil de avaliação teve como base o patrimônio líquido contábil conforme demonstrado abaixo:

|   | <u>09/03/2022</u> |
|---|-------------------|
| <b>Ativo circulante</b>                         |                   |
| Caixa e equivalentes de caixa                   | 588               |
| Contas a receber                                | 3.538             |
| Outros créditos                                 | 6.630             |
|   | <b>10.756</b>     |
| <b>Ativo não circulante</b>                     |                   |
| Imobilizado                                     | 3.496             |
| Direito de uso                                  | 1.968             |
| Outros créditos                                 | 169               |
|   | <b>5.633</b>      |
| <b>Total do ativo</b>                           | <b>16.389</b>     |
| <b>Passivo circulante</b>                       |                   |
| Fornecedores                                    | (8.204)           |
| Empréstimo e financiamentos                     | (530)             |
| Obrigações trabalhistas                         | (1.790)           |
| Obrigações tributárias                          | (776)             |
| Passivo de arrendamento                         | (802)             |
| Outros passivos                                 | (399)             |
|   | <b>(12.501)</b>   |
| <b>Passivo não circulante</b>                   |                   |
| Empréstimos e financiamentos                    | (6)               |
| Passivo de arrendamento                         | (1.378)           |
|   | <b>(1.384)</b>    |
| <b>Total passivo</b>                            | <b>(13.885)</b>   |
| Total dos ativos identificáveis líquidos        | <b>2.504</b>      |
| Valor justo da contraprestação transferida      | <b>922</b>        |
| Ganho proveniente de compra vantajosa (nota 24) | <b>1.582</b>      |

O valor da contraprestação será pago de forma parcelada. Em 31 de dezembro de 2022, o valor a pagar é de R\$ 548 (Vide nota explicativa 17). Sobre o ganho foram contabilizados os impostos diferidos, conforme nota explicativa 15.

## 1.2 Criação do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária (“**FII TGRI**”) teve suas atividades iniciadas no dia 13 de abril de 2022, através de uma oferta pública com esforços restritos (CVM 476/09), com emissão de: (a) até 300.000 (trezentas mil) Cotas Seniores, todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 10,00 (dez reais), totalizando o montante de até R\$ 3.000 e (b) até 2.700.000 (dois milhões e setecentas mil) cotas subordinadas, com valor nominal unitário de R\$ 10,00, totalizando o montante de até R\$ 27.000. Todas as cotas foram subscritas e, para o início de suas atividades, foram integralizadas 25.000 (vinte e cinco mil) cotas seniores e 225.000 (duzentas e vinte e cinco mil) cotas subordinadas.

A Trinus Co se tornou detentora de 100% das cotas subordinadas do FII TGRI, tendo direito ao valor residual total da Entidade, uma vez que todos os cotistas seniores e mezanino tenham recebido sua taxa de cessão. Como tal, a Trinus Co está totalmente exposta e tem direitos de retorno variável FII TGRI.

As cotas subordinadas FII TGRI são detidas pelas Trinus Co, que dá direito de voto à Companhia em todas as assembleias realizadas pela Entidade. Portanto, a Entidade faz parte da estrutura da Companhia e tem o direito de votar em questão relacionadas à Entidade; os ativos da Entidade são negociados no mercado secundário de títulos brasileiros, na Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos (CETIP) e as demonstrações financeiras da Entidade estão registradas na CVM.

Considerando o exposto acima, o FII TGRI é incorporado, estabelecido, configurado e estruturado pela Companhia. As decisões que regem o Regulamento do fundo são tomadas na fase inicial (antes da emissão das cotas sênior e mezanino) pela Companhia em conjunto com o banco e os coordenadores da Entidade. Essas decisões incluem, mas não se limitam a: (a) selecionar o Administrador e os Custodiantes e seus termos de remuneração, (b) determinar o que é considerado um Direito de Crédito Elegível, (c) Definir o limite de concentração por devedor, (d) Estipular uma taxa de cessão a pagar aos cotistas seniores e mezanino via marketing e oferta de documentos e, o mais importante, (e) Estabelecer qual o poder de voto é dado para três diferentes classes de cota.

Além disso, a Companhia possui o controle sobre o Gestor (TG Core Asset Ltda.) e por meio dele tem total discricão na escolha e alocação dos ativos. Como resultado das principais atividades, envolvimento e decisões tomadas pela Companhia, o FII TGRI está sob o controle do fundo desde sua criação.

### 1.3 Aquisição de participação nos fundos TC FIC FIM e FIDC TG Real

Em 2021, através da aquisição de uma quantidade relevante de cotas subordinadas, a Trinus Co se tornou em a maior detentora (mais de 50%) das cotas subordinadas do FIDC TG REAL. Os cotistas subordinados compõem 23,62% da estrutura global FIDC TG REAL, tendo direito ao valor residual total da Entidade, uma vez que todos os cotistas seniores e mezanino tenham recebido sua taxa de cessão. Como tal, a Trinus Co está totalmente exposta e tem os direitos de retorno variável FIDC TG REAL.

As cotas subordinadas FIDC TG REAL são detidas pela Trinus Co, que dá direito de voto à Companhia em todas as assembleias realizadas pela Entidade. Portanto, a Entidade faz parte da estrutura da Companhia e tem o direito de votar em questões relacionadas à Entidade; os ativos da Entidade são negociados no mercado secundário de títulos brasileiros, na Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos (CETIP) e as demonstrações financeiras da Entidade estão registradas na CVM.

Considerando o exposto acima, o FIDC TG REAL é incorporado, estabelecido, configurado e estruturado pela Companhia. As decisões que regem o Regulamento do fundo são tomadas na fase inicial (antes da emissão das cotas sênior e mezanino) pela Companhia em conjunto com o banco e os coordenadores da Entidade. Essas decisões incluem, mas não se limitam a: (a) selecionar o Administrador e os Custodiantes e seus termos de remuneração, (b) determinar o que é considerado um Direito de Crédito Elegível, (c) Definir o limite de concentração por devedor, (d) Estipular uma taxa de cessão a pagar aos cotistas seniores e mezanino via marketing e oferta de documentos e, o mais importante, (e) Estabelecer qual o poder de voto é dado para as três diferentes classes de cota.

Além disso, a Companhia possui o controle sobre o Gestor (TG Core Asset Ltda.) e através dela tem total discricção na escolha e alocação do ativo. Como resultado das principais atividades, envolvimento e decisões tomadas pela Companhia, o FIDC TG REAL está sob o controle da Entidade desde sua criação. Porém a Companhia passou a ter o direito de consolidar a partir de 2021 em razão da aquisição representativa de participação no FIDC TG REAL e, também através de aquisição de cotas do TC FIC FIM.

## 2 Políticas contábeis

### 2.1 Declaração de conformidade e base de mensuração e apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram autorizadas pela administração em 11 de maio de 2023.

### 2.2 Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2022. O controle é obtido quando a Companhia estiver exposta ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida, e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);
- Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- A capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a esta presunção e quando a Companhia tiver menos da maioria dos direitos de voto de uma investida, serão considerados todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive:

- O acordo contratual entre o investidor e outros titulares de direitos de voto;
- Direitos decorrentes de outros acordos contratuais; e
- Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto da Companhia (investidor).

A Companhia avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle anteriormente mencionados.

A consolidação de uma controlada tem início quando a Companhia obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando esta deixar de exercer o mencionado controle. Ativos, passivos e resultados de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver controle, até a data em que ela deixar de exercer o controle sobre a controlada. O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis da Trinus Co. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros da Companhia, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial.

Se a Companhia perder o controle exercido sobre uma controlada, é efetuada a baixa dos correspondentes ativos (incluindo qualquer ágio) e os passivos da controlada pelo seu valor contábil na data em que o controle for perdido, além da baixa do valor contábil de quaisquer participações de não controladores na data em que o controle for perdido (incluindo quaisquer componentes de outros resultados abrangentes atribuídos a elas). Qualquer diferença resultante, como ganho ou perda, é contabilizada no resultado.

Nas demonstrações financeiras individuais, os investimentos da Trinus Co em suas controladas são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

### **2.3 Classificação corrente *versus* não corrente**

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na sua classificação como circulante ou não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido no decurso normal do ciclo operacional da entidade;
- Está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado;
- Espera-se que seja realizado até 12 meses após a data do balanço; e
- É caixa ou equivalente de caixa (conforme definido no Pronunciamento Técnico CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa), a menos que sua troca ou uso para liquidação de passivo se encontre vedada durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.



Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade;
- Está mantido essencialmente para a finalidade de ser negociado;
- Deve ser liquidado no período de até 12 meses após a data do balanço; e
- A entidade não tem direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Os termos de um passivo que podem, à opção da contraparte, resultar na sua liquidação por meio da emissão de instrumentos patrimoniais não afetam a sua classificação. A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

## 2.4 Descrição das principais práticas contábeis

### a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem saldos em contas correntes bancárias e depósitos a curto prazo com alta liquidez, com vencimento de três meses ou menos, a contar da data de contratação e sujeitos a risco insignificante de mudança de valor. Estes saldos são mantidos com a finalidade de atender compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

Os saldos bancários a descoberto representam contas correntes garantidas, apresentadas como parte de empréstimos e financiamentos de forma consistente com sua natureza de atividade de financiamento, e não como parte de caixa e equivalentes de caixa.

### b) Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor justo com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. Os títulos e valores mobiliários privados são ajustados ao valor de mercado com base na melhor estimativa da administradora do valor esperado de realização.

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de "Reconhecimento de ganhos com títulos e valores mobiliários". Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e reconhecidos em "Resultado nas negociações", quando aplicável.

### **Cotas de fundos de investimento**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido. Os ganhos e perdas são registradas no resultado na rubrica "Cotas de fundos de investimento - Reconhecimento de ganhos/perdas".

### **c) Contas a receber**

As contas a receber são registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos e, quando aplicáveis, deduzidas da provisão esperada para créditos de liquidação duvidosa (PECLD). A PECLD é calculada mediante a análise individual dos títulos em atraso ou com perspectivas de inadimplência, sendo esse trabalho feito com base na posição analítica por duplicatas dos títulos em aberto, na data do balanço e na perda esperada.

### **Direitos creditórios**

Os direitos creditórios são classificados como:

**(i) A vencer** – os quais são mensurados pelo critério de custo amortizado, através do seu valor de aquisição, e acrescidos de juros calculados com base na taxa definida em contrato com o cedente ou pela taxa interna de retorno dos contratos, pelo critério *pro rata temporis*. A taxa interna de retorno deve ser calculada com base no valor de aquisição, valor de vencimento e prazo de recebimento dos direitos creditórios.

**(ii) Vencido** - Os direitos creditórios vencidos encontram-se registrados pelos valores atualizados até a data dos respectivos vencimentos.

Os direitos creditórios podem ser classificados nos seguintes grupos:

**(i) Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios** – quando o Fundo adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente

**(ii) Operação sem aquisição substancial de riscos e benefícios** – quando o Fundo não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, não ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.

Essa classificação é de responsabilidade da administradora que deverá ser estabelecida utilizando-se como metodologia, preferencialmente, o nível de exposição do Fundo à variação no fluxo de caixa futuro associado aos direitos creditórios objeto da operação.

### **d) Investimentos**

Os investimentos em empresas controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, para fins de demonstrações financeiras da controladora. A participação societária nas controladas são apresentadas na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível à controladora. Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras da controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em suas controladas.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas sofrerão perdas por redução ao valor recuperável.

#### **e) Imobilizado**

Obras em andamento, instalações e equipamentos são demonstrados ao custo, líquido de depreciação acumulada e perdas acumuladas por perda por redução ao valor recuperável, se houver. Esse custo inclui a reposição do ativo imobilizado e custos de financiamentos para projetos de construção de longo prazo, se os critérios de reconhecimento forem atendidos.

A depreciação é calculada com base no método linear ao longo da vida útil estimada dos ativos, baseados em laudos de avaliação, conforme a seguir apresentado:

- Benfeitorias em imóveis de terceiros: de 04 a 06 anos;
- Computadores e periféricos: de 02 a 05 anos;
- Máquinas e equipamentos: de 10 a 20 anos; e
- Móveis e Utensílios: de 2 a 10 anos.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido (por exemplo, na data que o recebedor obtém controle) ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

O valor residual e a vida útil dos ativos, bem como os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

#### **f) Intangível**

Os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Ativos intangíveis gerados internamente, excluindo custos de desenvolvimento capitalizados, não são capitalizados, e o gasto é refletido na demonstração do resultado no exercício em que for incorrido. A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida.

As licenças de programas de computador (softwares) e de sistemas de gestão empresarial adquiridas são capitalizadas e amortizadas conforme as respectivas taxas de vida útil e os gastos associados à manutenção são reconhecidos como despesas quando incorridos. A vida útil estimada de softwares é de 02 a 05 anos.

Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo no fim de cada exercício social.

Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa consistente com a utilização do ativo intangível.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se esta avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

Um ativo intangível é desreconhecido quando da sua venda (ou seja, a data em que o beneficiário obtém o controle do ativo relacionado) ou quando não são esperados benefícios econômicos futuros a partir de sua utilização ou venda. Eventual ganho ou perda resultante do desreconhecimento do ativo (a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é reconhecido na demonstração do resultado do exercício.

#### **Alocação de saldos de ágio**

O ágio é alocado a cada unidade geradora de caixa e é submetido anualmente a uma avaliação de sua recuperação ou, com maior frequência, quando houver indicação de que uma unidade geradora de caixa apresente performance abaixo do esperado. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que seu valor contábil somado ao ágio a ela alocado, a perda do valor recuperável é primeiramente alocada na redução do ágio alocado à unidade e posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um desses ativos. Qualquer perda no valor de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício em que ocorreu sua identificação, a qual não é revertida em períodos subsequentes, mesmo que os fatores que levaram ao seu registro deixem de existir.

### **g) Tributação**

#### **Regime de tributação**

A controladora apura seus impostos com base no lucro real. Para suas controladas, a provisão para tributos sobre a renda está dividida entre dois regimes, lucro presumido tributável do exercício e lucro real.

Lucro presumido - Lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque é calculado com base em uma presunção sobre a receita operacional bruta. A provisão para imposto sobre a renda é calculada com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

- Imposto de Renda Pessoa Jurídica: à alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$ 240, aplicado à presunção de 32% sobre a base de cálculo apurada;

- Contribuição social sobre o lucro líquido: à alíquota de 9% aplicado à presunção de 32% sobre a base de cálculo apurada.
- Lucro Real - Todas as alíquotas do Lucro Real são calculadas com base no lucro real de uma empresa, durante o período de apuração, que pode ocorrer trimestralmente, encerrando-se em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano-calendário.
- Para cálculo do Imposto de Renda de pessoas jurídicas, a alíquota é de 15% para lucro de até R\$20.000,00 mensais, e 25% nos casos em que o lucro for superior a esse valor no mesmo período;
- O CSLL é taxado em 9% em relação a qualquer lucro apurado durante o período

A alíquota vigente do ISS (Impostos sobre serviços), é de 5%, de acordo com a legislação municipal.

A despesa de imposto de renda e contribuição social correntes são calculadas com base nas leis e nos normativos tributários promulgados no decorrer do exercício, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros.

A administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com respeito a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao Fisco.

O FIDC TG Ativo Real e o FII TG Renda Imobiliária são isentos de imposto de renda, IOF, CSLL, PIS e Cofins.

### **Tributos diferidos**

Quando a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias.

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação.

Ativos fiscais diferidos são revisados a cada data de balanço e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável. Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando estas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço. A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

## **h) Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, no momento do recebimento dos recursos. Em seguida, passam a ser mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescido de encargos, juros e variações monetárias e amortizações conforme previstos contratualmente, incorridos até a data do balanço.

## **i) Receitas**

A receita é reconhecida nas demonstrações financeiras consolidadas quando as obrigações de desempenho são satisfeitas, ou seja, quando a Companhia transfere o controle de um produto para um cliente. Especificamente, o reconhecimento de receita segue a seguinte abordagem de cinco etapas:

- identificação do contrato com o cliente;
- identificação das obrigações de desempenho no contrato;
- determinação do preço da transação;
- alocação do preço da transação; e, por fim;
- reconhecimento da receita quando (ou conforme) a obrigação de desempenho for cumprida.

A atividade de gestão de fundos é baseada em duas taxas cobradas dos fundos de investimento: a taxa de gestão e de performance. As remunerações efetivas referentes à taxa de gestão da instituição administradora e do gestor são calculadas diariamente, de acordo com os percentuais fixos referidos na estruturação dos fundos presentes no contrato de gestão sobre o valor do patrimônio líquido, e são pagas no mês subsequente ao fechamento da taxa, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de quotas.

Adicionalmente, a gestora faz jus a uma taxa de performance em função dos resultados que forem obtidos que ultrapassem o percentual de rentabilidade presente no contrato de gestão com o investimento no empreendimento alvo. Está remuneração tem seu cálculo diário com pagamento mínimo semestral, anual ou em doze vezes. Mensalmente essa receita é reconhecida de acordo com o cumprimento da obrigação de desempenho.

Há também a receita de serviços relacionada à carteira de clientes gerida, que se baseia predominantemente na administração de recebíveis, onde o pagamento da contraprestação do serviço está vinculado ao recebimento mensal da carteira de clientes das empresas que são contratantes dos serviços. Os clientes são substancialmente os empreendimentos que fazem parte da carteira de investimentos do Fundo TG Ativo Real (TGAR11) e demais fundo administrados. As remunerações efetivas referente a cobrança da prestação de serviços é dívida em duas categorias:

Gestão completa do empreendimento – valor cobrado mensalmente de acordo com a tabela de preços, aplicados diretamente sobre a performance do empreendimento. Este modelo de prestação de serviços abrange levantamento de dados do empreendimento, análise macroeconômica da região, gestão da carteira de clientes dos empreendimentos, vendas, relacionamento com o cliente, gestão de obra, gestão e controle de estoque, gestão do contas a pagar e a receber, diligências e gestão da marca.

Gestão da carteira de clientes do empreendimento - valor cobrado mensalmente de acordo com a tabela de preços, aplicados diretamente sobre a performance do empreendimento. Este serviço abrange gestão da carteira de clientes dos empreendimentos, relacionamento com o cliente, gestão de vendas e controle de estoque.

Adicionalmente, o serviço de migração de base de dados é ofertado para os novos empreendimentos imobiliários migrarem sua base de informações para a estrutura de governança da Companhia. Este serviço abrange preparação da base de dados para transferência, preparação da base de dados receptora, conferência e tratamento dos dados transferidos, o valor é cobrado por volume de dados e a forma de pagamento é negociável.

A receita de recebíveis é originada pelos fundos de investimentos de natureza imobiliária geridos com a atualização dos valores das carteiras geridas, sendo reconhecidas de acordo com sua competência.

A receita líquida é mensurada excluindo descontos, impostos ou encargos sobre vendas.

#### **j) Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos pela Companhia, quando forem parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo ou custo.

Os custos da transação são diretamente atribuídos à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuídos à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### **Ativos financeiros**

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão desses ativos financeiros. Em

31 de dezembro de 2022, os ativos financeiros da Companhia encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

| <b>Categoria</b>                  | <b>Ativos financeiros</b>  | <b>Mensuração</b>   |
|-----------------------------------|--|---|
| Valor justo por meio do resultado | - Títulos e valores mobiliários  | Mensurado ao valor justo por meio do resultado.   |
| Custo amortizado                  | - Caixa e equivalentes de caixa<br>- Direitos creditórios<br>- Contas a receber<br>- Partes relacionadas | Mensurado pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável. |

### **Passivos financeiros**

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia estão classificados como mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Em 31 de dezembro de 2022, os passivos financeiros da Companhia encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

| <b>Categoria</b> | <b>Passivos financeiros</b>   | <b>Mensuração</b>   |
|------------------|---|---|
| Custo amortizado | - Fornecedores<br>- Outros passivos<br>- Empréstimos e financiamentos<br>- Passivo de arrendamento<br>- Partes relacionadas<br>- Dividendos a pagar | Mensurado pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva. |



**k) Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado e somente registrado se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da Administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

**l) Arrendamentos**

A Trinus Co aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. São reconhecidos os passivos de arrendamento para efetuar pagamentos de arrendamento e ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos ativos subjacentes.

**Ativos de direito de uso**

A Trinus Co reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento, ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso. Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável e ajustados por qualquer nova mensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

Em determinados casos, se a titularidade do ativo arrendado for transferida para a Companhia ao final do prazo do arrendamento ou se o custo representar o exercício de uma opção de compra, a depreciação é calculada utilizando a vida útil estimada do ativo.

## **Passivos de arrendamento**

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos incluem pagamentos fixos (incluindo, substancialmente, pagamentos fixos) menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual.

Os pagamentos de arrendamento incluem ainda o preço de exercício de uma opção de compra razoavelmente certa de ser exercida pela Companhia e pagamentos de multas pela rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir a Companhia exercendo a opção de rescindir a arrendamento.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início porque a taxa de juros implícita no arrendamento não é facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido para os pagamentos de arrendamento efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é mensurado novamente se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento, uma alteração nos pagamentos do arrendamento (por exemplo, mudanças em pagamentos futuros resultantes de uma mudança em um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos de arrendamento) ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

### **m) Dividendos a pagar**

A Companhia é autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, mensalmente, trimestralmente ou semestralmente, com base em levantamento de balanço intermediário. Os dividendos distribuídos serão declarados como antecipação do dividendo obrigatório.

## 2.5 Provisões

### Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado. É provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação, e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Se o efeito do valor temporal do dinheiro for significativo, as provisões são descontadas utilizando uma taxa corrente antes dos tributos que reflete, quando adequado, os riscos específicos ao passivo. Quando for adotado desconto, o aumento na provisão devido à passagem do tempo é reconhecido como custo de financiamento.

### Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte em processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas judiciais referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

## 2.6 Novas normas, alterações e interpretações de normas aplicados pela vez em 2022

A Empresa aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2022 (exceto quando indicado de outra forma). Portanto, decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

### **Alterações no CPC 37 (R1), CPC 48, CPC 29, CPC 27, CPC 25 e CPC 15 (R1).**

As alterações aos pronunciamentos acima são em decorrência das alterações anuais relativas ao ciclo de melhorias entre 2018 e 2020, tais como:

- Contrato oneroso – custos de cumprimento de contrato;
- Ativo imobilizado – vendas antes do uso pretendido; e
- Referências à Estrutura conceitual.

A vigência dessas alterações deve ser estabelecida pelos órgãos reguladores que o aprovarem, sendo que, para o pleno atendimento às normas internacionais de contabilidade, a entidade deve aplicar essas alterações nos períodos anuais com início em, ou após, 1º de janeiro de 2022.

A Companhia não teve impactos na implementação destas normas.

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. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

#### **i) Classificação de passivos como circulante ou não circulante (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)**

O CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante, realizou as seguintes alterações:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

**ii) Definição de estimativas contábeis (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis – CPC 23)**

As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

**iii) Divulgação de políticas contábeis (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis – CPC 26)**

As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. A Companhia está atualmente revisitando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas.

**iv) Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis – CPC 32)**

As alterações restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o CPC 32, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento. A Companhia está atualmente avaliando o impacto dessas alterações.

### **3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

#### **Julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Trinus Co requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a Administração fez julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras, listados abaixo.

#### **Estimativas e premissas**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas em periodicidade, no mínimo, anual.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

#### **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

#### **Perdas por redução ao valor recuperável de ativos**

A Administração revisa anualmente o valor recuperável dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa

|                            | Controladora |           | Consolidado   |               |
|----------------------------|--------------|-----------|---------------|---------------|
|                            | 2022         | 2021      | 2022          | 2021          |
| Caixa e bancos             | 128          | 26        | 3.428         | 448           |
| Aplicações financeiras (i) | -            | -         | 16.047        | 20.942        |
|                            | <b>128</b>   | <b>26</b> | <b>19.475</b> | <b>21.390</b> |

- (i) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais com rentabilidade vinculada à variação de 100% do CDI (100% do CDI em 2021).

#### 5 Títulos e valores mobiliários

|  | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 2022          | 2021          | 2022          | 2021          |
| Fundo imobiliário TG Ativo Real            | -             | -             | 1.686         | 1.454         |
| <b>Circulante</b>                          | -             | -             | <b>1.686</b>  | <b>1.454</b>  |
| Notas do Tesouro Nacional                  | -             | -             | 209           | -             |
| Fundo de investimento (i)                  | 19.559        | 16.451        | -             | -             |
| BTG Pactual Tesouro Selic FIRF (ii)        | -             | -             | 17.491        | -             |
| Letras financeiras tesouro                 | -             | -             | 11.030        | 8.651         |
| FIDC Aberto Blue Crédito Imobiliário (iii) | -             | -             | 25.360        | 25.077        |
| <b>Não circulante</b>                      | <b>19.559</b> | <b>16.451</b> | <b>54.090</b> | <b>33.728</b> |
|  | <b>19.559</b> | <b>16.451</b> | <b>55.776</b> | <b>35.182</b> |

- (i) A Companhia investiu em fundo multimercado (TC FIC DE FIM CP) sob gestão da TG CORE ASSET LTDA. A remuneração do fundo é variável.
- (ii) O Fundo possui 11,16% do seu patrimônio investido no BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Referenciado DI ("Fundo"). O Fundo foi constituído em 14 de fevereiro de 2008, sob forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações na mesma data e tem por objetivo proporcionar aos cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado á vista quanto no mercado derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.
- (iii) O Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real possui 16,17% do seu patrimônio investido no Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário. O fundo foi constituído em 11 de novembro de 2020 e iniciou-se suas atividades em 14 de maio de 2021 sob forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, e tem como objeto proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio da aplicação de direitos creditórios, e ativos financeiros, observada a política de investimento, estabelecida em seu regulamento. Fundo é administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

## 5.1 Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2022:

|  | <b>Controladora</b> |                         |                   |
|--|---------------------|-------------------------|-------------------|
|  | <b>Quantidade</b>   | <b>Valor de mercado</b> | <b>Vencimento</b> |
| <b>Cotas de fundos de investimentos</b>          |                     |                         |                   |
| Fundo de Investimento de Multimercado TC FIC FIM | 109.185             | 19.559                  | Sem vencimento    |
|  |                     | <b>19.559</b>           |                   |
|  | <b>Consolidado</b>  |                         |                   |
|  | <b>Quantidade</b>   | <b>Valor de mercado</b> | <b>Vencimento</b> |
| <b>Títulos públicos federais</b>                 |                     |                         |                   |
| Letras financeiras do tesouro                    | 880                 | 11.030                  | Sem vencimento    |
|  |                     | <b>11.030</b>           |                   |
| <b>Renda Fixa:</b>                               |                     |                         |                   |
| BTG Pactual Tesouro Selic FIRF DI                | 4.818.389           | 17.491                  | Sem vencimento    |
|  |                     | <b>17.491</b>           |                   |
| <b>Cotas de fundos de investimentos</b>          |                     |                         |                   |
| FIDC Aberto Blue Crédito Imobiliário             | 19.911              | 25.360                  | Sem vencimento    |
| Fundo imobiliário TG Ativo Real                  | 13.820              | 1.686                   | Sem vencimento    |
|  |                     | <b>27.046</b>           |                   |

Em 31 de dezembro de 2021:

|  | <b>Controladora</b> |                         |                   |
|--|---------------------|-------------------------|-------------------|
|  | <b>Quantidade</b>   | <b>Valor de mercado</b> | <b>Vencimento</b> |
| <b>Cotas de fundos de investimentos</b>          |                     |                         |                   |
| Fundo de Investimento de Multimercado TC FIC FIM | 109.185             | 16.451                  | Sem vencimento    |
|  |                     | <b>16.451</b>           |                   |
|  | <b>Consolidado</b>  |                         |                   |
|  | <b>Quantidade</b>   | <b>Valor de mercado</b> | <b>Vencimento</b> |
| <b>Títulos públicos federais</b>                 |                     |                         |                   |
| Letras financeiras do tesouro                    | 780                 | 8.651                   | Acima de 1 ano    |
|  |                     | <b>8.651</b>            |                   |
| <b>Cotas de fundos de investimentos</b>          |                     |                         |                   |
| FIDC Aberto Blue Crédito Imobiliário             | 23.120              | 25.077                  | Sem vencimento    |
| Fundo imobiliário TG Ativo Real                  | 11.998              | 1.454                   | Sem vencimento    |
|  |                     | <b>26.531</b>           |                   |



## 6 Contas a receber

|                           | Controladora |          | Consolidado    |                |
|---------------------------|--------------|----------|----------------|----------------|
|                           | 2022         | 2021     | 2022           | 2021           |
| Taxa de gestão (a)        | -            | -        | 2.176          | 1.365          |
| Taxa de performance (a)   | -            | -        | 21.622         | 30.800         |
| Prestação de serviços (b) | -            | -        | 3.410          | -              |
| Direitos creditórios (c)  | -            | -        | 91.813         | 80.567         |
| Outros                    | -            | -        | 88             | -              |
|                           | <u>-</u>     | <u>-</u> | <u>119.109</u> | <u>112.732</u> |
| Circulante                | -            | -        | 27.209         | 32.165         |
| Não circulante            | -            | -        | 91.900         | 80.567         |

- (a) Refere-se ao reconhecimento das receitas de contratos com clientes (taxa de gestão e performance) baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido (obrigações de performance contratuais). A composição do vencimento do contas a receber é de até 30 dias.
- (b) A taxa de administração da carteira consiste em uma receita administrativa cobrada com base em percentual incidentes sobre os empreendimentos imobiliários. A composição do vencimento do contas a receber é de até 30 dias
- (c) Os direitos creditórios são originados de negócios jurídicos imobiliários em geral, sendo tais direitos creditórios prioritariamente decorrentes de ativos com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel, desde que atendam aos critérios de elegibilidade e às condições de cessão estabelecidas no regulamento do Fundo, bem como os direitos creditórios poderão ser decorrentes de negócios jurídicos representados por cédulas de crédito imobiliário ("CCI"), certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), letra de crédito imobiliário ("LCI"), debêntures e/ou cédulas de crédito bancário ("CCB").

### 6.1 Composição dos direitos creditórios

Em 31 de dezembro de 2022:

| Direitos creditórios                   | Quantidades  | Indexador   | Valor contábil | Faixa de vencimento |
|--|--------------|-------------|----------------|---------------------|
| Cédulas de crédito imobiliário         | 22           | IPCA        | 8.693          | Acima de 360 dias   |
| Certificado de recebíveis imobiliários | 21           | IPCA E IGPM | 55.242         | Acima de 360 dias   |
| Certificado de recebíveis imobiliários | 4.837        | 11 % a.a.   | 4.724          | Acima de 360 dias   |
| Certificado de crédito bancário        | 5            | CDI         | 23.154         | Acima de 360 dias   |
| <b>Total</b>                           | <b>4.885</b> |             | <b>91.813</b>  |                     |

Em 31 de dezembro de 2021:

| <b>Direitos creditórios</b>            | <b>Quantidade</b> | <b>Indexador</b> | <b>Valor contábil</b> | <b>Faixa de vencimento</b> |
|--|-------------------|------------------|-----------------------|----------------------------|
| Debêntures                             | 4                 | IPCA             | 2.092                 | Acima de 360 dias          |
| Cédulas de crédito imobiliário         | 29                | IPCA             | 31.371                | Acima de 360 dias          |
| Certificado de recebíveis imobiliários | 18                | IPCA E IGPM      | 41.621                | Acima de 360 dias          |
| Certificado de crédito bancário        | 1                 | CDI              | 5.483                 | Acima de 360 dias          |
| <b>Total</b>                           | <b>52</b>         |                  | <b>80.567</b>         |                            |

## 7 Dividendos a receber

|                          | <b>Controladora</b> |               | <b>Consolidado</b> |             |
|--------------------------|---------------------|---------------|--------------------|-------------|
|                          | <b>2022</b>         | <b>2021</b>   | <b>2022</b>        | <b>2021</b> |
| Dividendos a receber (a) | 14.837              | 12.858        | 7                  | -           |
|                          | <b>14.837</b>       | <b>12.858</b> | <b>7</b>           | <b>-</b>    |

(a) Refere-se substancialmente a dividendos a receber da controlada TG Core Asset Ltda.. Os valores foram recebidos em janeiro de 2023.

## 8 Partes relacionadas

### a) Ativo

|                         | Relação    | Controladora  |              | Consolidado |              |
|-------------------------|------------|---------------|--------------|-------------|--------------|
|                         |            | 2022          | 2021         | 2022        | 2021         |
| Investopar (a)          | Controlada | 3.047         | 1.097        | -           | 1.097        |
| Trinus Tech (a)         | Controlada | 10.655        | 1.993        | -           | -            |
| Serv+ Investimentos (a) | Controlada | 17.877        | -            | -           | -            |
| SCDPAR Participações(a) | Controlada | 906           | -            | -           | -            |
| Outros                  |            | -             | 849          | 900         | 849          |
|                         |            | <b>32.485</b> | <b>3.939</b> | <b>900</b>  | <b>1.946</b> |

### b) Passivo

|                      | Relação         | Controladora |            | Consolidado  |              |
|----------------------|-----------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                      |                 | 2022         | 2021       | 2022         | 2021         |
| Trinus SCD (b)       | Controlada      | 1.600        | 800        | -            | -            |
| Avenir CO (b)        | Grupo econômico | 6.935        | -          | 6.935        | 2.030        |
| Trinus DTVM S/A (b)  | Controlada      | 450          | -          | -            | -            |
| Avenir Participações | Grupo econômico | -            | -          | -            | 4.990        |
|                      |                 | <b>8.985</b> | <b>800</b> | <b>6.935</b> | <b>7.020</b> |
| Circulante           |                 | -            | 800        | -            | 7.020        |
| Não circulante       |                 | <b>8.985</b> | -          | <b>6.935</b> | -            |

(a) Refere-se a adiantamento para futuro aumento de capital.

(b) Mútuo entre empresas sem incidência de juros.

#### Remuneração do pessoal-chave da Administração

Em 2021 e 2022, não houve remuneração do pessoal-chave da Administração.

## 9 Investimentos

|                           | % Participação |        | Controladora    |               | Consolidado |              |
|---------------------------|----------------|--------|-----------------|---------------|-------------|--------------|
|                           | 2022           | 2021   | 2022            | 2021          | 2022        | 2021         |
| TG Core Asset Ltda        | 98,91%         | 98,91% | 2.322           | 4.187         | -           | -            |
| Investopar Part Ltda (a)  | 67,20%         | 67,20% | 2.403           | 1.820         | -           | 1.820        |
| Habitat Capital Ltda (b)  | 35,28%         | 35,28% | -               | 1.317         | -           | 1.317        |
| Trinus Tecnologia (c)     | 99,99%         | 99,99% | -               | 1.108         | -           | -            |
| SCDPAR Part Ltda          | 67,20%         | 67,20% | 1.350           | 1.867         | -           | -            |
| Sicoob - quotas capital   |                |        | 15              | 9             | 80          | 53           |
| <b>Ativo</b>              |                |        | <b>6.090</b>    | <b>10.308</b> | <b>80</b>   | <b>3.190</b> |
| Trinus Tecnologia         | 99,99%         | 99,99% | (287)           | -             | -           | -            |
| Serv+ Investimentos Ltda. | 100%           | -      | (16.961)        | -             | -           | -            |
| <b>Passivo</b>            |                |        | <b>(17.248)</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>    | <b>-</b>     |
|                           |                |        | <b>(11.158)</b> | <b>10.308</b> | <b>80</b>   | <b>3.190</b> |

## 9.1 Composição e informações financeiras das investidas

|                           | % Participação |        | Patrimônio líquido |               | Resultado do exercício |               | Investimento    |               | Equivalência patrimonial |               |
|---------------------------|----------------|--------|--------------------|---------------|------------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                           | 2022           | 2021   | 2022               | 2021          | 2022                   | 2021          | 2022            | 2021          | 2022                     | 2021          |
| TG Core Asset Ltda        | 98,91%         | 98,91% | 2.348              | 4.263         | 23.883                 | 25.124        | 2.322           | 4.187         | 23.623                   | 24.851        |
| Investopar Part Ltda*     | 67,20%         | 67,20% | 923                | 598           | (773)                  | (3.034)       | 2.403           | 1.820         | (514)                    | (2.039)       |
| Habitat Capital Ltda      | -              | 35,28% | -                  | 3.729         | 4.183                  | 8.195         | -               | 1.317         | 1.476                    | 2.898         |
| Trinus Tecnologia         | 99,99%         | 99,99% | (288)              | 1.108         | (3.389)                | (51)          | (287)           | 1.108         | (3.389)                  | (51)          |
| SCDPAR Part Ltda          | 67,20%         | 67,20% | 2.009              | 2.770         | (768)                  | (232)         | 1.350           | 1.867         | (517)                    | (156)         |
| Serv+ Investimentos Ltda. | 100,00%        | -      | (16.961)           | -             | (20.592)               | -             | (16.961)        | -             | (20.592)                 | -             |
| Outros investimentos      |                |        | -                  | -             | -                      | -             | 15              | 9             | -                        | -             |
|                           |                |        | <b>(11.969)</b>    | <b>12.468</b> | <b>2.544</b>           | <b>30.002</b> | <b>(11.158)</b> | <b>10.308</b> | <b>87</b>                | <b>25.503</b> |

\*Do valor total de investimento registrado, R\$1.418 refere-se ao ágio proveniente da transação da aquisição de quotas feita pela Trinus CO, em anos anteriores.

| Empresas                      | 2022             |                      |               |                    |                        |                    |               |                        |
|-------------------------------|------------------|----------------------|---------------|--------------------|------------------------|--------------------|---------------|------------------------|
|                               | Ativo circulante | Ativo não circulante | Ativo total   | Passivo circulante | Passivo não circulante | Patrimônio líquido | Passivo total | Resultado do exercício |
| TG Core Asset Ltda            | 23.953           | 988                  | 24.941        | 22.444             | 149                    | 2.348              | 24.941        | 23.883                 |
| Investopar Participações Ltda | 95               | 5.399                | 5.494         | 1.524              | 3.047                  | 923                | 5.494         | (773)                  |
| Trinus Tecnologia Ltda        | 1.200            | 14.196               | 15.396        | 5.029              | 10.655                 | (288)              | 15.396        | (3.389)                |
| SCD Participações             | 1                | 2.915                | 2.916         | -                  | 907                    | 2.009              | 2.916         | (768)                  |
| Serv+ Investimentos*          | -                | 18.528               | 18.528        | 17.332             | 18.157                 | (16.961)           | 18.528        | (20.592)               |
|                               | <b>25.249</b>    | <b>42.026</b>        | <b>67.275</b> | <b>46.329</b>      | <b>32.915</b>          | <b>(11.969)</b>    | <b>67.275</b> | <b>(1.639)</b>         |

| Empresas                       | 2021             |                      |               |                    |                        |                    |               |                        |
|--------------------------------|------------------|----------------------|---------------|--------------------|------------------------|--------------------|---------------|------------------------|
|                                | Ativo circulante | Ativo não circulante | Ativo total   | Passivo circulante | Passivo não circulante | Patrimônio líquido | Passivo total | Resultado do exercício |
| TG Core Asset Ltda             | 32.332           | 1.064                | 33.396        | 29.121             | 12                     | 4.263              | 33.396        | 25.124                 |
| Habitat Capital Partners Asset | 5.570            | 302                  | 5.872         | 2.143              | -                      | 3.729              | 5.872         | 8.195                  |
| Investopar Participações Ltda  | 1                | 2.345                | 2.346         | 651                | 1.097                  | 598                | 2.346         | (3.034)                |
| Trinus Tecnologia Ltda         | 2                | 3.521                | 3.523         | 421                | 1.994                  | 1.108              | 3.523         | (51)                   |
| SCD Participações              | 1                | 2.769                | 2.770         | -                  | -                      | 2.770              | 2.770         | (232)                  |
|                                | <b>37.906</b>    | <b>10.001</b>        | <b>47.907</b> | <b>32.336</b>      | <b>3.103</b>           | <b>12.468</b>      | <b>47.907</b> | <b>30.002</b>          |

## 9.2 Movimentação dos investimentos

|                            | Controladora  |                             |  |              |          |                             |                                |                 |                |                 |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|--|--------------|----------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                            | 2021          | Valor da<br>contraprestação | Ganho<br>proveniente de<br>compra<br>vantajosa | Adição       | Baixa    | Equivalência<br>Patrimonial | Dividendos<br>Desproporcionais | Dividendos      | Alienação      | 2022            |
| TG Core Asset Ltda         | 4.187         | -                           | -  | -            | -        | 23.623                      | (3.408)                        | (22.080)        | -              | 2.322           |
| Investopar Part Ltda(a)    | 1.820         | -                           | -  | 1.097        | -        | (514)                       | -                              | -               | -              | 2.403           |
| Habitat Capital Ltda (b)   | 1.317         | -                           | -  | -            | -        | 1.476                       | (452)                          | (822)           | (1.519)        | -               |
| Trinus Tecnologia Ltda (c) | 1.108         | -                           | -  | 1.994        | -        | (3.389)                     | -                              | -               | -              | (287)           |
| SCDPAR Part Ltda           | 1.867         | -                           | -  | -            | -        | (517)                       | -                              | -               | -              | 1.350           |
| SERV+ Investimentos (d)    | -             | 922                         | 1.582  | 1.127        | -        | (20.592)                    | -                              | -               | -              | (16.961)        |
| Outros investimentos       | 9             | -                           | -  | 6            | -        | -                           | -                              | -               | -              | 15              |
|                            | <b>10.308</b> | <b>922</b>                  | <b>1.582</b>                                   | <b>4.224</b> | <b>-</b> | <b>87</b>                   | <b>(3.860)</b>                 | <b>(22.902)</b> | <b>(1.519)</b> | <b>(11.158)</b> |

- (a) Em 2022, os sócios resolveram por unanimidade aumentar o capital social da empresa em R\$ 1.632, O valor foi integralizado através de AFAC, sendo o montante de R\$1.097 aportado pela Trinus Co e R\$535 pelo outro sócio. Em 22 de dezembro, a Blueway capital Ltda vendeu sua participação societária de 32,8% para os sócios ingressantes pessoas físicas, que são controladores da Trinus LLC.
- (b) Em maio de 2022, a Companhia efetuou a venda integral das suas quotas de participação societária da empresa Habitat Capital Ltda. para XP Vista Asset Management Ltda. pelo valor de R\$19.941 .
- (c) Em 2022, os sócios resolveram por unanimidade aumentar o capital social da empresa em R\$ 1.994, o valor foi integralizado através de AFAC pela Trinus Co Participações.
- (d) Vide nota explicativa 1.2.

|                        | Controladora  |              |              |                             |                                |                 |               |
|------------------------|---------------|--------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------|
|                        | 2020          | Adição       | Baixa        | Equivalência<br>Patrimonial | Dividendos<br>Desproporcionais | Dividendos      | 2021          |
| TG Core Asset Ltda     | 3.556         | -            | -            | 24.851                      | (2.855)                        | (21.365)        | 4.187         |
| Investopar Part Ltda   | 3.187         | 672          | -            | (2.039)                     | -                              | -               | 1.820         |
| Habitat Capital Ltda   | 2.794         | -            | -            | 2.898                       | (1.515)                        | (2.860)         | 1.317         |
| Trinus Tecnologia Ltda | 214           | 945          | -            | (51)                        | -                              | -               | 1.108         |
| SCDPAR Part Ltda       | 3.000         | 10           | (987)        | (156)                       | -                              | -               | 1.867         |
| Outros investimentos   | 3             | 6            | -            | -                           | -                              | -               | 9             |
|                        | <b>12.754</b> | <b>1.633</b> | <b>(987)</b> | <b>25.503</b>               | <b>(4.370)</b>                 | <b>(24.225)</b> | <b>10.308</b> |

|                         | <b>Consolidado</b> |                                 |               |                                 |                                    |                   |                  |             |
|-------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|-------------|
|                         | <b>2022</b>        |                                 |               |                                 |                                    |                   |                  |             |
|                         | <b>2021</b>        | <b>Obtenção de controle (a)</b> | <b>Adição</b> | <b>Equivalência Patrimonial</b> | <b>Dividendos Desproporcionais</b> | <b>Dividendos</b> | <b>Alienação</b> | <b>2022</b> |
| Investopar Part Ltda(a) | 1.820              | (2.403)                         | 1.097         | (514)                           | -                                  | -                 | -                | -           |
| Habitat Capital Ltda    | 1.317              | -                               | -             | 1.476                           | (452)                              | (822)             | (1.519)          | -           |
| Outros investimentos    | 53                 | -                               | 27            | -                               | -                                  | -                 | -                | 80          |
|                         | <b>3.190</b>       | <b>(2.403)</b>                  | <b>1.124</b>  | <b>962</b>                      | <b>(452)</b>                       | <b>(822)</b>      | <b>(1.519)</b>   | <b>80</b>   |

(a) Vide nota explicativa 1.

|                       | <b>Consolidado</b> |               |                |                                 |                                    |                   |              |
|-----------------------|--------------------|---------------|----------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------|
|                       | <b>2021</b>        |               |                |                                 |                                    |                   |              |
|                       | <b>2020</b>        | <b>Adição</b> | <b>Baixa</b>   | <b>Equivalência Patrimonial</b> | <b>Dividendos Desproporcionais</b> | <b>Dividendos</b> | <b>2021</b>  |
| Investopar Part Ltda. | 3.187              | 672           | -              | (2.039)                         | -                                  | -                 | 1.820        |
| Habitat Capital Ltda. | 2.794              | -             | -              | 2.898                           | 1.515                              | (2.860)           | 1.317        |
| Outros investimentos  | 3.042              | 11            | (3.000)        | -                               | -                                  | -                 | 53           |
|                       | <b>9.023</b>       | <b>683</b>    | <b>(3.000)</b> | <b>859</b>                      | <b>(1.515)</b>                     | <b>(2.860)</b>    | <b>3.190</b> |

## 10. Ativo imobilizado

|                                      | Taxa de depreciação a.a. | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      |                          | 2022          | 2021          | 2022          | 2021          |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros | 20%                      | 1.586         | 1.586         | 5.100         | 2.412         |
| Máquinas e equipamentos              | 20%                      | 77            | 65            | 548           | 252           |
| Móveis e utensílios                  | 10%                      | 315           | 315           | 1.276         | 574           |
| Computadores e periféricos           | 10%                      | 1.488         | 1.487         | 5.775         | 2.294         |
| Aeronaves                            | 10%                      | 14.292        | 13.540        | 14.292        | 13.538        |
| (-)Depreciação acumulada             |                          | (3.074)       | (949)         | (6.823)       | (2.202)       |
|                                      |                          | <b>14.684</b> | <b>16.044</b> | <b>20.168</b> | <b>16.868</b> |

### 10.1 Movimentação

|                            | Controladora  |            |                |               |
|----------------------------|---------------|------------|----------------|---------------|
|                            | 2021          | Adições    | Depreciação    | 2022          |
| Benfeitorias               | 1.009         | -          | (389)          | 620           |
| Máquinas e equipamentos    | 57            | 12         | (8)            | 61            |
| Móveis e utensílios        | 258           | -          | (31)           | 227           |
| Computadores e periféricos | 1.293         | -          | (268)          | 1.025         |
| Aeronaves                  | 13.427        | 753        | (1.429)        | 12.751        |
|                            | <b>16.044</b> | <b>765</b> | <b>(2.125)</b> | <b>14.684</b> |

|                            | Controladora |               |              |               |
|----------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                            | 2020         | Adições       | Depreciação  | 2021          |
| Benfeitorias               | 1.397        | -             | (388)        | 1.009         |
| Máquinas e equipamentos    | 42           | 21            | (6)          | 57            |
| Móveis e utensílios        | 280          | 9             | (31)         | 258           |
| Computadores e periféricos | 466          | 980           | (153)        | 1.293         |
| Aeronaves                  | 0            | 13.540        | (113)        | 13.427        |
|                            | <b>2.185</b> | <b>14.550</b> | <b>(691)</b> | <b>16.044</b> |

|                            | Consolidado   |              |                |              |               |
|----------------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|                            | 2021          | Adições      | Depreciação    | Aquisição*   | 2022          |
| Benfeitorias               | 1.103         | 255          | (910)          | 1.688        | 2.136         |
| Máquinas e equipamentos    | 141           | 63           | (41)           | 203          | 366           |
| Móveis e utensílios        | 462           | 57           | (105)          | 478          | 892           |
| Computadores e periféricos | 1.735         | 1.758        | (766)          | 1.296        | 4.023         |
| Aeronaves                  | 13.427        | 753          | (1.429)        | -            | 12.751        |
|                            | <b>16.868</b> | <b>2.886</b> | <b>(3.251)</b> | <b>3.665</b> | <b>20.168</b> |

\*Imobilizado adicionado devido às aquisições de empresas ocorridas em 2022.



|                            | <b>Consolidado</b> |                |                    |               |
|----------------------------|--------------------|----------------|--------------------|---------------|
|                            | <b>2020</b>        | <b>Adições</b> | <b>Depreciação</b> | <b>2021</b>   |
| Benfeitorias               | 1.742              | -              | (639)              | 1.103         |
| Máquinas e equipamentos    | 122                | 37             | (18)               | 141           |
| Móveis e utensílios        | 466                | 52             | (56)               | 462           |
| Computadores e periféricos | 789                | 1.164          | (218)              | 1.735         |
| Aeronaves                  | -                  | 13.540         | (113)              | 13.427        |
|                            | <b>3.119</b>       | <b>14.793</b>  | <b>(1.044)</b>     | <b>16.868</b> |

## 11 Intangível

|                                  | <b>Controladora</b> |             | <b>Consolidado</b> |              |
|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|--------------|
|                                  | <b>2022</b>         | <b>2021</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>  |
| Marcas                           | 12                  | 5           | 59                 | 7            |
| Sistemas concluídos (i)          | -                   | -           | 8.901              | -            |
| Sistemas em desenvolvimento (ii) | -                   | -           | 4.911              | 3.439        |
| Ágio - Investopar                | -                   | -           | 1.418              | -            |
| Ágio – Trinus DTVM               | -                   | -           | 1.248              | -            |
| Outros                           | -                   | -           | 26                 | -            |
|                                  | <b>12</b>           | <b>5</b>    | <b>16.563</b>      | <b>3.446</b> |

### 11.1 Movimentação

|        | <b>Controladora</b> |                |                    |             |  |  |
|--------|---------------------|----------------|--------------------|-------------|--|--|
|        | <b>2021</b>         | <b>Adições</b> | <b>Amortização</b> | <b>2022</b> |  |  |
| Marcas | 5                   | 7              | -                  | 12          |  |  |
|        | <b>5</b>            | <b>7</b>       | <b>-</b>           | <b>12</b>   |  |  |

  

|                                  | <b>Consolidado</b> |                |                      |                    |                   |               |
|----------------------------------|--------------------|----------------|----------------------|--------------------|-------------------|---------------|
|                                  | <b>2021</b>        | <b>Adições</b> | <b>Transferência</b> | <b>Amortização</b> | <b>Aquisição*</b> |               |
| Marcas                           | 7                  | 19             | -                    | -                  | -                 | 26            |
| Sistemas concluídos (i)          | -                  | -              | 9.098                | (197)              | -                 | 8.901         |
| Sistemas em desenvolvimento (ii) | 3.439              | 10.571         | (9.098)              | -                  | -                 | 4.912         |
| Ágio (a)                         | -                  | -              | -                    | -                  | 2.666             | 2.666         |
| Outros                           | -                  | 25             | -                    | -                  | 33                | 58            |
|                                  | <b>3.446</b>       | <b>10.615</b>  | <b>-</b>             | <b>(197)</b>       | <b>2.699</b>      | <b>16.563</b> |

(a) Com a obtenção do controle da Investopar Participações Ltda. em 2022, o ágio por expectativa de rentabilidade futura, decorrente da aquisição da Investopar pela Trinus CO em anos anteriores, foi alocado no ativo intangível no balanço consolidado, sendo R\$ 1.418. Adicionalmente, a Investopar Participações Ltda. possui ágio registrado decorrente da aquisição da Trinus Investimentos DTVM S.A em no valor de R\$ 1.248.

(i) A capitalização de desenvolvimento de softwares totalizou R\$ 9.098 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e referem-se aos softwares TAPP (aplicativo de soluções imobiliárias e financeiras para o comprador final de imóveis, que visa reduzir inadimplência e gerar rentabilidade na jornada pós-venda) e Workspace Trinus Ocean (plataforma para otimização da gestão operacional por meio de padronização e integração de múltiplas esteiras de trabalho, conexão com o cliente e automação de atividades repetitivas). A vida útil estimada é de 05 anos.

(ii) Em dezembro de 2022, os softwares em desenvolvimento são o Portal do Empreendedor e o Sonar (solução voltada para otimização do processo de originação de novos negócios com análise de viabilidade de empreendimentos).

A amortização dos ativos intangíveis está baseada em suas vidas úteis estimadas, se inicia quando o desenvolvimento é concluído e o ativo está disponível para uso ou venda. Os ativos intangíveis identificados, os valores reconhecidos e as vidas úteis dos ativos gerados são fundamentadas em estudo técnico interno.

## 12 Direito de uso

|              | Controladora |            | Consolidado  |            |
|--------------|--------------|------------|--------------|------------|
|              | 2022         | 2021       | 2022         | 2021       |
| Aluguéis (a) | -            | 915        | 7.807        | 1.962      |
| Amortização  | -            | (630)      | (3.328)      | (1.508)    |
|              | -            | <b>285</b> | <b>4.479</b> | <b>454</b> |

- (a) Refere-se a lajes corporativas alugadas, que estão localizadas na cidade de Goiânia e São Paulo para o uso das operações da TG Core Asset Matriz e Filial e grupo Serv+, cujo prazo médio de amortização é de 43 meses.

### 12.1 Movimentação

|         | Controladora |         |        |             |      |
|---------|--------------|---------|--------|-------------|------|
|         | 2021         | Adições | Baixas | Amortização | 2022 |
| Imóveis | 285          | -       | (285)  | -           | -    |
|         | 285          | -       | (285)  | -           | -    |

  

|         | Controladora |         |        |             |      |
|---------|--------------|---------|--------|-------------|------|
|         | 2020         | Adições | Baixas | Amortização | 2021 |
| Imóveis | 962          | -       | (410)  | (267)       | 285  |
|         | 962          | -       | (410)  | (267)       | 285  |

  

|         | Consolidado |         |        |             |             |       |
|---------|-------------|---------|--------|-------------|-------------|-------|
|         | 2021        | Adições | Baixas | Amortização | Aquisições* | 2022  |
| Imóveis | 454         | 3.805   | (286)  | (1.462)     | 1.968       | 4.479 |
|         | 454         | 3.805   | (286)  | (1.462)     | 1.968       | 4.479 |

\*Imobilizado adicionado devido às aquisições de empresas ocorridas em 2022.

|         | Consolidado |         |        |             |            |      |
|---------|-------------|---------|--------|-------------|------------|------|
|         | 2020        | Adições | Baixas | Amortização | Aquisições | 2021 |
| Imóveis | 1.411       | 21      | (410)  | (568)       | -          | 454  |
|         | 1.411       | 21      | (410)  | (568)       | -          | 454  |

### 13 Fornecedores

|   | Controladora |            | Consolidado   |              |
|---|--------------|------------|---------------|--------------|
|   | 2022         | 2021       | 2022          | 2021         |
| Fornecedor de aquisições de materiais e imobilizado | -            | 564        | 1.134         | 733          |
| Fornecedores de serviços                            | 1.276        | 256        | 7.882         | 1.536        |
| Fornecedores diversos                               | -            | 13         | 1.405         | 15           |
|   | <b>1.276</b> | <b>833</b> | <b>10.421</b> | <b>2.284</b> |

### 14 Empréstimos ou financiamentos

|                 | Taxa de juros a.a. (%) | Vencimento | Controladora |              | Consolidado  |              |
|-----------------|------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                 |                        |            | 2022         | 2021         | 2022         | 2021         |
| Capital de giro | 4,5% a.a. + CDI        | 2022-2023  | -            | 1.000        | 19           | 1.032        |
| Leasing         | 4,5% a.a. + CDI        | 2022-2029  | 9.120        | 8.196        | 9.120        | 8.196        |
| Conta garantida | 1,0% a.a + CDI         | 2022       | -            | 300          | -            | 300          |
|                 |                        |            | <b>9.120</b> | <b>9.496</b> | <b>9.139</b> | <b>9.528</b> |
| Circulante      |                        |            | 1.319        | 2.335        | 1.338        | 2.355        |
| Não circulante  |                        |            | 7.801        | 7.161        | 7.801        | 7.173        |

#### 14.1 Movimentação

|                              | Controladora |            |                  |                                 |              |
|------------------------------|--------------|------------|------------------|---------------------------------|--------------|
|                              | 2021         | Adições    | Juros incorridos | Pagamentos de principal e juros | 2022         |
| Empréstimos e financiamentos | 9.496        | 933        | 1.570            | (2.879)                         | 9.120        |
|                              | <b>9.496</b> | <b>933</b> | <b>1.570</b>     | <b>(2.879)</b>                  | <b>9.120</b> |

|                              | Controladora |              |                  |                                 |              |
|------------------------------|--------------|--------------|------------------|---------------------------------|--------------|
|                              | 2020         | Adições      | Juros incorridos | Pagamentos de principal e juros | 2021         |
| Empréstimos e financiamentos | 2.000        | 8.497        | 128              | (1.129)                         | 9.496        |
|                              | <b>2.000</b> | <b>8.497</b> | <b>128</b>       | <b>(1.129)</b>                  | <b>9.496</b> |

|                              | Consolidado  |            |                  |                                 | 2022         |
|------------------------------|--------------|------------|------------------|---------------------------------|--------------|
|                              | 2021         | Adições*   | Juros incorridos | Pagamentos de principal e juros |              |
| Empréstimos e financiamentos | 9.528        | 919        | 1.570            | (3.811)                         | 9.139        |
|                              | <b>9.528</b> | <b>919</b> | <b>1.570</b>     | <b>(3.811)</b>                  | <b>9.139</b> |

\*Do total de adições, R\$536 são decorrentes da aquisição da controlada Serv+, ocorrida em 2022.

|                              | Consolidado  |              |                  |                                 | 2021         |
|------------------------------|--------------|--------------|------------------|---------------------------------|--------------|
|                              | 2020         | Adições      | Juros incorridos | Pagamentos de principal e juros |              |
| Empréstimos e financiamentos | 2.079        | 8.497        | 167              | (1.215)                         | 9.528        |
|                              | <b>2.079</b> | <b>8.497</b> | <b>167</b>       | <b>(1.215)</b>                  | <b>9.528</b> |

#### Fluxo de pagamentos por ano:

|      | Controladora |              | Consolidado  |              |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|      | 2022         | 2021         | 2022         | 2021         |
| 2022 | -            | 2.335        | -            | 2.355        |
| 2023 | 1.319        | 1.035        | 1.338        | 1.047        |
| 2024 | 1.308        | 1.035        | 1.307        | 1.035        |
| 2025 | 1.302        | 1.035        | 1.307        | 1.035        |
| 2026 | 1.302        | 1.035        | 1.307        | 1.035        |
| 2027 | 1.302        | 1.035        | 1.307        | 1.035        |
| 2028 | 1.302        | 1.035        | 1.307        | 1.035        |
| 2029 | 1.285        | 951          | 1.266        | 951          |
|      | <b>9.120</b> | <b>9.496</b> | <b>9.139</b> | <b>9.528</b> |

#### Avais e garantias

Os empréstimos e financiamentos estão garantidos por bens e aval dos acionistas. Não há covenants financeiros nos contratos vigentes.

## 15 Obrigações tributárias

|                   | Controladora |          | Consolidado  |              |
|-------------------|--------------|----------|--------------|--------------|
|                   | 2022         | 2021     | 2022         | 2021         |
| ISS, IRRF e CSRF  | 6            | 1        | 309          | 9            |
| <b>A recolher</b> | <b>6</b>     | <b>1</b> | <b>309</b>   | <b>9</b>     |
|                   | -            | -        | -            | -            |
| PIS               | -            | -        | 26           | 9            |
| COFINS            | -            | -        | 116          | 40           |
| ISS               | -            | -        | 593          | 308          |
| IRPJ              | 2            | -        | 470          | 113          |
| CSLL              | 6            | -        | 176          | 711          |
| <b>A pagar</b>    | <b>8</b>     | <b>-</b> | <b>1.381</b> | <b>1.181</b> |
|                   | -            | -        | -            | -            |
| PIS               | -            | -        | 156          | 210          |
| COFINS            | -            | -        | 718          | 968          |
| IRPJ              | 1.166        | -        | 3.105        | 2.582        |
| CSLL              | 422          | -        | 1.141        | 930          |
| <b>Diferido</b>   | <b>1.588</b> | <b>-</b> | <b>5.120</b> | <b>4.690</b> |
|                   | <b>1.602</b> | <b>1</b> | <b>6.810</b> | <b>5.880</b> |

Abaixo segue a composição dos impostos diferidos:

|  | Controladora |          | Consolidado  |              |
|--|--------------|----------|--------------|--------------|
|  | 2022         | 2021     | 2022         | 2021         |
| Tributos diferidos – alienação de investimentos(a) | 1.051        | -        | 1.051        | -            |
| Tributos diferidos – compra vantajosa(b)           | 537          | -        | 537          | -            |
| Tributos diferidos – contas a receber (c)          | -            | -        | 3.477        | 4.690        |
| Tributos diferidos – Outros                        | -            | -        | 55           | -            |
|  | <b>1.588</b> | <b>-</b> | <b>5.120</b> | <b>4.690</b> |

(a) Imposto diferido sobre a parcela ainda não recebida da alienação de investimento ocorrida em 2022, da Habitat Capital.

(b) Imposto diferido sobre a compra vantajosa da Serv+, considerando a alíquota combinada de 34%.

(c) 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 e a base contábil:

|   | Alíquotas | 2022          | 2021          |
|---|-----------|---------------|---------------|
|   |           |               |               |
| Contas a receber – Taxa de gestão e performance |           | <b>23.799</b> | <b>32.165</b> |
| Base de cálculo                                 |           | <b>23.799</b> | <b>32.165</b> |
| PIS   | 0,65%     | 156           | 211           |
| COFINS  | 3,00%     | 718           | 968           |
| Presunção:                                      | 32,00%    | 7.660         | 10.326        |
| IRPJ  | 15,00%    | 1.147         | 1.549         |
| IRPJ  | 10,00%    | 766           | 1.033         |
| CSLL  | 9,00%     | 690           | 929           |
|   |           | <b>3.477</b>  | <b>4.690</b>  |

## 16 Passivo de arrendamento

|                                  | Controladora |            | Consolidado  |            |
|----------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                                  | 2022         | 2021       | 2022         | 2021       |
| Arrendamento mercantil - imóveis | -            | 612        | 4.725        | 755        |
|                                  | <b>-</b>     | <b>612</b> | <b>4.725</b> | <b>755</b> |
| Circulante                       | -            | 249        | 1.898        | 392        |
| Não circulante                   | -            | 363        | 2.827        | 363        |

| <b>Controladora</b>              |               |              |                   |               |             |
|----------------------------------|---------------|--------------|-------------------|---------------|-------------|
| <b>2021</b>                      | <b>Adição</b> | <b>Juros</b> | <b>Pagamentos</b> | <b>Baixas</b> | <b>2022</b> |
| Arrendamento mercantil – imóveis | 612           | -            | (42)              | (570)         | -           |
|                                  | <b>612</b>    | <b>-</b>     | <b>(42)</b>       | <b>(570)</b>  | <b>-</b>    |

| <b>Controladora</b>              |               |              |                   |               |             |
|----------------------------------|---------------|--------------|-------------------|---------------|-------------|
| <b>2020</b>                      | <b>Adição</b> | <b>Juros</b> | <b>Pagamentos</b> | <b>Baixas</b> | <b>2021</b> |
| Arrendamento mercantil – imóveis | 1.302         | -            | 17                | (271)         | 612         |
|                                  | <b>1.302</b>  | <b>-</b>     | <b>17</b>         | <b>(271)</b>  | <b>612</b>  |

| <b>Consolidado</b>               |                  |               |              |                   |                |              |
|----------------------------------|------------------|---------------|--------------|-------------------|----------------|--------------|
| <b>2021</b>                      | <b>Aquisição</b> | <b>Adição</b> | <b>Juros</b> | <b>Pagamentos</b> | <b>Baixas</b>  | <b>2022</b>  |
| Arrendamento mercantil – imóveis | 755              | 2.180         | 3.805        | 41                | (1.440)        | (616)        |
|                                  | <b>755</b>       | <b>2.180</b>  | <b>3.805</b> | <b>41</b>         | <b>(1.440)</b> | <b>(616)</b> |

| <b>Consolidado</b>               |               |              |                   |               |              |
|----------------------------------|---------------|--------------|-------------------|---------------|--------------|
| <b>2020</b>                      | <b>Adição</b> | <b>Juros</b> | <b>Pagamentos</b> | <b>Baixas</b> | <b>2021</b>  |
| Arrendamento mercantil – imóveis | 1.714         | 21           | (55)              | (489)         | (436)        |
|                                  | <b>1.714</b>  | <b>21</b>    | <b>(55)</b>       | <b>(489)</b>  | <b>(436)</b> |

## 17 Outros passivos

|   | Controladora |              | Consolidado  |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   | 2022         | 2021         | 2022         | 2021         |
| Compra de cotas da Investopar (a)       | 474          | 1.668        | 474          | 1.668        |
| Compra de cotas da Wings (b)            | -            | 3.230        | -            | 3.230        |
| Compra de cotas Serv+ Investimentos (b) | 548          | -            | 548          | -            |
| Outros passivos                         | -            | 17           | 968          | 176          |
|   | <b>1.022</b> | <b>4.915</b> | <b>1.990</b> | <b>5.074</b> |
| Circulante                              | 741          | 3.894        | 1.430        | 4.053        |
| Não circulante                          | 281          | 1.021        | 560          | 1.021        |

(a) Refere-se à compra de cotas da Investopar com prazos de pagamento entre 15 e 35 meses, com vencimento final em 2023.

(b) Compra do grupo Serv+ com pagamento em 34 parcelas mensais e consecutivas com vencimento final em 2025.

## 18 Provisões para demandas judiciais

A Companhia possui processos de natureza trabalhista, em razão do curso normal das operações. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores jurídicos, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para riscos para demandas judiciais.

A Companhia possui outras ações judiciais, em 31 de dezembro de 2022, cujo riscos de perda classificados pelos assessores jurídicos são possíveis, não requerendo a constituição de provisão, no valor de R\$75.

|              | Controladora |      | Consolidado |            |
|--------------|--------------|------|-------------|------------|
|              | 2022         | 2021 | 2022        | 2021       |
| Trabalhistas | -            | -    | <b>120</b>  | <b>131</b> |
|              | -            | -    | <b>120</b>  | <b>131</b> |



## 19 Obrigações cotistas do FIDC

### Obrigações aos cotistas final do exercício de 31 de dezembro de 2022

|   |                |
|---|----------------|
| Representado por 27.783,1635 cotas seniores a R\$ 1.703,8788 cada uma | 50.979         |
| Representado por 37.289,6480 cotas mezanino a R\$ 1.501,0958 cada uma | 69.722         |
|   | <b>120.701</b> |

### Obrigações aos cotistas final do exercício de 31 de dezembro de 2021

|   |               |
|---|---------------|
| Representado por 29.117,648900 cotas seniores a R\$ 1.674,520938 cada uma | 48.758        |
| Representado por 32.500,865873 cotas mezanino a R\$ 1.473,197050 cada uma | 47.880        |
|   | <b>96.638</b> |

|   | 2021   | Emissão de cotas | Amortização Resgate | Resultado | 2022    |
|---|--------|------------------|---------------------|-----------|---------|
| Obrigações aos cotistas do FIDC TG REAL (a) | 96.638 | 59.723           | (50.374)            | 14.714    | 120.701 |

a) As cotas seniores e mezanino do FIDC TG Real são contabilizadas como passivo financeiro de longo prazo.

### Cotas seniores

As cotas seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns;

- (i) prioridade de resgate em relação às cotas subordinadas;
- (ii) valor unitário de emissão das cotas inicial é de R\$1;
- (iii) valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, resgate, observados os critérios definidos no regulamento;
- (iv) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais, sendo que a cada cota sênior corresponderá 1 voto;
- (v) rentabilidade alvo das cotas seniores será de CDI mais a incidência de 3% a.a. ("rentabilidade alvo cotas seniores"); e
- (vi) possuem prazo para pagamento de resgate de até 30 dias contados.

### Cotas subordinadas mezanino

As cotas subordinadas mezanino têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- (i) subordinam-se às cotas seniores para efeito de resgate, sendo que seu pagamento dar-se-á no prazo de até 180 dias a contar do pagamento do resgate das cotas seniores, observado os critérios definidos no regulamento;
- (ii) somente poderão ser resgatadas após o resgate integral das cotas seniores em circulação, admitindo-se o resgate em direitos creditórios;
- (iii) valor unitário de emissão de R\$ 1 na 1ª emissão;
- (iv) valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, resgate, observados os critérios definidos no regulamento;
- (v) Direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais, sendo que a cada cota subordinada mezanino corresponderá 1 voto; e
- (vi) Rentabilidade alvo das cotas subordinadas mezanino será de CDI mais a incidência de 4% a.a. ("rentabilidade alvo cotas subordinadas mezanino").

## 20 Patrimônio líquido

O capital social da Companhia é de R\$21.604 , divididos em 21.604.408 ações, cada, totalmente integralizado pelo sócio.

|                | <u>% Part.</u> | <u>Quantidade de ações</u> |                      | <u>Capital social</u> |                      |
|----------------|----------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                |                | <u>2022</u>                | <u>2021</u>          | <u>2022</u>           | <u>2021</u>          |
| Trinus Co. LLC | 100%           | 21.604                     | 21.604               | 21.604                | 21.604               |
|                |                | <b><u>21.604</u></b>       | <b><u>21.604</u></b> | <b><u>21.604</u></b>  | <b><u>21.604</u></b> |

Em abril de 2021, a Companhia realizou através de Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social, em R\$ 21.369, sem a emissão de ações, em conformidade com o §1º do Art. 169 da LSA, passando o capital social da Companhia de R\$235, devidamente integralizados em moeda corrente nacional, para R\$ 21.604, mediante capitalização de lucros.

Em abril de 2021, ocorreu a venda das cotas dos acionistas Diego Siqueira Santos e Giovanna Ferreira Dutra para Trinus Co Ltd.

### 20.1 Dividendos e reserva de lucros

Conforme estatuto social da Companhia, após a constituição da reserva legal (5% até o limite de 20% do capital social), 1% do lucro líquido remanescente, ajustado na forma prevista no artigo 202 da Lei nº 6.404/76, será destinado para o pagamento do dividendo mínimo obrigatório devido aos acionistas ficando o saldo remanescente da reserva de lucros disponível para deliberação da Assembleia Geral.

## 21 Receita operacional líquida

|                           | <b>Consolidado</b> |               |
|---------------------------|--------------------|---------------|
|                           | <b>2022</b>        | <b>2021</b>   |
| Taxa de performance       | 21.051             | 30.800        |
| Taxa de gestão            | 21.622             | 12.752        |
| Receita de recebíveis     | 24.197             | 19.135        |
| Receita de outros títulos | -                  | 3.524         |
| Receita de serviços       | 41.878             | -             |
| PIS                       | (482)              | (291)         |
| COFINS                    | (4.884)            | (1.337)       |
| ISS                       | (1.475)            | (1.261)       |
|                           | <b>101.907</b>     | <b>63.322</b> |

## 22 Custo dos serviços prestados

|                                   | <b>Consolidado</b> |                |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|
|                                   | <b>2022</b>        | <b>2021</b>    |
| <b>Custos com pessoal</b>         |                    |                |
| Remuneração direta                | (22.306)           | (2.542)        |
| Encargos trabalhistas             | (3.549)            | (815)          |
| Benefícios                        | (2.563)            | (406)          |
| <b>Outros custos</b>              |                    |                |
| Custo com fundos de investimentos | (72)               | (1.038)        |
| Custo com prestação de serviço    | (6.778)            | (67)           |
| Amortização                       | (1.365)            | -              |
|                                   | <b>(36.633)</b>    | <b>(4.868)</b> |

## 23 Despesas

|  | <b>Controladora</b> |                | <b>Consolidado</b> |                 |
|--|---------------------|----------------|--------------------|-----------------|
|  | <b>2022</b>         | <b>2021</b>    | <b>2022</b>        | <b>2021</b>     |
| <b>Despesas administrativas e gerais</b> |                     |                |                    |                 |
| Serviços compartilhados                  | (10)                | (271)          | (6.428)            | (2.058)         |
| Amortização de direito de uso            | -                   | (267)          | (1.462)            | (568)           |
| Depreciação e amortização                | (2.125)             | (691)          | (3.448)            | (1.044)         |
| Software e tecnologia                    | (215)               | (1.014)        | (6.549)            | (1.814)         |
| Aluguéis e condomínios                   | (40)                | (126)          | (354)              | (328)           |
| Pessoal                                  | (20)                | (23)           | (4.786)            | (679)           |
| Consultoria e assessoria                 | (2.488)             | (92)           | (8.835)            | (115)           |
| Despesas tributárias                     | (97)                | (19)           | (262)              | (322)           |
| Despesas com multas administrativas      | -                   | -              | (1.125)            | -               |
| Serviços de limpeza                      | (13)                | (100)          | (707)              | (190)           |
| Despesas jurídicas                       | (244)               | (46)           | (951)              | (763)           |
| Taxa de administração e custódia         | -                   | -              | (957)              | (436)           |
| Provisões para demandas judiciais        | -                   | -              | 11                 | (131)           |
| Telefone e internet                      | (43)                | (43)           | (350)              | (167)           |
| Despesas diversas                        | (2.189)             | (757)          | (2.644)            | (1.475)         |
|  | <b>(7.484)</b>      | <b>(3.449)</b> | <b>(38.847)</b>    | <b>(10.090)</b> |

|  | <b>Controladora</b> |              | <b>Consolidado</b> |                |
|--|---------------------|--------------|--------------------|----------------|
|  | <b>2022</b>         | <b>2021</b>  | <b>2022</b>        | <b>2021</b>    |
| <b>Comercial e marketing</b>           |                     |              |                    |                |
| Serviços prestados por pessoa jurídica | (4)                 | (4)          | (1.844)            | (903)          |
| Propaganda e publicidade               | (2)                 | (47)         | (1.550)            | (373)          |
| Viagens e representações               | (34)                | (22)         | (288)              | (196)          |
| Endomarketing e branding               | (111)               | (49)         | (3.196)            | (49)           |
| Outras despesas                        | (3)                 | (16)         | (74)               | (64)           |
|  | <b>(154)</b>        | <b>(138)</b> | <b>(6.952)</b>     | <b>(1.585)</b> |

## 24 Outras receitas operacionais

|  | Controladora  |                | Consolidado   |                |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|
|  | 2022          | 2021           | 2022          | 2021           |
| Ganho na venda de investimentos (a)    | 19.941        | -              | 19.941        | -              |
| Ganho por compra vantajosa (b)         | 1.582         | -              | 1.582         | -              |
| Perda por distribuição desproporcional | (3.860)       | (4.370)        | (452)         | (4.370)        |
| Outros resultados                      | 454           | 5              | (2.959)       | (378)          |
|  | <b>18.117</b> | <b>(4.365)</b> | <b>18.112</b> | <b>(4.748)</b> |

(a) Refere-se a venda integral das suas quotas de participação societária da empresa Habitat Asset Ltda. para XP Vista Asset Management, conforme descrito na nota explicativa 9.

(b) Ganho referente a compra vantajosa da transação do Grupo Serv+, conforme descrito na nota explicativa 1.1.

## 25 Resultado financeiro, líquido

|   | Controladora   |              | Consolidado     |                |
|---|----------------|--------------|-----------------|----------------|
|   | 2022           | 2021         | 2022            | 2021           |
| <b>Despesas financeiras:</b>                              |                |              |                 |                |
| Juros de atualização de cotas seniores e mezanino do FIDC | -              | -            | (14.714)        | (7.762)        |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos e arrendamentos  | (1.570)        | (145)        | (1.611)         | (112)          |
| Outras despesas financeiras                               | (50)           | (12)         | (690)           | (574)          |
|   | <b>(1.620)</b> | <b>(157)</b> | <b>(17.015)</b> | <b>(8.448)</b> |
| <b>Receitas financeiras:</b>                              |                |              |                 |                |
| Rendimentos de aplicações financeiras                     | 3.108          | 4.432        | 348             | 2              |
| Outras receitas financeiras                               | 491            | 14           | 508             | 22             |
|   | <b>3.599</b>   | <b>4.446</b> | <b>856</b>      | <b>24</b>      |
|   | <b>1.979</b>   | <b>4.289</b> | <b>(16.159)</b> | <b>(8.424)</b> |

## 25 Tributos sobre o lucro

|   | Controladora   |         | Consolidado    |          |
|---|----------------|---------|----------------|----------|
|   | 2022           | 2021    | 2022           | 2021     |
| Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social    | <b>12.545</b>  | 21.840  | <b>22.390</b>  | 34.466   |
| Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social | <b>34%</b>     | 34%     | <b>34%</b>     | 34%      |
| Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação       | <b>(4.265)</b> | (7.426) | <b>(7.613)</b> | (11.718) |
| Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva:                             |                |         |                |          |
| Ajuste do lucro das empresas com apuração pelo lucro presumido          | -              | -       | <b>9.730</b>   | 10.185   |
| Imposto de renda com base nas empresas de lucro presumido               | -              | -       | <b>(4.734)</b> | (4.830)  |
| Equivalência patrimonial  | <b>30</b>      | 8.671   | <b>327</b>     | 292      |
| Despesas indedutíveis   | <b>(1.312)</b> | (1.486) | <b>(154)</b>   | (1.486)  |
| Outras adições e exclusões permanentes                                  | <b>493</b>     | 241     | <b>200</b>     | 144      |
| Ausência de receitas tributáveis e outros*                              | -              | -       | <b>1.731</b>   | 2.583    |
| Prejuízo fiscal não constituído**                                       | -              | -       | <b>(8.411)</b> | -        |
| Compensação de prejuízo fiscal e base negativa***                       | <b>874</b>     | -       | -              | -        |
| Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício        | <b>(4.180)</b> | -       | <b>(8.924)</b> | (4.830)  |
| Correntes   | <b>(2.592)</b> | -       | <b>(3.804)</b> | (140)    |
| Diferidos   | <b>(1.588)</b> | -       | <b>(5.120)</b> | (4.690)  |
| Total   | <b>(4.180)</b> | -       | <b>(8.924)</b> | (4.830)  |
| Alíquota efetiva  | <b>33,3%</b>   | 0,0%    | <b>39,9%</b>   | 14,0%    |

\* Os resultados dos fundos de investimentos FIDC TG Ativo Real e FII TG Renda imobiliária são isentos de imposto de renda e CSLL.

\*\* Não foi constituído prejuízo fiscal e base negativa para a controlada Serv+.

\*\*\* No exercício de 2022, houve o aproveitamento de prejuízo fiscal, no montante de R\$ 874, restando à compensar o saldo de R\$ 126, referente à Trinus Co..

## 26 Gestão de risco

A Trinus Co entende que a identificação, o monitoramento e o controle dos diversos riscos relevantes às carteiras de valores mobiliários e à organização como um todo é essencial para dar transparência aos clientes da Companhia, bem como para potencializar a alocação eficiente de recursos.

O foco do gerenciamento de riscos é manter o perfil de risco da instituição e de suas carteiras dentro das estratégias de controle de risco estabelecidas pelos Comitês de Risco, Comitê de Ética e PLD (Prevenção à Lavagem de Dinheiro) e Comitê de Investimento. Dessa forma, a Diretoria de Risco acompanha continuamente as posições assumidas pelas carteiras e pelos fundos geridos. Como principal objetivo, a gestão dos riscos busca identificar todos os riscos existentes nas operações realizadas pela TG Core Asset e aprovar políticas, procedimentos e metodologias a fim de mitigar e controlar tais riscos.

### **Risco de mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de preço.

Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem empréstimos e financiamentos, equivalentes de caixa e outros ativos financeiros.

Nas atividades de gestão de fundo, a principal controlada, a gestora de ativos TG Core Asset Ltda. segue a política adotada pelo administrador fiduciário dos fundos geridos. Além de analisar os relatórios de risco de mercado enviados por cada administrador, a gestora monitora todos os seus fundos a partir de indicadores como VaR, volatilidade e retorno x *benchmark*. A metodologia de gerenciamento de risco de mercado pode ser verificada no manual do sistema de avaliação do risco de mercado.

### **Risco de crédito**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber e outros ativos), incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras e outros instrumentos financeiros.

O risco de crédito de saldos com bancos e instituições financeiras é administrado pela tesouraria da Companhia de acordo com a política por este estabelecida. Os recursos excedentes são investidos apenas em contrapartes aprovadas e dentro do limite estabelecido a cada uma. O limite de crédito das contrapartes é revisado anualmente pela Administração e pode ser atualizado ao longo do ano. Esses limites são estabelecidos a fim de minimizar a concentração de riscos e, assim, mitigar o prejuízo financeiro no caso de potencial falência de uma contraparte.

Na gestão dos ativos, a controlada TG Core Asset realiza um acompanhamento diário de seus ativos de crédito privado. Logo, busca-se entender não só o ativo, mas também a operação como um todo desde sua origem, participando ativamente de todas as etapas anteriores à liquidação do ativo e coletando informações da operação, a fim de analisar quantitativamente e qualitativamente a qualidade do empreendimento. O risco de crédito está altamente vinculado à fase do ciclo de desenvolvimento imobiliário em que o ativo se encontra: i) lançamento; ii) obras; e iii) fluxo de recebíveis. Dito isso, riscos secundários como

o risco do setor, risco de projeto e a previsibilidade do fluxo variam e impactam fortemente na mensuração do risco de crédito do ativo. Busca-se mitigar este risco, portanto, com participação aprofundada na tomada de cada decisão feita em relação ao empreendimento, na contratação de fornecedores para a prestação de serviços, no processo de diligência e escolha dos parceiros e nas análises prévias à entrada no empreendimento.

### **Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é acompanhada pelo departamento financeiro. Esse departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pelo departamento financeiro.

Quanto à liquidez de cada ativo gerido na atividade de gestão de ativos, a controlada TG Core Asset acompanha separadamente por fundo a capacidade que cada ativo tem de honrar seu passivo proporcionalmente. Desta forma, é possível analisar a liquidez do fundo em questão baseada não apenas em seu passivo, como também no histórico de passivos realizados e ainda em cenários hipotéticos de eventos estressados. Sendo assim, a gestora define tais cenários, inclusive um no qual todos os fundos devem ser compatíveis



### Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram as principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

|                               | <b>Controladora</b>     |  |                    |                         |  |                    |
|-------------------------------|-------------------------|--|--------------------|-------------------------|--|--------------------|
|                               | <b>2022</b>             |  |                    | <b>2021</b>             |  |                    |
|                               | <b>Custo amortizado</b> | <b>Valor justo por meio do resultado</b> | <b>Valor justo</b> | <b>Custo amortizado</b> | <b>Valor justo por meio do resultado</b> | <b>Valor justo</b> |
| <b>Ativos financeiros</b>     |                         |  |                    |                         |  |                    |
| Caixa e equivalentes de caixa | 128                     | -  | 128                | 26                      | -  | 26                 |
| Títulos e valores mobiliários | -                       | 19.559                                   | 19.559             | -                       | 16.451                                   | 16.451             |
| Dividendos a receber          | 14.837                  | -  | 14.837             | 12.858                  | -  | 12.858             |
| Outros créditos               | 3.130                   | -  | 3.130              | 168                     | -  | 168                |
| Partes relacionadas           | 32.485                  | -  | 32.485             | 3.939                   | -  | 3.939              |
|                               | <b>50.580</b>           | <b>19.559</b>                            | <b>70.139</b>      | <b>16.991</b>           | <b>16.451</b>                            | <b>33.442</b>      |
| <b>Passivos financeiros</b>   |                         |  |                    |                         |  |                    |
| Fornecedores                  | 1.276                   | -  | 1.276              | 833                     | -  | 833                |
| Passivo de arrendamento       | -                       | -  | -                  | 612                     | -  | 612                |
| Empréstimos e financiamentos  | 9.120                   | -  | 9.120              | 9.496                   | -  | 9.496              |
| Outros passivos               | 9.485                   | -  | 9.485              | 4.915                   | -  | 4.915              |
|                               | <b>19.881</b>           | <b>-</b>                                 | <b>19.881</b>      | <b>15.856</b>           | <b>-</b>                                 | <b>15.856</b>      |
|                               |                         |  |                    |                         |  |                    |
|                               | <b>Consolidado</b>      |  |                    |                         |  |                    |
|                               | <b>2022</b>             |  |                    | <b>2021</b>             |  |                    |
|                               | <b>Custo amortizado</b> | <b>Valor justo por meio do resultado</b> | <b>Valor justo</b> | <b>Custo amortizado</b> | <b>Valor justo por meio do resultado</b> | <b>Valor justo</b> |
| <b>Ativos financeiros</b>     |                         |  |                    |                         |  |                    |
| Caixa e equivalentes de caixa | 19.475                  | -  | 19.475             | 21.390                  | -  | 21.390             |
| Títulos e valores mobiliários | -                       | 55.776                                   | 55.776             | -                       | 35.182                                   | 35.182             |
| Contas a receber              | 119.109                 | -  | 119.109            | 112.732                 | -  | 112.732            |
| Outros créditos               | 5.290                   | -  | 5.290              | 332                     | -  | 332                |
| Partes relacionadas           | 900                     | -  | 900                | 1.946                   | -  | 1.946              |
|                               | <b>144.774</b>          | <b>55.776</b>                            | <b>200.558</b>     | <b>136.400</b>          | <b>35.182</b>                            | <b>171.582</b>     |
| <b>Passivos financeiros</b>   |                         |  |                    |                         |  |                    |
| Fornecedores                  | 10.421                  | -  | 10.421             | 2.284                   | -  | 2.284              |
| Passivo de arrendamento       | 4.725                   | -  | 4.725              | 755                     | -  | 755                |
| Partes relacionadas           | 6.935                   | -  | 6.935              | -                       | -  | -                  |
| Empréstimos e financiamentos  | 9.139                   | -  | 9.139              | 9.528                   | -  | 9.528              |
| Obrigações com cotistas       | 120.701                 | -  | 120.701            | -                       | -  | -                  |
| Outros passivos               | 10.617                  | -  | 10.617             | 5.074                   | -  | 5.074              |
|                               | <b>162.538</b>          | <b>-</b>                                 | <b>162.538</b>     | <b>17.641</b>           | <b>-</b>                                 | <b>17.641</b>      |

**Compromissos em 31/12/2022:**

| <b>Controladora</b>          |             |             |             |                      |              |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|--------------|
| <b>Descrição</b>             | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>Acima de 2024</b> | <b>Total</b> |
| Fornecedores                 | 1.276       | -           | -           | -                    | <b>1.276</b> |
| Empréstimos e financiamentos | 1.319       | 1.302       | 1.302       | 5.197                | <b>9.120</b> |
| Passivo de arrendamento      | -           | -           | -           | -                    | -            |

**Compromissos em 31/12/2021:**

| <b>Controladora</b>          |             |             |             |                      |              |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|--------------|
| <b>Descrição</b>             | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>Acima de 2024</b> | <b>Total</b> |
| Fornecedores                 | 833         | -           | -           | -                    | <b>833</b>   |
| Empréstimos e financiamentos | 2.335       | 1.035       | 1.035       | 5.091                | <b>9.496</b> |
| Passivo de arrendamento      | 249         | 234         | 129         | -                    | <b>612</b>   |

| <b>Consolidado</b>           |             |             |             |                      |              |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|--------------|
| <b>Descrição</b>             | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>Acima de 2024</b> | <b>Total</b> |
| Fornecedores                 | 2.284       | -           | -           | -                    | <b>2.284</b> |
| Empréstimos e financiamentos | 2.355       | 1.047       | 1.035       | 5.091                | <b>9.528</b> |
| Passivo de arrendamento      | 392         | 234         | 129         | -                    | <b>755</b>   |

### Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI. A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de um aumento (redução) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

| <b>Aumento do índice</b>     | <b>Cenário provável I</b> | <b>Cenário II</b> | <b>Cenário III</b> |
|------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Aplicações - Selic</b>    | <b>11.240</b>             | <b>11.240</b>     | <b>11.240</b>      |
| Taxa sujeita à variação      | 13,75%                    | 17,19%            | 20,63%             |
| Receita financeira projetada | 1.547                     | 1.934             | 2.321              |
| <b>Variação - R\$</b>        | <b>-</b>                  | <b>387</b>        | <b>774</b>         |

| <b>Redução do índice</b>     | <b>Cenário provável I</b> | <b>Cenário II</b> | <b>Cenário III</b> |
|------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Aplicações - Selic</b>    | <b>11.240</b>             | <b>11.240</b>     | <b>11.240</b>      |
| Taxa sujeita à variação      | 13,75%                    | 10,31%            | 6,88%              |
| Receita financeira projetada | 1.547                     | 1.160             | 773                |
| <b>Variação - R\$</b>        | <b>-</b>                  | <b>(387)</b>      | <b>(774)</b>       |

| <b>Aumento do índice</b>     | <b>Cenário Provável I</b> | <b>Cenário II</b> | <b>Cenário III</b> |
|------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Empréstimos - CDI</b>     | <b>9.140</b>              | <b>9.140</b>      | <b>9.140</b>       |
| Taxa sujeita à variação      | 13,75%                    | 17,19%            | 20,63%             |
| Despesa financeira projetada | 1.205                     | 1.506             | 1.807              |
| <b>Variação - R\$</b>        | <b>-</b>                  | <b>301</b>        | <b>603</b>         |

| <b>Redução do índice</b>     | <b>Cenário provável I</b> | <b>Cenário II</b> | <b>Cenário III</b> |
|------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Empréstimos - CDI</b>     | <b>9.140</b>              | <b>9.140</b>      | <b>9.140</b>       |
| Taxa sujeita à variação      | 13,75%                    | 10,31%            | 6,88%              |
| Despesa financeira projetada | 1.205                     | 903               | 602                |
| <b>Variação - R\$</b>        | <b>-</b>                  | <b>(301)</b>      | <b>(603)</b>       |

### **Hierarquia do valor justo**

A Companhia adota a mensuração a valor justo de seus ativos e passivos financeiros. Valor justo é mensurado a valor de mercado com base em premissas em que os participantes do mercado possam mensurar um ativo ou passivo. Para aumentar a coerência e a comparabilidade, a hierarquia do valor justo prioriza os insumos utilizados na medição em três grandes níveis, como segue:

Nível 1. Mercado Ativo: Preço Cotado - Um instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados forem pronta e regularmente disponibilizados por bolsa ou mercado de balcão organizado, por operadores, por corretores, ou por associação de mercado, por entidades que tenham como objetivo divulgar preços por agências reguladoras, e se esses preços representarem transações de mercado que ocorrem regularmente entre partes independentes, sem favorecimento.

Nível 2. Sem Mercado Ativo: Técnica de Avaliação - Para um instrumento que não tenha mercado ativo o valor justo deve ser apurado utilizando-se metodologia de avaliação/apreçamento. Podem ser utilizados critérios como dados do valor justo corrente de outro instrumento que seja substancialmente o mesmo de análise de fluxo de caixa descontado e modelos de apreçamento de opções. O objetivo da técnica de avaliação é estabelecer qual seria o preço da transação na data de mensuração em uma troca com isenção de interesses motivada por considerações do negócio.

Nível 3. Sem Mercado Ativo: Título Patrimonial - Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais que não tenham preços de mercado cotados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados.

A Companhia mensura seus ativos financeiros a valor justo pelo nível 2.