

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Trinus Co. Participações S.A.

31 de dezembro de 2023
com relatório do auditor independente



Trinus Co. Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório da administração..... 1

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 9

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais..... 12

Demonstrações dos resultados..... 14

Demonstrações dos resultados abrangentes 15

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 16

Demonstrações dos fluxos de caixa 17

Notas explicativas às demonstrações financeiras 18

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 2023.

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

A Trinus Co. atua como uma empresa que busca redefinir os padrões do setor imobiliário através da tecnologia. Nosso modelo de negócios combina uma plataforma *SaaS* (*Software as a Service*) com uma gestora de fundos imobiliários focada em desenvolvimento, a TG Core Asset. Enquanto nossa plataforma visa simplificar serviços imobiliários através de módulos que oferecem soluções práticas e inteligentes para diversos segmentos do setor, nossos fundos imobiliários têm sua performance potencializada pelo uso sinérgico dessa em seus empreendimentos, retroalimentando o crescimento do negócio. Além disso, unimos forças com nossas instituições financeiras, Trinus SCD e Trinus Investimentos DTVM, para possibilitar o acesso dos clientes a ainda mais soluções personalizadas, como antecipações de recebíveis e estruturação de operações de crédito.

A partir desse modelo, operamos de forma escalável em um mercado que oferece grande margem para crescimento, nos diferenciando por vantagens competitivas que envolvem não só o uso de ferramentas tecnológicas, mas também o comprometimento com o sucesso do cliente. Ao tirar o foco do eixo 'Rio-São Paulo', voltamos nossa atenção à maior parte do mercado, que opera de forma pouco digitalizada e carece de retaguarda operacional mais robusta. Com isso, introduzimos soluções que impulsionam a performance dos empreendimentos imobiliários e fazem interface entre gestoras, bancos e investidores, guiados pela missão de **transformar o mercado habitacional brasileiro**.

Pautados nesse propósito, o ano de 2023 foi um período de destaque na história da companhia, em que intensificamos nosso crescimento frente a cenários desafiadores. A taxa Selic, taxa básica de juros da economia brasileira, perdurou em sua máxima (13,75%) desde agosto de 2020 até os primeiros seis meses do ano, afetando o segmento imobiliário não só pelo aumento da dificuldade de acesso à crédito e, consequentemente, de vendas de imóveis, mas também pelo custo de oportunidade de investimento em fundos imobiliários em comparação a outros tipos de ativo. A partir de agosto, em contexto de queda da inflação, essa taxa entrou em redução, passando para 13,25% e terminando o ano em 11,75%. Em meio a essa conjuntura, fomos capazes de lançar nossa plataforma com grande aceitação no mercado, já contando com 45 operações e mais de 8 mil unidades imobiliárias monitoradas, e ainda realizar três grandes captações para os fundos imobiliários geridos pela TG Core Asset: TG Real Estate

(TGRE) em maio, com valor da captação totalizando R\$ 388 milhões, TG Renda Imobiliária (TGRI) em junho, no valor de R\$ 100 milhões e, por fim, fechamos o ano com o encerramento da captação do FII TG Ativo Real (TGAR11) em novembro, atingindo resultado de R\$ 637 milhões – evento que se consolidou como **a melhor captação da história do fundo** e totalizou cerca de R\$ 1,12 bilhão captados pela TG Core em 2023.

No mês de novembro, recebemos o prêmio de primeiro lugar na categoria **Proptech do ano da GRI AWARDS**, premiação realizada pelo GRI Club, o maior clube de negócios em mercado imobiliário e instituição mundial mais relevante do segmento. Encerramos o ano com uma notável rodada de investimentos de R\$ 70 milhões liderada pela [Headline](#), um grande player global de [venture capital](#) comandada no Brasil por Romero Rodrigues. O **aporte da Headline** destaca o reconhecimento de nosso potencial perante o mercado mundial e endossa nossa visão de transformação. Na mesma rodada, a **LTS Investments** usufruiu do direito de reafirmar sua posição de participação, o que representa mais um investimento significativo na companhia e reforça a confiança contínua de nossos investidores-chave. Esse evento marca uma virada de chave em nossa trajetória, abrindo ainda mais caminhos para acelerar substancialmente nossos investimentos em tecnologia, com foco no crescimento da plataforma SaaS. Assim, seguimos empenhados em oferecer serviços cada vez mais abrangentes e de alta qualidade, consolidando nosso papel como referência no cenário de tecnologia aplicada ao mercado imobiliário.

TECNOLOGIA

O final de 2023 foi marcado por um período de reestruturação, planejamento e definição de prioridades estratégicas para 2024, colocando como prioridade o fortalecimento das soluções em nossa plataforma SaaS. Esse ano culminou em conquistas notáveis nas diversas frentes de produtos, destacando alguns dos resultados significativos alcançados em nossas plataformas:

- I. No **SONAR**, solução voltada para centralização, padronização e transparência de informações e cálculos da análise de viabilidade de empreendimentos imobiliários, encerramos o ano com 69,6% das análises de viabilidade e 57,5% dos PxRs (Previsto x Realizado) realizados pela companhia feitos diretamente na plataforma.
- II. No **OCEAN**, nosso *workspace* de padronização e integração de múltiplas esteiras de trabalho, alcançamos 234 usuários ativos (70,5% do total), com 40 esteiras implantadas e um CSAT (*Customer Satisfaction Score*) do produto de 72%. Além disso, fechamos o ano com uma mensuração de nossos prazos internos de novos negócios, realizada sistematicamente e com rastreabilidade, nos dando confiança para o planejamento de iniciativas que melhorem esses números ao longo de 2024.

- III. No **Portal para Novos Negócios**, encerramos o ano com 100 usuários ativos entre os mais de 700 cadastrados. O portal foi fundamental, gerando mais de 10.000 arquivos essenciais para concluir processos de estruturação e diligência de novos negócios.
- IV. No **TAPP (Trinus App)**, aplicativo de soluções financeiras e imobiliárias para o comprador final de imóveis, registramos mais de 5.000 compradores de imóveis, com um significativo crescimento de 316% na base de usuários utilizando a 2ª via de boleto em relação a 2022. Registramos em média 250 renegociações por mês iniciadas diretamente pelo aplicativo.

Ao longo de 2023, testamos algumas hipóteses no mercado. Uma delas foi a validação do valor gerado para outras gestoras pelas soluções desenvolvidas para atender a TG Core. Por isso decidimos expandir e escalar esse lado da plataforma, garantindo a conquista do lado do fornecedor financeiro do mercado imobiliário, gerando gestão e transparência.

Por isso concentraremos nossos esforços na prospecção de Bancos e Gestoras, escalando nossas soluções para gestão de crédito e explorando novos produtos de gestão e financeiros – como integração multi-ERPs, viabilidade para operações de crédito e informações dinâmicas na gestão dessas operações. Nosso objetivo é estar cada vez mais próximos dos clientes, abandonando uma visão de ferramentas internas para adotar uma abordagem centrada em produtos/serviços de tecnologia que resolvem as dores dos clientes. Nesse sentido, acreditamos em times muito mais focados com o que é *core* para a companhia e enxergamos ganhos relevantes a partir destas sinergias.

Para o início de 2024, nossos *OKRs (Objectives and Key Results)* de tecnologia fundamentam-se nos pilares de **growth (crescimento), tração e construção**. Para nós, construção significa a capacidade de entregar valor para o cliente e/ou negócio com a maior agilidade possível, experimentação e aprendizado contínuo em ciclos curtos de interação. Esses objetivos se traduzem em: aumentar a receita recorrente, entregando dados de qualidade, corretos, no menor prazo do mercado e escalando a plataforma (validando e experimentando novos produtos no mercado). Dessa forma, estamos comprometidos em impulsionar nosso crescimento e tração enquanto construímos soluções que agregam valor e respondem de forma eficaz às necessidades de nossos clientes.

PESSOAS & CULTURA

Nesse ano, atuamos de modo intensivo em algumas frentes que nortearam nossos esforços e o forte compromisso com a área de Pessoas e Cultura. Fundamentalmente, o olhar da companhia se concentrou em: preparação das lideranças, desenvolvimento dos talentos internos e iniciativas para alavancar nossa cultura e marca empregadora. Nessa perspectiva, implementamos medidas que tiveram um papel catalisador na estratégia da Trinus.Co como um todo, com destaque para:

- **Fortalecimento do pipeline de talentos e liderança:** a fim de desenvolver nossas pessoas, foram realizadas mais de 500 horas de treinamentos, com participação de 150 líderes em 3 trilhas de desenvolvimento específicas para lideranças, além da disponibilização de cerca de 850 cursos em nossa plataforma de desenvolvimento;
- **Treinamentos em maior escala:** lançamos nossa própria plataforma de conteúdos de desenvolvimento, a **Trinus Academy**, que já conta com 6 mil de acessos e 426 conteúdos produzidos pela Trinus Co.;
- **Programa de mentoria:** cerca de 40 pessoas receberam acompanhamento personalizado em nosso programa de mentoria, que promoveu o encontro entre a expertise de talentos sêniores da companhia e o potencial de crescimento de talentos emergentes;
- **Realização de dois ciclos de gestão de performance:** objetivando a avaliação e reconhecimento dos nossos talentos-chave, assim como o direcionamento de ações de desenvolvimento específicas para o progresso das carreiras, passamos por dois ciclos do chamado "**Trinus 360**", nosso maior rito interno de gestão de performance;
- **Presença em eventos:** fortalecemos nossa marca empregadora participando de mais de 20 feiras de carreira em universidades alvo e eventos do mercado imobiliário, originando aproximadamente 1.200 *leads* para recrutamento;
- **Atração de novos talentos:** nosso Programa de Talentos (edição estágio e *trainee*) atingiu cerca de 7.200 inscritos e proporcionou uma experiência enriquecedora e imersiva para os candidatos durante o processo de seleção. Além disso, lançamos nosso primeiro programa de *summer job*, promovendo oportunidades tangíveis de aprendizado para jovens talentos;
- **Deck de Cultura:** estabelecemos e publicamos o nosso próprio Deck de Cultura, uma ferramenta fundamental no estímulo de nossos valores e comportamentos norteadores, representando uma expressão sólida de nossa identidade corporativa;
- **Conjunto de benefícios:** implantamos benefícios mais flexíveis para nossas pessoas, sinalizando o compromisso em promover um ambiente de trabalho que considere as necessidades individuais de todo o time;

Com efeito, em 2023, reforçamos nosso comprometimento com o desenvolvimento e expansão de talentos críticos para o negócio. Nossa preocupação com pessoas é um pilar fundamental na criação de uma base sólida para o sucesso a longo prazo da Trinus.Co, que se pauta em um ambiente inovador e diverso para impulsionar o crescimento coletivo. Assim, através de

líderes bem-preparados e da retenção de talentos que estão em constante evolução, seremos capazes de superar os desafios e dinamismo do mercado.

INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Com a evolução das nossas Instituições Financeiras ao longo dos anos, passamos a focar nossos esforços em direção a uma gestão mais eficiente e em identificar áreas estratégicas para otimizar custos e aumentar o volume de transações. Essas medidas visam não apenas alcançar uma maior eficiência operacional, mas também assegurar que estejamos na vanguarda do mercado, proporcionando soluções inovadoras e adaptáveis às necessidades dos nossos clientes, considerando o desafio de se tornar o hub financeiro da Plataforma Trinus. Em 2023, com o foco no segmento *B2B (Business to Business)*, produtos não aderentes à nova estratégia da Trinus estão sendo desabilitados. Tal iniciativa, chamada de Projeto Fênix, teve impacto significativo nos custos recorrentes - com economia na ordem de R\$ 300 mil no ano corrente e R\$ 800 mil no valor anualizado. O foco em *B2B* nos levou a superar nossa meta de receita anual em 12,95%, sendo o principal marco para esta conquista a alta concentração de depósitos à vista de nossos clientes pessoa jurídica. Nossa equipe monitora 366 contas de 150 empresas para fazer o levantamento dos recursos diários disponíveis no fechamento do dia, com os quais conseguimos realizar operações compromissadas com bancos tomadores – sendo essa fonte de receita equivalente a 90% do faturamento total.

Além disso, no ano passado, efetuamos a consolidação bem-sucedida do produto de antecipação de distrato. Esse processo é desencadeado após o desvinculamento do cliente final da Sociedade de Propósito Específico (SPE), em que é oferecido ao empreendedor a opção de antecipação de seus recebíveis mediante uma taxa. No final de 2022, o volume total de operações atingiu R\$ 140 mil, número que ascendeu para R\$ 818 mil em 2023, possibilitando que a meta de ganhos com esse produto fosse superada em 71,73%. Outra atuação de destaque é a de Coordenador Líder em operações de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários), em que desempenhamos um papel crucial como instituição financeira responsável por organizar ofertas públicas. Em 2022, a DTVM operou um montante de R\$ 135,8 milhões em diversas operações; já em 2023, esse valor aumentou significativamente para R\$ 476,3 milhões, representando um notável crescimento de 250,74%.

Pensando no conceito de *BaaS (Banking as a Service)*, nossas instituições financeiras estão trabalhando para poder ofertar todas as modalidades de registro de crédito para nossos clientes, como CCBs, CCI e Notas Comerciais Privadas – vertente que está em fase de obtenção de licenças. Citando outros projetos de destaque, tem-se a modernização do *core banking*, ou "sistema central bancário", que se refere ao elemento central que supervisiona as operações essenciais de um banco. Esta iniciativa tem como objetivo principal estabelecer funcionalidades para garantir o uso das contas pela Plataforma, integrando serviços (integração via API) e melhorando produtividade e experiência do usuário. Ao lado

disso, o projeto de constituição da Trinus Financeira (SCFI - Sociedades de crédito, financiamento e investimento) traz grandes oportunidades ao nosso grupo, como o aumento da capacidade tomar recursos no mercado e a liberdade do uso dos valores captados, permitindo fomentar novas linhas de crédito da companhia sem uso do dinheiro proprietário.

ASG – Ambiental, Social e Governança

Movida pelo propósito transformador, a *holding* Trinus Co. assume o compromisso de fortalecer seu crescimento tendo a sustentabilidade como pilar norteador. Para isso, desde 2021, a *holding* conta com uma área exclusiva para endereçar e disseminar práticas ASG de forma transversal em todas as empresas que a compõe. Alinhado com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas (ONU), o trabalho realizado tem sido consistente e comprometido, resultando em avanços significativos ao longo de 2023.

Na Trinus Co., as seguintes iniciativas foram implementadas:

- **Assinatura do Pacto Global da ONU:** a *holding* tornou-se signatária da maior iniciativa de sustentabilidade corporativa do mundo, responsável por mobilizar empresas a adotarem práticas voltadas para **direitos humanos, trabalho digno, meio ambiente e combate à corrupção**. Além disso, está conectada à realização dos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)**, metas globais estabelecidas pela ONU.
- **Ação de voluntariado corporativo:** para este programa, a **ONG** escolhida foi a **Teto Brasil** em virtude da afinidade com o propósito da Trinus Co.: transformar o mercado habitacional, impactar vidas, reduzir o déficit habitacional e realizar sonhos. Ao todo, 50 líderes participaram da construção de quatro moradias de emergência em apenas dois dias, beneficiando famílias de uma comunidade na região metropolitana de Goiânia. Esta iniciativa evidencia o nosso compromisso em estender os valores para além dos limites corporativos, contribuindo para a transformação da comunidade.
- **Programa de apoio à maternidade e paternidade:** desenvolvido para oferecer apoio aos pais e mães durante o período de gestação e no retorno após a licença maternidade e paternidade, o programa proporciona grupos de diálogo entre mães e psicólogos, assim como entre pais e psicólogos. O grupo destinado aos pais aborda especificamente a



relevância da paternidade ativa. Adicionalmente, são oferecidos sala de amamentação e licença paternidade estendida de 30 dias;

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

- **Compliance:** comprometida a assegurar conformidade, transparência e ética na *holding*, esta equipe atua na implementação e aprimoramento de mecanismos de prevenção e controle. São realizados eventos, palestras e treinamentos visando capacitar e conscientizar os colaboradores sobre o tema. Especial atenção é dada ao correto uso do **Canal de Ética**, bem como ao entendimento do **Código de Ética** e demais políticas internas. Adicionalmente, a equipe de **privacidade, proteção de dados pessoais e segurança da informação** desempenha um papel crucial na tutela de informações pessoais e na legitimidade das interações em um cenário cada vez mais tecnológico. O Programa de Governança em Privacidade visa proteger o direito à privacidade e proteção de dados dos diversos indivíduos que interagem com a organização, destacando-se o trabalho desenvolvido na construção da Plataforma Trinus, embasado na metodologia *privacy by design*;
- **Saúde e bem-estar:** trata-se de um programa de saúde integral, destinado a promover o bem-estar físico e mental não apenas de colaboradores, mas também de seus familiares. O benefício inclui exercícios laborais, sessões parcialmente subsidiadas de psicoterapia em parceria com uma plataforma on-line, acesso a espaços para exercícios físicos de alta intensidade, bem como uma sala dedicada para aulas de dança;
- **Gestão Ambiental:** O Sistema de Gestão Ambiental (SGA) da Trinus é o conjunto de normas e procedimentos que possibilitam o gerenciamento dos aspetos ambientais, incluindo: **(i)** gestão de resíduos com destinação dos recicláveis para a reciclagem e orgânicos para a compostagem; **(ii)** consumo eficiente por meio do uso de equipamentos com baixo consumo energético ou hídrico; **(iii)** priorização de fornecedores locais e monitoramento das emissões dos gases de efeito estufa; **(iv)** uso predominante de energia limpa, com mais de 90% da demanda energética nas instalações suprida por fontes fotovoltaicas.

Além disso, desde 2022, a TG Core Asset é signatária dos **Princípios para o Investimento Responsável (PRI) da ONU**. Em 2023, elaborou-se o primeiro **Transparency Report**, indicando como as questões ESG são integradas no processo de investimento e tomada de decisão em cada uma das classes de ativos geridos. Além disso, como desdobramento do PRI, foram implementadas melhorias no processo de investimento de modo a trazer maior clareza e ênfase nas análises ESG, evidenciando o nível de maturidade da gestora com relação à temática. Dentre as entregas, destacam-se: **i)** desenvolvimento da [Política de Investimento Responsável](#); **ii)** criação do [Relatório de Stewardship](#); **iii)** integração da análise de **itens ESG na auditoria técnica**, estabelecendo vínculos entre as análises e os ODS.

PERSPECTIVAS FUTURAS

Olhando para o próximo passo, 2024 representa um ano de grandes oportunidades. A Trinus Co. está comprometida com uma trajetória de crescimento sustentável, e nossas perspectivas futuras refletem uma abordagem estratégica abrangente. Em primeiro lugar, buscamos expandir nossas soluções por meio de fusões e aquisições (*M&As*), visando ampliar ainda mais nossa presença e oferta de serviços no mercado imobiliário. Ao simplificar nosso modelo de negócio, focalizando a sinergia entre a plataforma tecnológica *SaaS* e a gestora de fundos, pretendemos fortalecer nossa eficiência operacional e maximizar os benefícios para clientes e investidores. Antecipamos com otimismo uma expectativa de continuação da tendência de queda da taxa de juros, o que se traduzirá em oportunidades excepcionais para o setor imobiliário - impulsionando as vendas de imóveis e potencializando os rendimentos dos fundos imobiliários, criando uma retroalimentação positiva em nosso modelo de negócios. Sendo assim, seremos guiados pelas nossas convicções com a inovação, ancorados em uma gestão estratégica capaz de antecipar e aproveitar oportunidades de mercado, rumo a mais um ano de conquistas para nós, nossos clientes e investidores.

AGRADECIMENTOS

Gostaríamos de expressar nossa gratidão à *Headline*, que apostou e acreditou em nosso sonho de revolucionar o mercado habitacional brasileiro, e à *LTS Investments*, que reforçou sua convicção com essa mesma visão. Agradecemos também ao mercado imobiliário e aos clientes e investidores, que confiam em nossos serviços e nos impulsionam a ser cada vez melhores. Por último, não podemos deixar de estender nossos agradecimentos aos colaboradores da Trinus Co., os principais responsáveis por essa jornada.

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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração 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.

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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos 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.
- Concluímos 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 a administração 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, 25 de abril de 2024.

Trinus Co. Participações S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2023	2022	2023	2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	14	128	32.128	19.475
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	-	1.686
Contas a receber	6	-	-	31.079	27.209
Dividendos a receber	7	17.804	14.837	-	7
Outros créditos	-	58	25	4.945	2.018
		17.876	14.990	68.152	50.395
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	25.164	19.559	28.532	54.090
Contas a receber	6	-	-	150.751	91.900
Partes relacionadas	8	-	-	-	900
Outros créditos	-	1.084	3.105	1.737	3.272
Investimentos	9	30.556	38.575	67.598	80
Ativo imobilizado	10	12.509	14.684	16.747	20.168
Ativo intangível	11	12	12	23.442	16.563
Direito de uso	12	-	-	5.002	4.479
		69.325	75.935	293.809	191.452
Total do ativo		87.201	90.925	361.961	241.847

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

Trinus Co. Participações S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	13	387	1.276	8.120	10.421
Empréstimos e financiamentos	14	13.264	1.319	13.264	1.338
Partes relacionadas	8	556	-	-	-
Obrigações trabalhistas	-	-	-	5.320	5.454
Obrigações tributárias	15	1.607	1.602	13.686	6.810
Provisões para demandas judiciais	19	-	-	-	120
Passivo de arrendamento	16	-	-	2.104	1.898
Dividendos a pagar	-	189	8.463	189	8.627
Depósitos	17	-	-	15.627	-
Aquisições de participações societárias	18	30	741	4.278	741
Outros passivos	-	-	-	1.972	689
		16.033	13.401	64.560	36.098
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	6.592	7.801	6.592	7.801
Partes relacionadas	8	6.935	8.985	6.935	6.935
Provisão para perda em investimentos	9	-	17.248	-	-
Passivo de arrendamento	16	-	-	2.880	2.827
Obrigações aos cotistas do FIDC	20	-	-	207.502	120.701
Aquisições de participações societárias	18	-	281	4.401	281
Outros passivos	-	-	-	317	279
		13.527	34.315	228.627	138.824
Patrimônio líquido					
Capital social	21	49.739	21.604	49.739	21.604
Reserva legal	21	1.833	1.510	1.833	1.510
Reserva de lucros	21	6.069	20.095	6.069	20.095
		57.641	43.209	57.641	43.209
Participação de não controladores		-	-	11.133	23.716
		57.641	43.209	68.774	66.925
Total do passivo e do patrimônio líquido		87.201	90.925	361.961	241.847

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 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida	22	-	-	156.231	101.907
Custos de serviços prestados	23	-	-	(62.744)	(38.292)
Lucro bruto		-	-	93.487	63.615
Despesas administrativas e gerais	24	(5.064)	(7.484)	(47.002)	(37.188)
Despesas comerciais	24	(693)	(154)	(7.502)	(6.952)
Resultado de equivalência patrimonial	9.1	10.592	87	4.271	962
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	25	(3.253)	18.117	9.158	18.112
		1.582	10.566	(41.075)	(25.066)
Lucro antes do resultado financeiro e da tributação sobre o lucro		1.582	10.566	52.412	38.549
Despesas financeiras	26	(1.070)	(1.620)	(30.938)	(17.015)
Receitas financeiras	26	5.956	3.599	447	856
Resultado financeiro, líquido		4.886	1.979	(30.491)	(16.159)
Lucro antes da tributação sobre o lucro		6.468	12.545	21.921	22.390
Imposto de renda	27	(9)	(3.094)	(8.528)	(6.604)
Contribuição social	27	(6)	(1.086)	(3.153)	(2.320)
Lucro líquido do exercício		6.453	8.365	10.240	13.466
Atribuível aos:					
Acionistas controladores				6.453	8.365
Acionistas não controladores				3.787	5.101

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 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício	6.453	8.365	10.240	13.466
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultados abrangente total	6.453	8.365	10.240	13.466
Atribuível aos:				
Acionistas controladores			6.453	8.365
Acionistas não controladores			3.787	5.101

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 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
Em 31 de dezembro de 2021	21.604	1.092	20.731	-	43.427	23.542	66.969
Lucro líquido do exercício	-	-	-	8.365	8.365	5.101	13.466
Constituição de reserva legal	-	418	-	(418)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	7.824	(7.824)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(123)	(123)	(141)	(264)
Dividendos declarados e não pagos	-	-	(8.460)	-	(8.460)	-	(8.460)
Aquisição de controle de investidas	-	-	-	-	-	62	62
Amortização e resgate de cotas	-	-	-	-	-	(4.848)	(4.848)
Em 31 de dezembro de 2022	21.604	1.510	20.095	-	43.209	23.716	66.925
Lucro líquido do exercício	-	-	-	6.453	6.453	3.787	10.240
Capitalização das reservas	20.095	-	(20.095)	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	323	-	(323)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
Aporte de capital	8.040	-	-	-	8.040	-	8.040
Constituição de reservas de lucros	-	-	6.069	(6.069)	-	-	-
Amortização e resgate de cotas	-	-	-	-	-	(16.220)	(16.220)
Efeitos de transações entre sócios não controladores	-	-	-	-	-	5.283	5.283
Dividendos de sócios não controladores	-	-	-	-	-	(5.969)	(5.969)
Outras transações de sócios não controladores	-	-	-	-	-	536	536
Em 31 de dezembro de 2023	49.739	1.833	6.069	-	57.641	11.133	68.774

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 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Atividades operacionais				
Lucro antes dos impostos	6.468	12.545	21.921	22.390
Ajuste para reconciliação de resultado:				
Depreciação e amortização	2.175	2.125	5.931	3.448
Depreciação dos ativos de direito de uso	-	-	2.140	1.462
Baixa de ativo de direito de uso e passivo de arrendamento	-	(285)	-	(330)
Equivalência patrimonial	(10.592)	(87)	(4.271)	(962)
Resultado de distribuição desproporcional de lucros	5.283	3.860	5.283	452
Rendimentos de investimentos - FIC FIM	(5.605)	(3.108)	(5.605)	-
Outros resultados com investimentos	-	-	(1.671)	-
Ganho por compra vantajosa	-	(1.582)	(15.636)	(1.582)
Ganho na alienação de investimentos	(2.040)	(19.941)	(2.040)	(19.941)
Juros sobre empréstimos e financiamentos e arrendamentos	1.052	1.570	1.432	1.611
Juros sobre obrigações com cotistas	-	-	29.504	14.714
Provisão para demandas judiciais	-	-	-	(11)
Imposto diferido - PIS e COFINS	-	-	115	874
Variação nos ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	(62.721)	(2.794)
Outros créditos	1.988	135	(1.392)	2.835
Fornecedores	(889)	443	(2.301)	(252)
Depósitos de clientes	-	-	15.627	-
Outros passivos	(992)	(4.432)	8.742	(3.934)
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	5	5	(162)	649
Títulos e valores mobiliários	-	-	32.849	(20.594)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(15)	(2.584)	(4.892)	(8.368)
Fluxo de caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(3.162)	(11.336)	22.853	(10.333)
Atividades de investimento				
Aporte em investidas	(37.194)	(4.224)	(47.304)	(1.124)
Alienação de investimentos	2.040	18.357	2.040	18.357
Dividendos recebidos	30.307	22.902	1.371	815
Aquisição de controladas, líquido de caixa obtido	-	(374)	-	2.608
Títulos e valores mobiliários	-	(1.979)	-	-
Ativo imobilizado e intangível	-	(772)	(9.437)	(13.501)
Fluxo de caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(4.847)	33.910	(53.330)	7.155
Atividades de financiamento				
Partes relacionadas	(1.494)	(20.361)	900	961
Captações de empréstimos	12.000	933	12.000	1.316
Pagamento de empréstimos e juros	(2.316)	(2.879)	(2.564)	(3.811)
Pagamento de passivos de arrendamento	-	(42)	(2.555)	(1.440)
Outras atividades	(295)	(123)	(295)	(123)
Outras transações com sócios não controladores	-	-	536	-
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-	-	(5.963)	(141)
Aporte de capital de cotistas	-	-	192.177	59.723
Amortização/resgate de cotas	-	-	(151.106)	(55.222)
Fluxo de caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	7.895	(22.472)	43.130	1.263
Aumento (redução), líquido de caixa e equivalentes de caixa	(114)	102	12.653	(1.915)
Caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	128	26	19.475	21.390
No final do exercício	14	128	32.128	19.475

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, 325, Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás. A Companhia tem como atividades a participação societária em empresas, conforme quadro abaixo:

Empresas investidas diretas	Relação	% participação	
		2023	2022
Fundo de Investimento de Multimercado TC FIC FIM	Controlada	70,9	73,3
TG Core Asset Ltda.	Controlada	98,9	98,9
Trinus Tecnologia Ltda.	Controlada	100	100
Investopar Participações Ltda.	Controlada	67,2	67,2
Investo Asset	Controlada	100	100
SCDPAR Participações	Controlada	67,2	67,2
Serv+ Investimento	Controlada	100	100
Trinus Multi S.A	Controlada	100	-
Wings Asset	Controlada	100	-
Empresas investidas indiretas	Relação	%participação	
		2023	2022
Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real	Controlada	98,0	50,0
Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária	Controlada	100	100
Ibra Soluções	Controlada	99,7	99,7
Serv+ Gestão Imobiliária	Controlada	100	100
Serv+ Comercial	Controlada	100	100
Serv+ Originação Equity	Controlada	100	100
Serv+ Correspondente Bancário	Controlada	100	100
Trinus SCD S.A	Controlada	67,2	67,2
Trinus Investimentos DTVM S.A	Controlada	67,2	67,2
Trinus Multi Gestão Ltda	Controlada	99,0	-
Trinus Share Ltda	Controlada	99,0	-
Trinus Multi Partners Ltda	Controlada	30,0	-

1.1 Trinus Multi S.A.

Com o intuito de diversificar suas operações e se posicionar de forma mais forte no setor de multipropriedade, a Trinus Co. constituiu entidades dedicadas a operar nesse segmento específico:

Em 15 de março de 2023, a Trinus Co. estabeleceu a Holding de instituições não-financeiras denominada Trinus Multi S.A, detendo 100% do seu capital social.

Em 24 de março de 2023, a Trinus Multi S.A. se associou a outras empresas com o propósito de segregar as operações de negócios relacionadas à multipropriedade. Em 29 de março de 2023, a Trinus Multi Partner Ltda. criou a Trinus Multi Gestão Ltda. e Trinus Share Ltda. Estas entidades operacionais têm como objetivo fornecer serviços de comercialização e pós-venda, com *expertise* relevante de mercado, no âmbito do investimento habitacional e planejamento financeiro.

1.2 Fundos geridos pela TG Core Asset Ltda.

A TG Core Asset Ltda. ("TG Core") realiza a gestão da carteira de investimentos de fundos, que contempla as atividades de seleção, aquisição e alienação dos ativos que compõem os fundos geridos.

A Companhia possui o controle sobre o Gestor (TG Core Asset Ltda.) e através dele, tem total decisão na escolha e alocação do ativo. Como resultado das principais atividades, envolvimento e decisões tomadas pela Companhia, os fundos listados abaixo estão sob o controle da Companhia, que passou a ter o direito de consolidar os saldos contábeis a partir da data da aquisição representativa de participação nas cotas dos fundos:

Razão social	Tipo	Referência
TC Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado-Crédito Privado (i)	Fundo de investimento	TC FIC FIM
Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária (ii)	Fundo de investimento Imobiliário	TGRI
Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real (iii)	Fundo de investimento em direitos creditórios	FIDC

(i) A Companhia é detentora de cotas do TC Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado-Crédito Privado ("TC FIC FIM"), no qual possuiu participação majoritária.

(ii) Atualmente, o TC FIC FIM é detentor de 70,91% das cotas subordinadas do FII TGRI. Dessa forma, a Trinus Co. está consideravelmente exposta ao retorno variável do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária ("FII TGRI"). As cotas do Fundo podem ser negociadas no mercado secundário de títulos brasileiros, na Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos (CETIP) e as demonstrações financeiras do Fundo estão registradas na CVM.

Considerando o exposto acima, o FII TGRI é incorporado, estabelecido, configurado e estruturado pela Companhia. As características que regem o Regulamento do Fundo foram tomadas, em sua constituição (antes da primeira emissão das cotas sênior e subordinada), pela Companhia em conjunto com o Gestor de Fundos da Entidade. Essas decisões incluem, mas não se limitam a: (a) selecionar o Administrador e o Custodiante e seus termos de remuneração; (b) determinar o que é considerado um Direito de Crédito Elegível; (c) definir o limite de concentração por devedor; e (d) estipular as taxas que serão cobradas e o benchmarking a ser seguido.

(iii) As cotas subordinadas do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real ("FIDC TG Real") são detidas pelo TC FIC FIM., que dá direito de voto à Companhia em todas as assembleias realizadas pelo Fundo. Portanto, o Fundo faz parte da estrutura da Companhia, que tem o direito de votar em questões relacionadas à assuntos estratégicos do Fundo. Os ativos do Fundo são negociados no mercado secundário de títulos brasileiros, na Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos (CETIP) e as demonstrações financeiras do Fundo 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 do Fundo. 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 quanto poder de voto é dado para as três diferentes classes de cota.

Cotas subordinadas

As características gerais das cotas subordinadas júnior, que permitem o direito a um percentual do valor residual total dos Fundos., entre outros aspectos, incluem:

(a) Subordinam-se às cotas seniores e as cotas subordinadas mezanino para efeito de resgate,

(b) Somente poderão ser resgatadas após o resgate integral das cotas seniores e das cotas subordinadas mezanino em circulação, ressalvadas as hipóteses previstas nas regulamentações e instruções CVM,

(c) Possuem direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais.

1.3 Serv + Investimentos

A Serv+ Investimentos Ltda. ("Serv+ Investimentos"), possui sede na cidade de Goiânia-GO. A Empresa atua na prestação de serviço de gestão imobiliária e de investimentos com foco em três áreas; i) Gestão de recebíveis; ii) Monitoramento de obra; e iii) Serviços administrativos.

A Serv+ Investimentos Ltda., possui como investidas as empresas Serv+ Gestão Imobiliária, Serv+ Comercial, Serv+ Originação Equity, Serv+ Correspondente Bancário e Ibra Soluções. Em conjunto, a Serv+ Investimentos Ltda. e suas investidas são denominadas "Bloco Serv+".

1.4 Trinus Tecnologia Ltda.

A Trinus Tecnologia Ltda. ("Trinus Tech") possui sua sede na cidade de Goiânia-GO. A Empresa atua no desenvolvimento e licenciamento de soluções na área de tecnologia da informação.

1.5 Investopar Participações Ltda

A Investopar Participações Ltda. ("Investopar") mantém participação na Trinus Investimentos DTVM S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("DTVM") cuja atividade é a intermediação financeira entre emissores de títulos e investidores, oferecendo diversificação de investimentos, acesso ao mercado de capitais para captação de recursos por parte de empresas e prestação de assessoria financeira.

1.6 SCDPAR Participações

A SCDPAR Participações S.A ("SCDPAR") mantém participação na Trinus SCD S.A ("Trinus SCD"), que tem por objeto social as atividades de operações de empréstimo, financiamento e aquisição de direitos creditórios exclusivamente por meio eletrônico oriundos de capital próprio, cessão de créditos a fundos de investimento, securitizadoras e outros agentes, análise de crédito para terceiros e cobrança, atuação como representante de seguros da distribuição de seguros conforme determinado pelo Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP).

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.

A Administração da Companhia, no processo de elaboração das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023, revisou sua prática contábil para melhor comparabilidade na apresentação dos seguintes itens:

i) Amortização do direito de uso e intangível, ora apresentados na nota de despesas operacionais (nota 24) no montante de R\$ 1.659, fora reclassificado para a nota de custos de serviços prestados (nota 23).

ii) Adiantamento para futuro aumento de capital, ora apresentados na nota de partes relacionadas (nota 8) no montante de R\$ 18.783, fora reclassificado para a nota de investimentos (nota 9).

iii) Juros sobre obrigações com cotistas, ora apresentados na demonstração de fluxo de caixa nas atividades de financiamento no montante de R\$ 14.714, fora reclassificado como atividades operacionais. Adicionalmente, fora efetuada a reclassificação de aplicações financeiras, ora apresentados na demonstração de fluxo de caixa nas atividades de investimentos no montante de R\$ 20.594, fora reclassificado como atividades operacionais no consolidado.

As reclassificações acima, não alteraram o fluxo de caixa líquido gerado pela Companhia, bem como não trouxeram quaisquer distorções ou alterações nos indicadores financeiros, no resultado líquido do ano e patrimônio líquido das demonstrações financeiras da Companhia anteriormente apresentadas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram autorizadas para emissão pela administração em 25 de abril de 2024.

2.2 Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2023. 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.

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação estão apresentados a seguir:

	31/12/2023								Resultado Lucro líquido (prejuízo)
	Ativo			Passivo					
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Não controlador	Total	
TG Core	26.417	955	27.372	24.930	290	2.152	-	27.372	36.426
TGRI	7.879	128.473	136.352	11.821	4.401	120.130	-	136.352	20.590
FIDC	4.442	118.210	122.652	186	-	122.466	-	122.652	22.329
Trinus Tech	1.190	20.997	22.187	4.268	16.639	1.280	-	22.187	(14.916)
Bloco Serv+	6.234	6.764	12.998	8.543	4.435	20	-	12.998	(13.196)
FIC FIM	35.495	-	35.495	5	-	35.490	-	35.495	7.904
Trinus Multi S.A.	890	1.348	2.238	1.039	667	532	-	2.238	2.853
SCDPAR	5.207	-	5.207	3.190	-	2.017	-	5.207	(898)
Investopar	17.006	1.722	18.728	13.529	-	5.199	-	18.728	674
Subtotal controladas	104.760	278.469	383.229	67.511	26.432	289.286	-	383.229	61.766
Trinus Co	17.876	69.325	87.201	16.033	13.527	57.641	-	87.201	6.453
Subtotal combinado	122.636	347.794	470.430	83.544	39.959	346.927	-	470.430	68.219
Eliminações	(54.484)	(53.985)	(108.469)	(18.984)	188.668	(289.286)	11.133	(108.469)	(57.979)
Saldo consolidado	68.152	293.809	361.961	64.560	228.627	57.641	11.133	361.961	10.240

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:

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.

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

Os direitos creditórios são classificados nos seguintes grupos:

Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios - quando a aquisição 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.

Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios - quando não há a aquisição 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.

Em 31 de dezembro de 2023, não houve aquisição de operações sem aquisição substancial dos riscos e benefícios.

Os direitos creditórios são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não são cotados em um mercado ativo e são mensurados inicialmente pelo valor justo, acrescidos dos custos diretos de transação e, subsequentemente, avaliados pelo seu valor justo, utilizando uma abordagem de receita. Os direitos creditórios estão classificados no grupo de operações com aquisição substancial dos riscos e benefícios.

Nesse grupo são classificadas as operações em que há a aquisição substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, enseja a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Os direitos creditórios são registrados inicialmente ao seu valor justo, acrescidos dos juros remuneratórios, calculados com base na taxa interna de retorno dos contratos, pelo critério pro rata temporis. A taxa interna de retorno é calculada com base no valor de aquisição, no valor nominal e prazo de recebimento dos direitos creditórios. A taxa interna de retorno é revisitada periodicamente por evidências de valor de aquisição de transações recentes nos ativos ou mudança relevante na condição de taxa de remuneração na cessão do crédito a seu devedor.

A apropriação dos rendimentos dos direitos creditórios, é reconhecida no resultado, na rubrica "Receita de recebíveis e rendimentos financeiros". A partir da data de vencimento do direito creditório não são mais apropriados juros remuneratórios. Os lucros ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor presente do título no dia anterior e reconhecidos em "Resultado nas negociações".

Os direitos creditórios vencidos e não pagos estão registrados pelo valor contratado, acrescido dos rendimentos até a data do seu vencimento. Rendimentos adicionais relativos aos direitos creditórios vencidos, que venham a ser auferidos após a data de vencimento, somente são reconhecidos por ocasião da efetiva realização (recebimento).

A provisão para perda é constituída sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos. Caso haja perda por redução no valor da recuperação, a provisão é mensurada e registrada pela diferença entre o valor contábil do ativo antes da mudança de estimativa e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa, desde que a mudança seja relacionada a uma deterioração de estimativa de perdas de crédito esperada.

Para fins de apuração de indicativo de imparidade, a Administradora avalia a expectativa de perda da carteira com base na análise do percentual de perda histórica calculado via-à-vis a estimativa inicial das perdas de crédito. Adicionalmente, a Administradora realiza um acompanhamento dos níveis de inadimplência da carteira do Fundo, registrando quando necessário, um complemento na provisão por redução ao valor recuperável

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 dois a cinco 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 deixa de ser reconhecido quando ocorre 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 não reconhecimento 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: 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: 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: as taxas 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. Esta 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 fundos administrados. As remunerações efetivas referentes à 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 2023, os ativos financeiros da Companhia encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Ativos financeiros	Mensuração
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 - Direitos creditórios - Contas a receber - 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 2023, os passivos financeiros da Companhia encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Passivos financeiros	Mensuração
Custo amortizado	- Fornecedores - Outros passivos - Empréstimos e financiamentos - Passivo de arrendamento - Obrigações com cotistas - Partes relacionadas - 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.

I) 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 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 poderá distribuir dividendos intermediários ou intercalares apurado o balanço semestral ou em períodos menores, inclusive à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes. 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 primeira vez em 2023

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (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.

(i) IFRS 17 - Contratos de Seguro

O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de Seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substitui o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11).

O IFRS 17 (CPC 50) se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicarão.

O objetivo geral do IFRS 17 (CPC 50) é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. O IFRS 17 (CPC 50) é baseado em um modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (a abordagem de taxa variável)
- Uma abordagem simplificada (a abordagem de alocação de prêmios) principalmente para contratos de curta duração

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

(ii) Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e *inputs* para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

(iii) Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) e o *IFRS Practice Statement 2* fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia, mas não na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras da Companhia.

(iv) Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação

- Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

(v) Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

- Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois; e
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreender melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, pois a Companhia não está sujeita às regras do modelo do Pilar Dois, uma vez que sua receita é inferior a 750 milhões de euros por ano.

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	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos	14	128	2.561	3.428
Operação compromissada (i)	-	-	19.562	16.047
Aplicações interfinanceiras de liquidez	-	-	3.196	-
Cotas de fundos de investimento (ii)	-	-	6.809	-
	14	128	32.128	19.475

- (i) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais que estão substancialmente registradas no FIDC TG Real e DTVM, com rentabilidade média de 11,35% a.a..
- (ii) Aplicações realizadas no Fundo de Investimento Renda Fixa OT Soberano. O fundo tem sua carteira preponderantemente composta principalmente por títulos públicos federais com taxas fixas e variáveis (SELIC/DI), com possibilidade de resgate imediato

5 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fundo imobiliário TG Ativo Real	-	-	-	1.686
Circulante	-	-	-	1.686
Notas do Tesouro Nacional	-	-	-	209
Fundo de investimento (i)	25.164	19.559	-	-
BTG Pactual Tesouro Selic FIRF DI (ii)	-	-	2.659	17.491
Letras financeiras do tesouro	-	-	5.368	11.030
FIDC Aberto Blue Crédito Imobiliário (ii)	-	-	20.505	25.360
Não circulante	25.164	19.559	28.532	54.090
	25.164	19.559	28.532	55.776

- (i) A Companhia investiu em fundo multimercado (TC FIC FIM) sob gestão da TG CORE ASSET LTDA. A remuneração do fundo é variável. O TC FIC FIM possui participação direta no Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real e Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária (vide nota explicativa 1.2).
- (ii) O Fundo de investimento em Direitos Creditórios TG Real, investida da Trinus Co, possui 2,17% 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 à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.
- (iii) O Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real, investida da Trinus Co, possui 16,74% 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 suas atividades em 14 de maio de 2021 sob forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, e tem como objetivo 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.

5.1 Composição da carteira de investimentos

31/12/2023

		Controladora	
		Valor de	
Cotas de fundos de investimentos	Quantidade	Mercado	Vencimento
Fundo de Investimentos de Multimercado TC FIC FIM	109.185	25.164	Sem vencimento
		25.164	
		Consolidado	
		Valor de	
	Quantidade	Mercado	Vencimento
Títulos públicos federais			
Letras financeiras do tesouro	373	5.368	Sem vencimento
		5.368	
Renda Fixa:			
BTG Pactual Tesouro Selic FIRF DI	648.848	2.659	Sem vencimento
		2.659	
Cotas de fundos de investimentos			
FIDC Aberto Blue Crédito Imobiliário	13.536	20.505	Sem vencimento
		20.505	
	Não circulante	28.532	

31/12/2022

Cotas de fundos de investimentos

Fundo de Investimentos de Multimercado
TC FIC FIM

Controladora		
Quantidade	Valor de Mercado	Vencimento
109.185	19.559	Sem vencimento

Títulos públicos federais

Letras financeiras do tesouro

Consolidado		
Quantidade	Valor de Mercado	Vencimento
880	11.030	Sem vencimento

Renda Fixa:

BTG Pactual Tesouro Selic FIRF DI

4.818.389	17.491	Sem vencimento
-----------	--------	----------------

Cotas de fundos de investimentos

FIDC Aberto Blue Crédito Imobiliário

19.911	25.360	Sem vencimento
--------	--------	----------------

Fundo imobiliário TG Ativo Real

13.820	1.686	
--------	-------	--

Outros

	209	
	55.776	

6 Contas a receber

	Consolidado	
	2023	2022
Taxa de gestão (a)	2.794	2.176
Taxa de performance (a)	23.421	21.622
Taxa de administração (b)	4.522	3.410
Direitos creditórios (c)	150.751	91.813
Outros	342	88
	181.830	119.109
Circulante	31.079	27.209
Não circulante	150.751	91.900

- (a) Refere-se ao reconhecimento das receitas de contratos com clientes (taxas de gestão e performance) baseado na transferência do controle do bem ou serviço prometido (obrigações de performance contratuais) para os próximos 30 dias. A composição do vencimento das contas a receber é até 30 dias. Todos esses valores foram recebidos em janeiro de 2024, sendo R\$16.395 referente à taxa performance do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real e R\$ 7.222 referente à taxa performance do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate.
- (b) A taxa de administração dos empreendimentos imobiliários consiste em uma receita administrativa cobrada com base em percentual incidentes sobre os ativos. A composição do vencimento do contas a receber é de até 30 dias.
- (c) Os direitos creditórios são originados de negócios jurídicos imobiliários, podendo ser 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"). Os saldos estão registrados no TGRI e FIDC.

6.1 Composição dos direitos creditórios

Em 31 de dezembro de 2023:

Direitos creditórios	Quantidade	Indexador	Valor Contábil	Faixa de vencimento
Cédulas de crédito imobiliário	22	IPCA	8.604	Acima de 360 dias
Certificado de recebíveis imobiliários	153.102	IPCA/IGPM	129.451	Acima de 360 dias
Certificado de crédito bancários	3	IPCA	12.696	Acima de 360 dias
Total	153.127		150.751	

Em 31 de dezembro de 2022:

Direitos creditórios	Quantidade	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
Total	4.885		91.813	

Os saldos estão substancialmente registrados no FIDC e TGRI.

7 Dividendos a receber

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Dividendos a receber (a)	17.804	14.837	-	7
	17.804	14.837	-	7

(a) Refere-se substancialmente a dividendos a receber da controlada TG Core Asset Ltda. que foram recebidos em janeiro de 2024.

8 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contas a receber				
Taxa de gestão	-	-	2.794	2.176
Taxa de performance	-	-	23.421	21.622
Taxa de administração	-	-	4.522	3.410
Créditos a receber				
Outras partes relacionadas	-	-	-	900
Total Ativo	-	-	30.737	28.108
Mútuos (a)				
Investopar	258	-	-	-
Avenir Co	6.935	6.935	6.935	6.935
Outras obrigações				
Trinus SCD	298	1.600	-	-
Trinus DTVM S.A.	-	450	-	-
Total Passivo	7.491	8.985	6.935	6.935
Circulante	556	-	-	-
Não Circulante	6.935	8.985	6.935	6.935

Resultado	Consolidado
	2023
Receitas com taxa de gestão e performance (b)	53.565
Receita de serviços (c)	63.952
	117.517

(a) Mútuo entre empresas do mesmo grupo econômico sem incidência de juros e com prazo de vencimento indeterminado.

(b) Receitas auferidas pela controlada TG Core, em razão dos serviços prestados para os fundos de investimentos, nos quais estão sob gestão da TG Core.

(c) Refere-se substancialmente as receitas de administração de carteira, consultoria, projetos e tecnologia, para os empreendimentos imobiliários, nos quais a Companhia, através dos fundos de investimentos geridos pela TG Core, possui controle compartilhado ou influência significativa.

Remuneração do pessoal-chave da Administração

Em 2022 e 2023, não houve remuneração do pessoal-chave da Administração.

9 Investimentos

	% Participação		Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Investimentos						
TG Core Asset Ltda	98,91%	98,91%	2.129	2.322	-	-
Investopar Part Ltda	67,20%	67,20%	5.903	2.403	-	-
Trinus Tecnologia Ltda	99,99%	99,99%	1.282	-	-	-
SCDPAR Part Ltda	67,20%	67,20%	1.652	1.350	-	-
SERV+ Investimentos	100%	100%	19	-	-	-
Trinus Multi S.A	100%	-	528	-	-	-
FII TGRI – Outros investimentos (a)					67.460	-
Trinus multi Partners	30,00%	-	-	-	47	-
Sicoob - Quotas Capital	-	-	16	15	91	80
			11.529	6.090	67.598	80
Adiantamento para futuro aumento de capital						
Investopar Part Ltda	67,20%	67,20%	-	3.047	-	-
Trinus Tecnologia Ltda	99,99%	99,99%	16.638	10.655	-	-
Serv+ Investimentos	100%	100%	2.389	17.877	-	-
SCDPAR Part Ltda	67,20%	67,20%	-	906	-	-
			19.027	32.485	-	-
Total do ativo			30.556	38.575	67.598	80
Provisão para perdas em investimentos						
Trinus Tecnologia Ltda	99,99%	99,99%	-	(287)	-	-
SERV+ Investimentos	100%	100%	-	(16.961)	-	-
Passivo			-	(17.248)	-	-
			30.556	21.327	67.598	80

(a) A Companhia, através do FII TGRI, é controladora da TGRI Desenvolvimento Imobiliário ("TGRI Desenvolvimento"), que por sua vez possui participações societárias em empreendimentos imobiliários. A TGRI Desenvolvimento não possui o controle dos empreendimentos, portanto não consolida tais investimentos tratando apenas como equivalência patrimonial. A abertura dos saldos é apresentada abaixo:

Empreendimento	2023
SPE Cruzeiro do Sul Empreendimentos Ltda	12.127
TGR Participações Ltda	18.112
SPE Vila das Flores Empreendimentos Imo	12.700
TG Acrópole Loteamento SPE Ltda.	16.272
SPE Bosque Santa Inês 001 Ltda	8.249
	67.460

9.1 Composição e informações financeiras das investidas

	%Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Equivalência patrimonial	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
TG Core Asset Ltda	98,91%	98,91%	2.152	2.348	36.426	23.883	2.129	2.322	36.029	23.623
Investopar Part Ltda	67,20%	67,20%	5.903	923	674	(773)	5.903	2.403	453	(514)
Habitat Capital Ltda	-	-	-	-	-	4.183	-	-	-	1.476
Trinus Tecnologia Ltda	99,99%	99,99%	1.280	(288)	(14.916)	(3.389)	1.282	(287)	(14.914)	(3.389)
SCDPAR Part Ltda	67,20%	67,20%	2.017	2.009	(898)	(768)	1.652	1.350	(604)	(517)
SERV+ Investimentos	100,00%	100,00%	20	(16.961)	(13.197)	(20.592)	19	(16.961)	(13.197)	(20.592)
Investo Asset	100,00%	100,00%	-	-	(14)	-	-	-	(14)	-
Wings Asset	100,00%	100,00%	-	-	(14)	-	-	-	(14)	-
Trinus Multi S.A	100,00%	-	528	-	2.853	-	528	-	2.853	-
Sicoob - Quotas Capital	-	-	-	-	-	-	16	15	-	-
			11.900	(11.969)	10.914	2.544	11.529	(11.158)	10.592	87

9.2 Movimentação dos investimentos

Controladora						
2023						
	2022	Adição	Equivalência Patrimonial	Dividendos desproporcionais (c)	Dividendos	2023
TG Core Asset Ltda	2.322	-	36.029	(5.283)	(30.939)	2.129
Investopar Part Ltda	2.403	3.047	453	-	-	5.903
Trinus Tecnologia Ltda (a)	(287)	16.483	(14.914)	-	-	1.282
SCDPAR Part Ltda	1.350	906	(604)	-	-	1.652
SERV+ Investimentos (b)	(16.961)	30.177	(13.197)	-	-	19
Investo Asset	-	14	(14)	-	-	-
Wings Asset	-	14	(14)	-	-	-
Trinus Multi S.A.	-	10	2.853	-	(2.335)	528
Outros investimentos	15	1	-	-	-	16
	(11.158)	50.652	10.592	(5.283)	(33.274)	11.529

- (a) Em 2023, os sócios resolveram por unanimidade aumentar o capital social da controlada em R\$ 16.483. O valor foi integralizado através de AFAC pela Trinus Co Participações, sendo R\$ 4.762 com efeito caixa em 2023, e o restante oriundo de AFAC de anos anteriores.
- (b) Em 2023, os sócios resolveram por unanimidade aumentar o capital social da controlada em R\$ 30.177. O valor foi integralizado através de AFAC pela Trinus Co Participações, sendo R\$ 14.689 com efeito caixa em 2023, e o restante oriundo de AFAC de anos anteriores.
- (c) Conforme atas de reunião de sócios da TG Core Asset Ltda., houve a distribuição e o pagamento de lucros referente ao exercício de 2023. O valor foi distribuído de forma desproporcional entre os sócios.

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

(*) Em maio de 2022, a Companhia efetuou a venda integral das suas quotas de participação societária da empresa Habitat Asset Ltda. para XP Vista Asset Management Ltda. pelo valor de R\$19.941

Consolidado							
2023							
2022	Adição	Equivalência patrimonial	Ganho compra vantajosa	Outros	Dividendos	2023	
FII TGRI – Outros investimentos	-	47.056	4.461	15.636	1.671	(1.364)	67.460
Trinus Multi Partners	-	237	(190)	-	-	-	47
Outros investimentos	80	11	-	-	-	-	91
80	47.304	4.271	15.636	1.671	(1.364)	67.598	

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

10. Ativo imobilizado

	Taxa média de depreciação a.a.	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20%	1.586	1.586	5.389	5.100
Máquinas e equipamentos	20%	77	77	549	548
Móveis e utensílios	10%	315	315	1.276	1.276
Computadores e periféricos	20%	1.455	1.488	5.773	5.775
Aeronaves	10%	14.292	14.292	14.292	14.292
Depreciação acumulada		(5.216)	(3.074)	(10.532)	(6.823)
		12.509	14.684	16.747	20.168

10.1 Movimentação

	Controladora			
	2022	Adições	Depreciação do exercício	2023
Benfeitorias em imóveis de terceiros	620	-	(388)	232
Máquinas e equipamentos	61	-	(8)	53
Móveis e utensílios	227	-	(31)	196
Computadores e periféricos	1.025	-	(286)	739
Aeronaves	12.751	-	(1.462)	11.289
	14.684	-	(2.175)	12.509

	Controladora			
	2021	Adições	Depreciação do exercício	2022
Benfeitorias em imóveis de terceiros	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
	16.044	765	(2.125)	14.684

Imobilizado	Consolidado				2023
	2022	Adições	Baixas	Depreciação do exercício	
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.136	289	-	(1.011)	1.414
Máquinas e equipamentos	366	1	-	(48)	319
Móveis e utensílios	892	-	-	(127)	765
Computadores e periféricos	4.023	46	(49)	(1.093)	2.927
Aeronaves	12.751	-	-	(1.429)	11.322
	20.168	336	(49)	(3.708)	16.747

Imobilizado	Consolidado				2022
	2021	Adições	Depreciação do exercício	Aquisição*	
Benfeitorias em imóveis de terceiros	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
	16.868	2.886	(3.251)	3.665	20.168

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

11 Intangível

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Marcas	12	12	59	59
Sistemas concluídos (ii)	-	-	17.692	8.901
Sistemas em desenvolvimento (iii)	-	-	2.999	4.911
Ágio – Investopar (i)	-	-	1.418	1.418
Ágio – Trinus DTVM (i)	-	-	1.248	1.248
Outros	-	-	26	26
	12	12	23.442	16.563

11.1 Movimentação

	Controladora			
	2022	Adições	Amortização	2023
Marcas	12	-	-	12
	12	-	-	12

	Consolidado				
	2022	Adições	Transferência	Amortização	2023
Marcas	59	-	-	-	59
Sistemas concluídos (ii)	8.901	-	11.013	(2.222)	17.692
Sistemas em desenvolvimento (iii)	4.911	9.101	(11.013)	-	2.999
Ágio (i)	2.666	-	-	-	2.666
Outros	26	-	-	-	26
	16.563	9.101	-	(2.222)	23.442

	Controladora			
	2021	Adições	Amortização	2022
Marcas	5	7	-	12
	5	7	-	12

	Consolidado					
	2021	Adições	Transferência	Amortização	Aquisição*	2022
Marcas	7	52	-	-	-	59
Sistemas concluídos (ii)	-	-	9.098	(197)	-	8.901
Sistemas em desenvolvimento (iii)	3.439	10.570	(9.098)	-	-	4.911
Ágio (i)	-	-	-	-	2.666	2.666
Outros	-	-	-	-	26	26
	3.446	10.622	-	(197)	2.692	16.563

*Intangível adicionado devido às aquisições de empresas ocorridas em 2022.

(i) Ágio por expectativa de rentabilidade futura, decorrente da aquisição da Investopar e da aquisição da Trinus Investimentos DTVM S.A.

(ii) A capitalização de desenvolvimento de softwares referem-se aos softwares: 1) TAPP (aplicativo de soluções imobiliárias e financeiras para o comprador final de imóveis, que visa reduzir inadimplência e gerar rentabilidade na jornada pós-venda); 2) 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); 3) Portal Atlas (Antigo Portal do Empreendedor), projeto para conectar a Trinus aos nossos clientes em um portal de serviços, relacionamento e gestão; 4) Datalake, projeto que extrai, trata e disponibiliza (ETL) dados estruturados para todas as unidades de negócio da Trinus. A vida útil estimada é de 05 anos.

(iii) Em dezembro de 2023, os softwares em desenvolvimento são o 5) Portal de Vendas, produto que visa digitalizar o processo de compra/vendas de imóveis; 6) Sonar, plataforma data driven para análise de viabilidades, TIR, PxR, apresentando em tempo real projeções de performance e otimização de recursos.

A amortização dos ativos intangíveis está baseada em suas vidas úteis estimadas e 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

	Consolidado	
	2023	2022
Aluguéis (a)	10.155	7.807
Amortização acumulada	(5.153)	(3.328)
	5.002	4.479

(a) Refere-se substancialmente as lajes corporativas alugadas, que estão localizadas na cidade de Goiânia em nome do grupo Serv+, cujo prazo médio de amortização é de 43 meses.

12.1 Movimentação

	Consolidado				
	2022	Adições	Baixas	Amortização	2023
Imóveis	4.479	2.709	(46)	(2.140)	5.002
	4.479	2.709	(46)	(2.140)	5.002

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

*Direito de uso adicionado devido às aquisições de empresas ocorridas em 2022.

13 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fornecedor de aquisições de materiais de consumo e imobilizado	323	-	1.449	1.134
Fornecedores de serviços	48	1.276	5.995	7.882
Fornecedores diversos	16	-	676	1.405
	387	1.276	8.120	10.421

14 Empréstimos ou financiamentos

	Taxa de juros a.a. (%)	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			2023	2022	2023	2022
Capital de Giro	4,5% a.a. + CDI	2022-2023	-	-	-	19
Leasing	4,5% a.a. + CDI	2022-2029	7.856	9.120	7.856	9.120
Notas comerciais	2,85% a.a. + CDI	2023-2024	12.000	-	12.000	-
			19.856	9.120	19.856	9.139
Circulante			13.264	1.319	13.264	1.338
Não circulante			6.592	7.801	6.592	7.801

14.1 Movimentação

	Controladora				
	2022	Adições	Juros incorridos	Pagamentos de principal e juros	2023
Empréstimos e financiamentos					
Empréstimos e financiamentos	9.120	12.000	1.052	(2.316)	19.856
	9.120	12.000	1.052	(2.316)	19.856

	Controladora				
	2021	Adições	Juros incorridos	Pagamentos de principal e juros	2022
Empréstimos e financiamentos					
Empréstimos e financiamentos	9.496	933	1.570	(2.879)	9.120
	9.496	933	1.570	(2.879)	9.120

	Consolidado				
	2022	Adições	Juros incorridos	Pagamentos de principal e juros	2023
Empréstimos e financiamentos					
Empréstimos e financiamentos	9.139	12.000	1.281	(2.564)	19.856
	9.139	12.000	1.281	(2.564)	19.856

Consolidado						
	2021	Aquisições*	Adições	Juros incorridos	Pagamentos de principal e juros	2022
Empréstimos e financiamentos						
Empréstimos e financiamentos	9.528	919	933	1.570	(3.811)	9.139
	9.528	919	933	1.570	(3.811)	9.139

Fluxo de pagamentos por ano:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	1.319	-	1.338
2024	13.264	1.308	13.264	1.307
2025	1.320	1.302	1.320	1.307
2026	1.318	1.302	1.318	1.307
2027	1.318	1.302	1.318	1.307
2028	1.318	1.302	1.318	1.307
2029	1.318	1.285	1.318	1.266
	19.856	9.120	19.856	9.139

Avais e garantias

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

Garantia Fidejussória

As notas comerciais escriturais contam com garantia fidejussória representada por fiança.

Garantias reais

(i) cessão fiduciária de direitos creditórios em garantia, constituída pela garantidora TG Core Asset Ltda. em favor dos titulares das notas comerciais escriturais sobre direitos de crédito

(ii) cessão fiduciária em garantia, constituída sobre a integralidade das cotas do TC FIC FIM.

15 Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
ISS, IRRF e CSRF	10	6	1.471	309
Tributos a recolher	10	6	1.471	309
IRPJ	3	2	1.026	470
CSLL	-	6	127	176
PIS	-	-	199	26
COFINS	-	-	143	116
ISS	6	-	815	593
Tributos a pagar	9	8	2.310	1.381
IRPJ	1.166	1.166	6.554	3.105
CSLL	422	422	2.362	1.141
PIS	-	-	176	156
COFINS	-	-	813	718
Tributos diferidos	1.588	1.588	9.905	5.120
	1.607	1.602	13.686	6.810

Abaixo segue a composição dos impostos diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Tributos diferidos - alienação de investimentos (a)	1.051	1.051	1.051	1.051
Tributos diferidos - compra vantajosa – Trinus Co (b)	537	537	537	537
Tributos diferidos - compra vantajosa – TGRI (d)	-	-	4.380	-
Tributos diferidos - contas a receber (c)	-	-	3.808	3.477
Tributos diferidos - outros	-	-	129	55
	1.588	1.588	9.905	5.120

(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:

(d) Imposto diferido sobre o ganho com compra vantajosa auferido na TGRI Desenvolvimento, referente aos empreendimentos adquiridos em 2023, conforme demonstrado nas notas explicativas 9.2 e 23.

	Alíquotas	2023	2022
Contas a receber – Taxa de gestão e performance		26.215	23.799
Base de cálculo		26.215	23.799
PIS	0,65%	170	156
COFINS	3,00%	786	718
Presunção:	32,00%	8.389	7.660
IRPJ	15,00%	1.258	1.147
IRPJ	10,00%	839	766
CSLL	9,00%	755	690
		3.808	3.477

16 Passivo de arrendamento

	Consolidado	
	2023	2022
Arrendamento mercantil – imóveis	4.984	4.725
	4.984	4.725
Circulante	2.104	1.898
Não circulante	2.880	2.827

	2022	Adições	Juros	Pagamentos	Baixas	2023
Arrendamento mercantil – imóveis	4.725	2.709	151	(2.555)	(46)	4.984
	4.725	2.709	151	(2.555)	(46)	4.984

	Consolidado					
	2021	Aquisição	Adições	Juros	Pagamentos	2022
Arrendamento mercantil – imóveis	755	2.180	3.805	41	(1.440)	4.725
	755		3.805	41	(1.440)	4.725

17 Depósitos

	Consolidado	
	2023	2022
Depósitos de clientes (a)	15.627	-
	15.627	-

(a) Os saldos de depósitos são valores enviados pelos correntistas das instituições financeiras para movimentação de seus recursos em demais operações que sejam efetuadas relacionadas a pagamentos, transferências, aplicações e outras, que estão substancialmente registrados na DTVM e Trinus SCD.

18 Aquisição de participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Aquisição de participações societárias TGRI Desenvolvimento (a)	-	-	8.649	-
Compra de cotas da Investopar (a)	-	474	-	474
Compra de cotas Serv+ Investimentos (b)	30	548	30	548
	30	1.022	8.679	1.022
Circulante	30	741	4.278	741
Não circulante	-	281	4.401	281

- (a) O saldo refere-se à compra de quotas das empresas investidas da TGRI Desenvolvimento que está registrado a valor presente, conforme descrito na nota explicativa 25.
- (b) Refere-se à compra de cotas da Investopar com prazos de pagamento entre 15 e 35 meses, com vencimento final em 2023.
- (c) Compra do grupo Serv+ com pagamento em 34 parcelas mensais e consecutivas, com vencimento final em 2025.

19 Provisões para demandas judiciais

Em razão do curso normal das operações referente aos processos de natureza trabalhista, tributária e cível, a administração, apoiada na opinião de seus assessores jurídicos, informa que não consta a necessidade de constituição de provisão para riscos de demandas judiciais, tampouco não existem causas avaliadas como perdas possíveis.

	Consolidado	
	2023	2022
Trabalhistas	-	120
	-	120

20 Obrigações cotistas do FIDC

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

Obrigações aos cotistas final do exercício de 31 de dezembro de 2023	2023
FIDC	
Representado por 21.813,46 cotas seniores a R\$ 2.255,71 cada uma	49.205
Representado por 27.468,86 cotas mezanino a R\$ 2.022,93 cada uma	55.567
	104.772
TGRI	
Representado por 10.018.216,41 cotas seniores a R\$ 10,25	102.730
	102.730
	207.502

Obrigações aos cotistas final do exercício de 31 de dezembro de 2022	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
	120.701

	2022	Emissão de cotas	Baixas (i)	Resultado	2023
Obrigações aos cotistas do FIDC TG REAL	120.701	91.995	(127.825)	19.901	104.772
Obrigações aos cotistas do TGRI	-	100.182	(7.055)	9.603	102.730
	120.701	192.177	(134.880)	29.504	207.502

	2021	Emissão de cotas	Baixas (i)	Resultado	2022
Obrigações aos cotistas do FIDC TG REAL	96.638	59.723	(50.374)	14.714	120.701
	96.638	59.723	(50.374)	14.714	120.701

(i) Baixas decorrentes de amortizações, resgates de cotas, e pagamentos de dividendos.

FIDC TG REAL

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\$1,00;
- (ii) valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, resgate, observados os critérios definidos no regulamento;
- (iii) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais, sendo que a cada cota sênior corresponderá 1 voto;
- (iv) rentabilidade alvo das cotas seniores será de CDI mais a incidência de 3% a.a. ("rentabilidade alvo cotas seniores"); e
- (v) 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, observados 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\$1,00 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").

TGRI

Cotas seniores

As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- I. prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas;
- II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;
- III. serão amortizadas de forma prioritária em relação às Cotas Subordinadas nos termos do regulamento do fundo;
- IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto; e
- V. somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

21 Patrimônio líquido

O capital social subscrito da Companhia em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 79.573, divididos em 865.934 ações. A acionista Trinus Co. LLC é detentora de 100% das ações.

Capital Social

Trinus Co. LLC

	% Part.	Quantidade de Ações		Capital Social	
		2023	2022	2023	2022
Capital subscrito	100%	865.934	235.099	79.573	21.604
(-) Capital a integralizar		(324.678)	-	(29.834)	-
		541.256	235.099	49.739	21.604

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia é de R\$ 79.573, dividido em 865.934 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo: R\$ 49.739, representativo de 541.256 ações ordinárias, devidamente integralizadas, em moeda corrente nacional, e R\$ 29.834 representativo de 324.678 ações ordinárias, a serem integralizadas, em moeda corrente nacional, até 28 de junho de 2024, sendo que cada ação ordinária corresponderá a um (1) voto nas Assembleias Gerais.

21.1 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.

22 Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2023	2022
Taxa de performance	23.618	21.051
Taxa de gestão	29.947	21.622
Receita de recebíveis e rendimentos financeiros	37.121	24.197
Receita de prestação de serviços	76.256	41.878
Tributos sobre receitas – PIS, COFINS e ISS	(10.711)	(6.841)
	156.231	101.907

A Companhia gerencia seus negócios através dos segmentos: financeiro, taxas de gestão e performance e prestação de serviços:

Taxa de gestão e performance - por meio da controlada TG Core Asset Ltda. é realizada atividade de gestão de fundos, que é baseada em duas taxas: as taxas de gestão e de performance.

Financeiro (receita de recebíveis e rendimentos financeiros) - por meio das controladas SCDPAR e Investopar, que mantém participações respectivamente na Trinus SCD S.A e Trinus DTVM S.A e dos fundos controlados FIDC, TGRI e FIC FIM que tem como atividade substancial as operações financeiras reguladas pelo BACEN e a rentabilidade dos fundos, meio de seus ativos. A receita originada pelos fundos de investimentos de natureza imobiliária é proveniente da atualização dos valores das carteiras geridas, sendo reconhecidas de acordo com sua competência.

Receita de prestação de serviços - Por meio das controladas Trinus Multi S.A., Trinus Tech e Bloco Serv+, que tem como objeto principal a prestação de serviços de gestão imobiliária e de investimentos e soluções na área de tecnologia.

23 Custo dos serviços prestados

	2023	2022
Custos com pessoal		
Remuneração direta	(18.954)	(22.306)
Encargos trabalhistas	(6.460)	(3.549)
Benefícios	(5.333)	(2.563)
Outros custos		
Custo de prestação de serviço	(23.739)	(6.778)
Amortização de ativo intangível	(2.222)	(197)
Amortização de direito de uso	(2.140)	(1.462)
Custo com fundos de investimentos	(711)	(72)
Outros	(3.185)	(1.365)
	(62.744)	(38.292)

24 Despesas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas administrativas e gerais				
Serviços compartilhados	(160)	(10)	(6.161)	(6.428)
Depreciação e amortização	(2.175)	(2.125)	(3.709)	(3.251)
Software e tecnologia	(105)	(215)	(14.111)	(6.549)
Aluguéis e condomínios	-	(40)	(61)	(354)
Pessoal	-	(20)	(2.257)	(4.786)
Consultoria	(1.194)	(2.488)	(7.710)	(8.835)
Despesas tributárias	(18)	(97)	(1.840)	(262)
Serviços de limpeza	(3)	(13)	(905)	(707)
Despesas jurídicas	(551)	(244)	(974)	(951)
Provisões para demandas judiciais	-	-	-	11
Despesas com fundos de investimentos*	-	-	(4.416)	-
Telefone e internet	-	(43)	(316)	(350)
Despesas com multas administrativas	-	-	-	(1.125)
Despesas diversas	(858)	(2.189)	(4.542)	(3.601)
	(5.064)	(7.484)	(47.002)	(37.188)
	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Comerciais				
Serviços prestados por pessoa jurídica	-	(4)	(554)	(1.844)
Propaganda e publicidade	-	(2)	(1.485)	(1.550)
Viagens e representações	-	(34)	(41)	(288)
Endomarketing e branding	(693)	(111)	(5.407)	(3.196)
Outras despesas	-	(3)	(15)	(74)
	(693)	(154)	(7.502)	(6.952)

* Custas referentes à oferta do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária

25 Outras receitas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ganho na venda de investimentos (a)	2.040	19.941	2.040	19.941
Ganho por compra vantajosa (b)	-	1.582	15.636	1.582
Perda por distribuição desproporcional	(5.283)	(3.860)	(5.283)	(452)
Outros resultados	(10)	454	(3.235)	(2.959)
	(3.253)	18.117	9.158	18.112

- (a) Ganho referente a acordo comercial na venda da Habitat Asset, com gatilho na comercialização do CRI Manhattan. Refere-se ao ganho da participação proporcional, decorrente da aquisição de investimentos, através da controlada TGRI Desenvolvimento, conforme abertura abaixo (vide nota explicativa 9):

	Valor justo dos ativos líquidos identificáveis	Valor da contraprestação	Ganho compra vantajosa
SPE Cruzeiro do Sul Empreendimentos Ltda	15.751	(10.869)	4.882
SPE Vila das Flores Empreendimentos Imo	11.057	(8.126)	2.931
TG Acrópole Loteamentos Ltda	15.743	(7.920)	7.823
	42.551	(26.915)	15.636

26 Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas financeiras:				
Juros de atualização de cotas seniores e mezanino do FIDC e TGRI	-	-	(29.488)	(14.714)
Juros sobre empréstimos e financiamentos e arrendamentos	(1.052)	(1.570)	(1.432)	(1.611)
Outras despesas financeiras	(18)	(50)	(18)	(690)
	(1.070)	(1.620)	(30.938)	(17.015)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	5.605	3.108	-	348
Outras receitas financeiras	351	491	447	508
	5.956	3.599	447	856
	4.886	1.979	(30.491)	(16.159)

27 Tributos sobre o lucro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro operacional antes de imposto de renda e da contribuição social	6.468	12.545	21.921	22.390
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(2.199)	(4.265)	(7.453)	(7.613)
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva:				
Ajustes do lucro das empresas com apuração pelo lucro presumido	-	-	15.707	9.730
Imposto de renda com base nas empresas de lucro presumido	-	-	(6.610)	(4.734)
Equivalência patrimonial	3.601	30	(1.557)	327
Despesas indedutíveis	-	(1.312)	-	(154)
Outras adições e exclusões permanentes	(15)	493	(285)	200
Ausência de receitas e tributáveis e outros	-	-	-	1.731
Prejuízo fiscal não constituído	(1.402)	-	(11.483)	(8.411)
Compensação de prejuízo fiscal e base negativa	-	874	-	-
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	(15)	(4.180)	(11.681)	(8.924)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(15)	(2.592)	(7.011)	(3.804)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	(1.588)	(4.670)	(5.120)

28 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 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 os 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.

Controladora						
31/12/2023			31/12/2022			
Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Valor justo	
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	14	-	14	128	-	128
Títulos e valores mobiliários	-	25.164	25.164	-	19.559	19.559
Dividendos a receber	17.804	-	17.804	14.837	-	14.837
Outros ativos	1.142	-	1.142	3.130	-	3.130
18.960	25.164	44.124	18.095	19.559	37.654	
Passivos financeiros						
Fornecedores	387	-	387	1.276	-	1.276
Empréstimos ou financiamentos	19.856	-	19.856	9.120	-	9.120
Partes relacionadas	7.491	-	7.491	8.895	-	8.895
Outros passivos	30	-	30	9.485	-	9.485
27.764	-	27.764	28.776	-	28.776	
Consolidado						
31/12/2023			31/12/2022			
Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Valor justo	
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	32.128	-	32.128	19.475	-	19.475
Títulos e valores mobiliários	-	28.532	28.532	-	55.776	55.776
Contas a receber	181.830	-	181.830	119.109	-	119.109
Outros ativos	6.682	-	6.682	5.290	-	5.290
Partes relacionadas	-	-	-	900	-	900
22.640	28.532	249.172	144.774	55.776	200.550	
Passivos financeiros						
Fornecedores	8.120	-	8.120	10.421	-	10.421
Passivo de arrendamento	4.984	-	4.984	4.725	-	4.725
Partes relacionadas	6.935	-	6.935	6.935	-	6.935
Empréstimos ou financiamentos	19.856	-	19.856	9.139	-	9.139
Depósitos	15.627	-	15.627	-	-	-
Obrigações com cotistas	207.502	-	207.502	120.701	-	120.701
Outros passivos	10.968	-	10.968	10.617	-	10.617
273.992	-	273.992	162.538	-	162.538	

Compromissos em 31/12/2023:

Controladora					
Descrição	2024	2025	2026	Acima de 2026	Total
Fornecedores	387	-	-	-	387
Empréstimos e financiamentos	13.264	1.320	1.318	3.954	19.856
Consolidado					
Descrição	2024	2025	2026	Acima de 2026	Total
Fornecedores	8.120	-	-	-	8.120
Empréstimos e financiamentos	13.264	1.320	1.318	3.954	19.856
Passivo de arrendamento	2.104	1.466	957	457	4.984

Compromissos em 31/12/2022:

Controladora					
Descrição	2023	2024	2025	Acima de 2025	Total
Fornecedores	1.276	-	-	-	1.276
Empréstimos e financiamentos	1.319	1.302	1.302	5.197	9.120
Consolidado					
Descrição	2022	2023	2024	Acima de 2024	Total
Fornecedores	2.284	-	-	-	2.284
Empréstimos e financiamentos	2.355	1.047	1.035	5.091	9.528
Passivo de arrendamento	392	234	129	-	755

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.

Aumento do índice	Cenário provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações - Selic	32.226	32.226	32.226
Taxa sujeita à variação	11,75%	14,69%	17,63%
Receita financeira projetada	3.787	4.733	5.680
Variação - R\$	-	947	1.893

Redução do índice	Cenário provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações - Selic	32.226	32.226	32.226
Taxa sujeita à variação	11,75%	8,81%	5,88%
Receita financeira projetada	3.787	2.840	1.893
Variação - R\$	-	(947)	(1.893)

Aumento do índice	Cenário provável I	Cenário II	Cenário III
Empréstimos - CDI	19.856	19.856	19.856
Taxa sujeita à variação	11,75%	14,69%	17,63%
Receita financeira projetada	2.333	2.916	3.500
Variação - R\$	-	583	1.167

Redução do índice	Cenário provável I	Cenário II	Cenário III
Empréstimos - CDI	19.856	19.856	19.856
Taxa sujeita à variação	11,75%	8,81%	5,88%
Receita financeira projetada	2.333	1.750	1.167
Variação - R\$	-	(583)	(1.167)

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.