



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2022

Senhores Acionistas:
Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Trisul S.A. ("Trisul" ou "Companhia") apresenta o relatório da administração e as demonstrações financeiras completas com o respectivo relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Para informações adicionais sobre a Companhia, favor acessar www.trisul.com.br/ri.

Mensagem da Administração

O ano de 2022 foi desafiador para a Trisul, uma vez que o cenário macroeconômico ainda sofria os impactos da pandemia. Os lançamentos % Trisul totalizaram R\$ 1 bilhão (R\$ 617 milhões no trimestre), o que representa uma queda de 42% a/a (-7% t/t). Essa queda ocorreu, pois, ao longo do ano, decidimos adotar uma postura mais conservadora, desacelerando os lançamentos para priorizar as vendas do nosso estoque.

Além disso, entre março de 2021 e agosto de 2022, nos deparamos com uma elevação de 11,75 pontos percentuais na Taxa Selic (taxa básica de juros da economia), saindo de seu piso histórico de 2% e atingindo seu valor atual de 13,75%. Esse aumento na taxa de juros está diretamente relacionado a queda no valor de financiamentos imobiliários e empréstimos que vimos ao longo do ano, diminuindo assim o poder aquisitivo das famílias e resultando em um menor número de lançamentos em 2022.

Em termos financeiros, apresentamos uma queda de 20,7% no lucro bruto em comparação ao ano anterior, totalizando R\$ 225 milhões, enquanto a margem bruta registrou 29,6%. O lucro líquido no ano totalizou R\$ 68 milhões, enquanto a margem líquida foi de 8,9%. Contudo, no trimestre, é possível ver uma melhora nos resultados em razão de um evento não recorrente: a reavaliação de dois ativos da Companhia, que gerou um resultado positivo de R\$ 18 milhões no bottom line. Sendo assim, o lucro líquido totalizou R\$ 27 milhões, um aumento de 61,5% em comparação ao ano anterior, com uma margem líquida de 13,4%.

Em termos operacionais, visualizamos uma queda de -10% a/a nas vendas brutas de 2022, que totalizaram R\$ 777 milhões. Já as vendas líquidas de distritos registraram R\$ 675 milhões no período. No trimestre, as vendas brutas aumentaram 42% a/a, totalizando R\$ 264 milhões, enquanto as vendas líquidas de distritos registraram R\$ 234 milhões. Acreditamos que a melhora nos resultados operacionais do quarto trimestre foi em razão de uma nova estratégia de reajuste de preços adotada, e estamos confiantes de que essa estratégia trará uma melhora significativa nas vendas da Companhia ao longo do ano.

Não obstante, esperamos também uma desaceleração da alta do custo de materiais e de mão de obra, seguindo a tendência observada no final do ano passado. De acordo com o Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGB Ibre), o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) caiu de 13,84% em 2021 para 9,27% em 2022. Essa desaceleração, que ocorreu devido a uma normalização das atividades após o período de pandemia, deve ser ainda maior ao longo do ano, contribuindo assim para um resultado positivo em 2023.

Desempenho Operacional - 2022

Destaque Operacionais (R\$ milhões)			
	2022	2021	A/A (%) ²
Vendas Contratadas			
Vendas Brutas - (% Trisul)	776.773	828.194	-6,2%
Distritos - (% Trisul)	101.448	75.862	33,7%
Vendas Contratadas - (% Trisul) ⁽¹⁾	675.325	752.331	-10,2%
Número de Unidades Vendidas	1.180	1.513	-22,0%
VSO Consolidada (em VGV)	22,0%	29,0%	-7 p.p.

Destaque Operacionais (R\$ milhões)			
	2022	2021	A/A (%) ²
Entregas			
VGV Entregue - (100%)	684.000	1.051.000	-34,9%
VGV Entregue - (% Trisul)	655.000	946.000	-30,8%
Número de Empreendimentos Entregues	6	10	-40,0%
Número de Unidades Entregues	716	2.823	-74,6%

⁽¹⁾ Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos geridos pela Trisul S.A. e parceiros. As vendas contratadas são reportadas já liquidas de comissões e distratos.

Desempenho Financeiro - 2022

Destaque Financeiros (R\$ milhões)			
	2022	2021	A/A (%) ²
Receita Líquida	760.270	774.161	-1,8%
Lucro Bruto	225.242	283.864	-20,7%
% Margem Bruta	29,6%	36,7%	-7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽¹⁾	244.213	294.810	-17,2%
% Margem Bruta Ajustada	32,1%	38,1%	-6 p.p.
Lucro Líquido	67.913	120.552	-43,7%
% Margem Líquida	8,9%	15,6%	-7 p.p.
EBITDA ⁽²⁾	116.812	161.277	-27,6%
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	135.783	172.223	-21,2%
% Margem EBITDA Ajustado	17,9%	22,2%	-4 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar ⁽⁴⁾	435.949	478.088	-8,8%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar ⁽⁵⁾	148.520	172.279	-13,8%
% Margem Bruta a Apropriar	34,1%	36,0%	-2 p.p.
Disponibilidades	310.361	387.514	-19,9%
Disponibilidades (Líquidas de Endividamento)	-593.755	(255.035)	132,8%
Dívida Líquida	593.755	255.035	132,8%
Patrimônio Líquido	1.308.476	1.271.177	2,9%
Dívida Líquida/PL	45,4%	20,1%	25 p.p.
Ativos Totais	2.575.050	2.340.065	10,0 %
Passivos Totais	1.266.574	1.068.888	18,5%
ROE (Trimestral)	5,2%	9,5%	-4 p.p.
ROE (Últimos 12 meses)	5,2%	9,5%	-4 p.p.

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

⁽²⁾ Lucro antes de impostos, resultado financeiro líquido, depreciação e amortização.

⁽³⁾ Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

⁽⁴⁾ A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente.

⁽⁵⁾ O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

No setor de construção civil, a receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento em construção é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do percentual de evolução financeira de cada obra. Portanto, as receitas a serem apropriadas, decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Sendo assim, ao final de 2022, o montante de Receita Bruta (antes dos impostos incidentes) a ser reconhecida monta R\$ 436 milhões com custo de R\$ 287 milhões (sem considerar encargos financeiros das linhas de financiamento e provisão para garantias de obras), e gerando resultado a apropriar de R\$ 148 milhões, com margem bruta a apropriar de 34%.

A Companhia encerrou 2022 com uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 310 milhões e endividamento bruto de R\$ 904 milhões, resultando em endividamento líquido de R\$ 594 milhões. Do montante do endividamento bruto, R\$ 386 milhões dizem respeito aos financiamentos à construção e R\$ 518 milhões ao capital de giro e debêntures. O saldo de contas a receber financeiro (realizado e a realizar) em 31 de dezembro de 2022 totalizou R\$ 902 milhões. Deste total a Companhia apresentou R\$ 100 milhões de recebíveis já performados.

Recursos Humanos

Ao final de 2022, a Companhia possuía 380 colaboradores, dos quais 243 eram colaboradores diretos e 137 eram colaboradores terceirizados. Ao final de 2021, a Companhia possuía 367 colaboradores, dos quais 267 eram colaboradores diretos e 100 eram colaboradores terceirizados. A Companhia conta, ainda, com várias empresas prestadoras de serviço voltadas para a captação de mão de obra terceirizada. Tais parceiros são escolhidos de forma criteriosa pela diretoria técnica.

Governança Corporativa e Mercado de Capitais

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

As ações da Trisul, negociadas sob o código TRIS3, encerraram o ano de 2022 com a cotação de R\$ 3,44. O valor de mercado da Trisul em 31 de dezembro de 2022 era de R\$ 642 milhões.

Capital Social

O Capital Social da Trisul é composto por 186.617.538 ações ordinárias sendo que, em 31 de dezembro de 2022, 71.441.396 ações estavam em circulação.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - BDO RCS Auditores Independentes - não prestaram durante o ano de 2022 serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes e com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Cláusula Compromissória

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

Agradecimentos

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

A Administração

**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021**
(Em milhares de Reais, exceto quando expressamente indicado)

	Controladora		Consolidado		
Notas	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021	
Receita operacional líquida	22	1.159	1.057	760.270	774.161
Custos dos imóveis vendidos		-	(264)	(535.028)	(490.297)
Lucro bruto		1.159	793	225.242	283.864
Despesas administrativas	23	(46.473)	(45.507)	(71.840)	(67.971)
Despesas comerciais	24	(9.411)	(6.853)	(59.107)	(59.779)
Despesas tributárias		(291)	(462)	(320)	(700)
Resultado com equivalência patrimonial	10.2.1	166.757	190.498	18.141	8.444
Provisão para demandas judiciais e administrativas	20.1	-	-	996	(3.311)
Despesas com depreciação/amortização		(1.533)	(1.211)	(1.533)	(1.233)
Outras receitas/(despesas) operacionais		(3.427)	206	2.527	(699)
		105.622	136.671	(111.136)	(125.249)
Resultado antes do resultado financeiro e dos impostos sobre o lucro		106.781	137.464	114.106	158.615
Resultado financeiro, líquido					
Despesas financeiras	25	(56.897)	(24.788)	(61.693)	(28.816)
Receitas financeiras	25	18.029	7.876	39.087	19.621
		(38.868)	(16.912)	(22.606)	(9.195)
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		67.913	120.552	91.500	149.420
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro					
Corrente	15.3	-	-	(19.485)	(19.833)
Diferido	15.3	-	-	(2.266)	2.378
Resultado líquido antes da participação de não controladores		67.913	120.552	69.749	131.965
Participação de não controladores		-	-	(1.836)	(11.413)
Lucro líquido do exercício		67.913	120.552	67.913	120.552
Lucro por ação					
Lucro básico por ação - R\$	31	0,37292	0,65233		
Lucro diluído por ação - R\$	31	0,37292	0,65233		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
ABRANGENTES
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021**
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado		
Notas	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021	
Resultado líquido do exercício		67.913	120.552	69.749	131.965
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício		67.913	120.552	69.749	131.965
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				67.913	120.552
Participação de não controladores		-	-	1.836	11.413
				69.749	131.965

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021**
(Em milhares de Reais)

Notas	Capital social	Gastos com emissão de ações	Reservas de capital	Reservas de lucro		Lucros acumulados	Ações em tesouraria	Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
				Reserva legal	Reserva de retenção de lucro					
Saldos em 01 janeiro de 2021	866.080	(24.585)	12.629	25.322	288.592	-	(6.992)	1.161.046	51.854	1.212.900
Distribuição complementar de dividendos	21.4	-	-	-	(4.597)	-	-	(4.597)	-	(4.597)
Aquisição de ações de emissão própria	21.5	-	-	-	-	-	(27.265)	(27.265)	-	(27.265)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	120.552	-	120.552	11.413	131.965
Reserva legal	21.4	-	-	6.028	-	(6.028)	-	-	-	-
Dividendos propostos	21.4	-	-	-	-	(28.631)	-	(28.631)	-	(28.631)
Reserva de retenção de lucros	21.4	-	-	-	-	(85.893)	-	(85.893)	-	(85.893)
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.195)	(13.195)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	866.080	(24.585)	12.629	31.350	369.888	-	(34.257)	1.221.105	50.072	1.271.177
Saldos em 01 janeiro de 2022	866.080	(24.585)	12.629	31.350	369.888	-	(34.257)	1.221.105	50.072	1.271.177
Distribuição complementar de dividendos	21.4	-	-	-	(11.327)	-	-	(11.327)	-	(11.327)
Aquisição de ações de emissão própria	21.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	67.913	-	67.913	1.836	69.749
Reserva legal	21.4	-	-	3.395	-	(3.395)	-	-	-	-
Dividendos propostos	21.4	-	-	-	-	(16.129)	-	(16.129)	-	(16.129)
Reserva de retenção de lucros	21.4	-	-	-	-	(48.389)	-	(48.389)	-	(48.389)
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.994)	(4.994)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	866.080	(24.585)	12.629	34.745	406.950	-	(34.257)	1.261.562	46.914	1.308.476

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

continua →



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>

→ continuação

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Das atividades operacionais				
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	67.913	120.552	91.500	149.420
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa e equivalentes de caixas gerado pelas atividades operacionais:				
Provisão para risco de crédito e distratos - contas a receber	-	-	4.445	(6.013)
Provisão para distratos - estoque	-	-	132	(5.853)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	(996)	3.311
Ajuste a valor presente	-	-	6.702	1.172
Depreciação/amortização	1.533	1.211	1.533	1.233
Depreciação de direito de uso	1.176	1.429	1.176	1.429
Depreciação de estoques de venda	-	-	20.620	15.252
Juros sobre empréstimos e debêntures	52.785	24.763	55.721	27.495
Tributos diferidos	-	-	1.584	(3.318)
Equivalência patrimonial	(166.757)	(190.498)	(18.141)	(8.444)
Provisão para garantia	-	-	8.860	9.034
Ajuste propriedades para investimento a valor de mercado	-	-	(11.812)	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	(29.000)	304	(85.101)	136.589
Imóveis a comercializar	(2.005)	(488)	(100.526)	14.827
Impostos e contribuições a recuperar	548	(1.148)	493	(1.017)
Partes relacionadas	31.850	(210.509)	79	(7.873)
Créditos diversos	(20.644)	(689)	(18.097)	3.922
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	(597)	307	(3.004)	(5.599)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.807)	(2.210)	(3.928)	(1.714)
Credores por imóveis compromissados	-	-	(108.572)	(340.521)
Adiantamento de clientes	-	-	(43.845)	(15.071)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	(3.026)	(2.057)
Contas a pagar	(87)	(232)	593	(8.504)

	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Caixa líquido proveniente das(atividade) das atividades operacionais	(66.092)	(257.208)	(203.610)	(42.300)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(20.412)	(19.182)
Juros sobre empréstimos e debêntures pagos	(44.958)	(18.838)	(47.859)	(21.524)
Caixa líquido gerado pelas(atividade) das atividades operacionais	(111.050)	(276.046)	(271.881)	(83.006)
Das atividades de investimentos				
(Aumento) de imobilizado	(425)	(5.627)	(22.574)	(25.399)
Redução de investimento	78.430	177.003	9.939	9.105
(Aumento) de intangível	(1.391)	(1.781)	(1.391)	(1.781)
Caixa líquido gerado pelas(atividade) das atividades de investimento	76.614	169.595	(14.026)	(18.075)
Das atividades de financiamentos				
Dividendos pagos	(39.957)	(44.994)	(39.957)	(44.994)
Aquisição de ações de emissão própria	-	(27.265)	-	(27.265)
Variação líquida dos empréstimos, financiamentos e debêntures	55.239	122.946	253.705	95.329
Participação de não controladores	-	-	(4.994)	(13.195)
Caixa líquido gerado pelas(atividade) das atividades de financiamento	15.282	50.687	208.754	9.875
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(19.154)	(55.764)	(77.153)	(91.206)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	190.126	245.890	387.514	478.720
No final do exercício	170.972	190.126	310.361	387.514

	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(19.154)	(55.764)	(77.153)	(91.206)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	190.126	245.890	387.514	478.720
No final do exercício	170.972	190.126	310.361	387.514

	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(19.154)	(55.764)	(77.153)	(91.206)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	190.126	245.890	387.514	478.720
No final do exercício	170.972	190.126	310.361	387.514

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS

ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional:

A Trisul S.A. ("Companhia"), com sede na Cidade de São Paulo, Brasil, e listada na B3 sob a sigla TRIS3, é resultante da fusão, no ano de 2007, das operações de "Incosul Incorporação e Construção Ltda." e "Tricury Construções e Participações Ltda.", empresas com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário. A Companhia possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, inclusive quando da participação de terceiros, é realizado por intermédio de Sociedades Simples, Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), de forma que as sociedades controladas compartilhem, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras:

2.1. Base de elaboração e declaração de conformidade: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Demonstrações financeiras e apresentadas de forma condizente com as normas e orientações expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário. O Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado Percentage of Completion - POC (método da percentagem completada). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"). Adicionalmente, a Companhia considerou a Orientação "OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral" na preparação de suas demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota 3. A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também o período de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos. A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2.2. Base de apresentação e consolidação: As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras, consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Trisul S.A. e de suas controladas diretas e indiretas demonstradas na nota 10. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de dezembro de 2022 e, quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis às práticas estabelecidas pela Companhia. Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos,

TRISUL S.A. - CNPJ nº 08.811.643/0001-27

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Receitas								
Incorporação, revenda de imóveis, serviços e aluguéis	2.071	1.397	782.027	784.500				
Outras receitas	-	206	-	-				
(Provisão)/reversão para risco de crédito e distratos - contas a receber	-	-	4.445	6.013				
Provisão para distratos - estoque	-	-	(3.958)	5.853				
	2.071	1.603	782.514	796.366				
Insumos adquiridos de terceiros								
Custos	-	(264)	(535.028)	(490.297)				
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(39.797)	(30.506)	(97.215)	(102.918)				
	(39.797)	(30.770)	(632.243)	(593.215)				
Valor adicionado bruto	(37.726)	(29.167)	150.271	203.151				
Retenções								
Depreciação e amortização	(1.533)	(1.211)	(1.533)	(1.233)				
	(1.533)	(1.211)	(1,533)	(1,233)				
Valor adicionado líquido produzido	(39.259)	(30.378)	148.738	201.918				
Valor adicionado recebido em transferência								
Resultado de equivalência patrimonial	166.757	190.498	18.141	8.444				
Receitas financeiras	18.029	7.876	39.087	19.621				
	184.786	198.374	57.228	28.065				
Valor adicionado a distribuir	145.527	167.996	205.966	229.983				
Distribuição do valor adicionado								
Pessoal								
Remuneração direta		9.854	12.088	19.842				
Benefícios		4.768	4.575	5.349				
FGTS		555	391	646				
		15.177	17.054	25.837				
Impostos, taxas e contribuições								
Federal		2.304	1.816	40.652				
Estadual		112	70	631				
Municipal		373	495	1.553				
		2.789	2.381	42.836				
Remuneração de capitais de terceiros								
Juros		56.897	24.788	61.693				
Aluguéis		2.751	3.221	5.851				
		59.648	28.009	67.544				
Remuneração de capitais próprios								
Participação de não controladores		-	-	1.836				
Dividendos		16.129	28.631	16.129				
Lucros retidos		51.784	91.921	51.784				
		67.913	120.552	69.749				
	145.527	167.996	205.966	229.983				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

sendo destacada a participação de não controladores, conforme CPC 36 (R3).

2.3. Continuidade operacional: As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de de entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o nível atual do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.4. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas: As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 16 de março de 2023.

3. Principais práticas contábeis adotadas:

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas: A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base dessas demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações financeiras, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

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

Contingências: A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado final. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. **Valor justo de instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

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

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis: Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos estabelecidos pelo CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n. 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, e demais normativos emitidos pelo CPC. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ser uma nova disciplina normativa, baseada na transferência de controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das obrigações de contraprestação contratual. A receita deve ser mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e 5) reconhecimento da receita. Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas, observando-se o acima disposto:

• A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, incluindo a sua atualização monetária, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;

• Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;

• O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

• Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes ao contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;

• Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros. Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, observando-se o retro disposto. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante. Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período. A Companhia efetua provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os valores a serem devolvidos decorrentes dos distratos das vendas de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque ao custo e são colocadas para venda ao valor de mercado.

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

dos à construção dos stands de vendas e dos apartamentos-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobiliárias e decoração dos stands de vendas e dos apartamentos-modelo dos empreendimentos imobiliários, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários. Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.2.(j). **(iii) Prestação de serviços, aluguéis e demais atividades:** As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa: Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

3.4. Contas a receber: As contas a receber são apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2. São constituídas provisões para perdas esperadas com créditos e para distratos por valores considerados suficientes pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber ou quando existem evidências de que a venda poderá ser objeto de distrato. A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de fluxo financeiro para recebimento das contas a receber.

3.5. Imóveis a comercializar: Incluem os terrenos a comercializar, os imóveis em construção e os imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado pelos gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliada ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com a incorporação imobiliária e os encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários. Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados por meio do sistema financeiro habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos. A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de prazo dos lançamentos dos futuros empreendimentos imobiliários, sendo revisada periodicamente por meio das estimativas da Administração.

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

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

3.8 Propriedades para investimento: Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo (conforme Nível 3 na classificação de Hierarquia do valor justo), apuradas de forma individual a cada propriedade, com base em laudos técnicos de avaliação emitidos por empresas qualificadas. Quando o valor justo de ativos e passivos apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação. Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. Para a mensuração do valor justo da propriedade, a Companhia na avaliação considerou a metodologia abaixo: **Comparativos diretos de dados de mercado** - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

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

3.10. Arrendamentos: A Administração avalia se um contrato é ou contém arrendamento, se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. No início de um contrato de arrendamento, as empresas arrendatárias reconhecem um passivo de arrendamento referente às contraprestações a serem transferidas, assim como é reconhecido um ativo de direito de uso, que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo do arrendamento. Não são reconhecidos ativos e passivos para os contratos com prazos que não ultrapassem 12 meses, e para os casos de arrendamento de ativos de baixo valor. Os

→ continuação

TRISUL S.A. - CNPJ nº 08.811.643/0001-27

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

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

resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. **3.13. Provisão para garantias:** São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários. **3.14. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes:** As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos). Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota 3.2, são registrados no passivo - adiantamento de clientes. **3.15. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas:** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: **• Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável; **• Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. As estimativas de perdas avaliadas como possíveis são divulgadas nas demonstrações financeiras. A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis, e registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive, quanto à sua classificação no passivo não circulante. **3.16. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes):** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **3.17. Ajuste a valor presente:** Os elementos integrantes do ativo e do passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) Juros prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Realjeste somente por inflação, sem juros, são ajustadas a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior. O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "receitas com venda de imóveis". A taxa de ajuste a valor presente é calculada levando em consideração a NTN-B e a taxa média de captação da Companhia, dos dois, é utilizada a maior. **3.18. Instrumentos financeiros: Ativos financeiros:** a) **Reconhecimento inicial e mensuração:** A classificação desses instrumentos é efetuada no momento de seu reconhecimento, quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado. Incluem caixa e equivalentes de caixa, (valor justo no resultado), contas a receber, créditos diversos e créditos com partes relacionadas (custo amortizado). b) **Mensuração subsequente:** Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: Incluem os ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados ao reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado e são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo, sendo apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado. **Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:** Incluem numerários em espécie, saldos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras junto a instituições financeiras. Consideram-se equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Caso as aplicações financeiras não se enquadrem nesses critérios, são classificadas como títulos e valores mobiliários ("TVM"), não aplicável para a Companhia. **Empréstimos e recebíveis:** São ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. A amortização do método de juros efetivos e as perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado financeiro do período. **Contas a receber e perdas estimadas com riscos de créditos:** Consistem, substancialmente, nos valores a receber decorrentes das atividades de venda de unidades imobiliárias, os quais são auferidos no decorrer normal das atividades da Companhia, reconhecidas através dos valores presentes conforme os critérios da Nota 3.2. c) **Desreconhecimento (baixa):** Um ativo financeiro é baixado quando a) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e b) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (i) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (ii) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo. Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, esse ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo com o respectivo ativo. Nesse caso, também se reconhece um passivo associado. O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor. d) **Análise de recuperabilidade:** Um ativo financeiro, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado, que possa ser razoavelmente estimado. Evidência de perda por redução ao valor recuperável pode incluir indicadores de que as partes tomadoras do empréstimo estão passando por um momento de dificuldade financeira relevante. A probabilidade de que elas irão entrar em falência ou outro tipo de reorganização financeira, *default* ou atraso de pagamento de juros ou principal pode ser indicada por uma queda mensurável do fluxo de caixa futuro estimado. **Passivos financeiros - não derivativos:** A classificação desses passivos financeiros é determinada em seu reconhecimento inicial. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são deduzidos dos custos de transação diretamente relacionados. Os custos de transação são apropriados ao resultado do período de acordo com o prazo do instrumento contratado. Incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures, credores por imóveis compromissados e débitos com partes relacionadas. Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros desses empréstimos e debêntures, são reconhecidas no resultado, em despesas financeiras ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens dos imóveis destinados à venda são alocados no custo dos referidos ativos. **Instrumentos financeiros - apresentação líquida:** Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **Valor justo de instrumentos financeiros:** O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação. **3.19. Tributação: Impostos e contribuições correntes:** A legislação fiscal brasileira permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa. O imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e a contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social. O PIS e a COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas. As controladas e coligadas da Companhia, substancialmente, estão sob o regime tributário de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base

de cálculo do imposto de renda é apurada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), e a contribuição social sobre o lucro à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente. Essas controladas e coligadas da Companhia, apesar de estarem submetidas ao regime tributário de lucro presumido, optaram pela sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a Lei nº 12.844/13. **Impostos e contribuições diferidos:** Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 15). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme a classificação e projeção de realização das receitas, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento. **3.20. Benefícios a funcionários e dirigentes:** A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para Participação dos Lucros e Resultados (PLR), apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo, quando do atingimento das metas estabelecidas. **3.21. Resultado básico e resultado diluído por ação:** O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período (ex-tesouraria). Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31. **3.22. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC):** As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa. **3.23. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA):** As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte das demonstrações financeiras da controladora, e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas. As normas IFRS não requerem a apresentação dessas demonstrações.

4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022:

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). **a) Contratos onerosos - Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37/CPC 25):** Aplicam-se a períodos anuais com início em, ou após, 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato. **b) Alteração na norma IAS 16/CPC - 27 Imobilizado:** Classificação de eventuais ganhos gerados antes do imobilizado estar em conformidade com as condições planejadas de uso. Esclarece que os itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições planejadas de uso, se vendidos, devem ter seus custos e receitas reconhecidos no resultado do exercício, não podendo compor/reduzir o custo de formação do imobilizado. **c) Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020:** Foram feitas alterações nas normas: (i) IFRS 1/CPC 37, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; (ii) IFRS 9/CPC 48, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; (iii) IFRS 16/CPC 06 R2, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil; e (iv) IAS 41/CPC 29, abordando aspectos de mensuração a valor justo. **d) Alteração na norma IFRS 3/CPC 15:** Inclui correções nas referências com relação a Estrutura Conceitual das IFRS. **4.1. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2022:** Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber: a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23 - altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em, ou após, 01/01/2023; b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32 - traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em, ou após, 01/01/2023; c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em, ou após, 01/01/2023; d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 - trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em, ou após, 01/01/2024; e) Alteração na norma IAS 1/CPC 26: a. Classificação de passivos como Circulante ou Não circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não circulante, efetiva para períodos iniciados em, ou após, 01/01/2024; Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos da Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024. b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em, ou após, 01/01/2023. Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida. Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que as mesmas são emitidas pelo IASB. Não há outras normas IFRS, interpretações IFRIC ou alterações de normas que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

5. Caixa e equivalentes de caixa:

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Caixa	55	14	67	32
Bancos contas movimento	261	82	2.529	7.905
Aplicações financeiras	170.656	190.030	307.765	379.577
	<u>170.972</u>	<u>190.126</u>	<u>310.361</u>	<u>387.514</u>

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

6. Contas a receber:

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Promitentes compradores de imóveis (a)	28.983	2	592.321	511.866
Serviços a receber	50	31	119	106
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(19.143)	(12.441)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(23.303)	(23.491)
Total	<u>29.033</u>	<u>33</u>	<u>549.994</u>	<u>476.040</u>
Circulante	4.825	33	437.197	370.851
Não circulante	24.208	-	112.797	105.189

(a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas; **(b)** O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de 6,20% a.a. (5,36% a.a. em 31 de dezembro de 2021). Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado. As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior. Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

	12/2022	12/2021
Vencidos:		
de 0 a 90 dias	17.947	85.306
de 91 a 180 dias	2.326	4.724
de 181 a 360 dias	11.702	1.130
acima de 360 dias	<u>7.432</u>	<u>16.044</u>
	<u>39.407</u>	<u>107.204</u>
A vencer:		
de 0 a 90 dias	70.376	94.535
de 91 a 180 dias	155.232	156.456
de 181 a 360 dias	208.678	40.954
Acima de 360 dias	<u>118.747</u>	<u>112.823</u>
	<u>553.033</u>	<u>404.768</u>
	<u>592.440</u>	<u>511.972</u>
Provisão para riscos de crédito e distratos	(23.303)	(23.491)
Ajuste a valor presente	(19.143)	(12.441)
	<u>(42.446)</u>	<u>(35.932)</u>
	<u>549.994</u>	<u>476.040</u>

Como informação complementar, o saldo de contas a receber financeiro de promitentes compradores de imóveis, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas demonstrações financeiras (Nota 17), adicionado ao saldo contábil em 31 de dezembro de 2022, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2022	12/2021
Circulante	473.574	399.043
Não circulante	118.747	112.823
Contas a receber contábil	592.321	511.866
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	435.949	478.088
Adiantamento de clientes (Nota 19)	<u>(83.502)</u>	<u>(108.373)</u>
	<u>944.768</u>	<u>881.581</u>

7. Créditos diversos:

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Adiantamento a fornecedores	74	143	597	1.430
Comissões de vendas a apropriar	-	-	2.260	3.189
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	-	-	571	1.314
Outros créditos diversos (1)	23.895	3.182	24.122	3.520
Total	23.969	3.325	27.550	9.453
Circulante	1.030	3.325	4.040	8.139
Não circulante	22.939	-	23.510	1.314

(1) Saldo formado basicamente por aquisição de crédito junto ao Banco Bradesco, para futuro investimento no TSC Itaquá Shopping Center.

8. Imóveis a comercializar:

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Terrenos para futuras incorporações	4.545	2.540	614.974	714.392
Imóveis em construção	-	-	773.310	504.302
Imóveis concluídos	-	-	43.929	101.460
Provisão para distrato	-	-	14.322	10.364
Total	4.545	2.540	1.446.535	1.330.518
Circulante	4.545	2.540	940.005	801.686
Não circulante	-	-	506.530	528.832

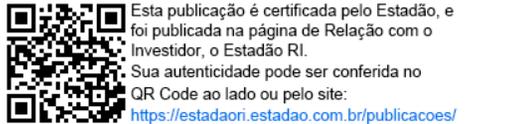
A companhia faz estudo de viabilidade dos terrenos adquiridos sendo que não há nenhum terreno com margem negativa e, também não há histórico de venda de unidades em estoque abaixo do custo, motivos pelos quais não foi feita provisão para perda.

9. Partes relacionadas:

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários	1.159	2.110	1.159	2.110
Ribeirão III Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	333
Ribeirão VIII Empreendimentos Imobiliários	-	-	11	11
Ribeirão Golf Empreendimentos Imobiliários	243	-	326	105
Imoleve Alpha Empreendimentos Imobiliários	-	-	2.716	2.818
Imoleve Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	305	305
Imoleve Vila Mascote Empreendimentos Imobiliários	-	-	256	256
Vivant São Caetano Empreendimentos Imobiliários	-	-	523	623
Imoleve Santana Empreendimentos Imobiliários	-	-	82	246
Ascendino Reis Empreendimentos Imobiliários	-	-	4.500	-
Calamuchita Empreendimentos Imobiliários	162	477	-	-
AGEO Empreendimentos Imobiliários	210	210	210	210
Astana Empreendimentos Imobiliários	-	1.684	-	-
Boulevard do Parque Empreendimentos Imobiliários	11	-	-	-
Sociedade Incorporadora Residencial Sandri	536	1.722	-	-
Larnaka Empreendimentos Imobiliários	1.217	-	-	-
Morosa Empreendimentos Imobiliários	19.226	27.321	-	-
Taquari Empreendimentos Imobiliários	-	-	180	180
Cancale Empreendimentos Imobiliários	-	878	-	-

continua →



→ continuação

TRISUL S.A. - CNPJ nº 08.811.643/0001-27

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

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

Ativo não circulante Descrição	Controladora		Consolidado		Passivo circulante: Descrição	Controladora		Consolidado		Descrição	Controladora		Consolidado		
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021		12/2022	12/2021	12/2022	12/2021		12/2022	12/2021	12/2022	12/2021	
Retro Empreendimentos Imobiliários	295	289	315	315	Incosul Incorporação e Construção	10.677	2.703	-	-	Trisul Licania Empreendimentos Imobiliários	144	67	-	-	
Yamagata Empreendimentos Imobiliários	157	6.977	-	-	Tricury Construções e Participações	16.780	6.555	-	-	Trisul Myristica Empreendimentos Imobiliários	398	525	-	-	
Nicolau Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	7.555	13.181	Ascendino Reis Empreendimentos Imobiliários	10.500	-	-	-	Trisul Callistemon Empreendimentos Imobiliários	575	541	-	-	
Omaguas Empreendimentos Imobiliários	-	147	-	-	Beirute Empreendimentos Imobiliários	28.525	-	-	-	Trisul Celastrus Empreendimentos Imobiliários	-	456	-	-	
Osaka Empreendimentos Imobiliários	678	-	-	-	Boulevard do Parque Empreendimentos Imobiliários	-	167	-	-	Trisul Yacon Empreendimentos Imobiliários	498	332	-	-	
Trisul Dália Empreendimentos Imobiliários	15.700	-	-	-	Cancale Empreendimentos Imobiliários	8.371	-	-	-	Trisul Pradosia Empreendimentos Imobiliários	577	645	-	-	
Trisul João Moura Empreendimentos Imobiliários	5.898	-	-	-	Molise Empreendimentos Imobiliários	118	38	-	-	Trisul Quisqualis Empreendimentos Imobiliários	-	27.145	-	-	
Trisul Lotus Empreendimentos Imobiliários	-	-	1.390	1.277	Ribeirão III Empreendimentos Imobiliários	-	1.342	3	-	Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	499	499	-	-	
Trisul Mamona Empreendimentos Imobiliários	1.722	-	-	-	Ribeirão VIII Empreendimentos Imobiliários	32	32	-	-	Trisul Easypay Soluções de Pagamentos	620	100	-	-	
Trisul Paulista Empreendimentos Imobiliários	-	4.215	-	-	Ribeirão Golf Empreendimentos Imobiliários	-	446	-	-	Vivant São Caetano Empreendimentos Imobiliários	523	623	-	-	
Trisul Quisqualis Empreendimentos Imobiliários	1.324	-	-	-	Astana Empreendimentos Imobiliários	3.046	-	-	-	Sociedade Incorporadora Ceilândia	163	450	-	-	
Trisul Spigelia Empreendimentos Imobiliários	-	245	-	-	Roermond Empreendimentos Imobiliários	-	266	-	-	Sociedade Incorporadora Sandri	-	-	314	314	
Trisul 1 Empreendimentos Imobiliários	1.331	17.973	-	-	Barinas Empreendimentos Imobiliários	-	178	-	-	Najua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	642	-	-	
Trisul 3 Empreendimentos Imobiliários	-	11.078	-	-	Imoleve Alpha Empreendimentos Imobiliários	1.819	1.887	-	-	Naples Empreendimentos Imobiliários	6.448	-	-	-	
Trisul 6 Empreendimentos Imobiliários	660	-	-	-	Imoleve Osasco Empreendimentos Imobiliários	771	773	-	-	SCP Naples Empreendimentos Imobiliários	-	24.910	-	-	
Trisul 8 Empreendimentos Imobiliários	8.837	1.926	-	-	Imoleve Santana Empreendimentos Imobiliários	164	492	-	-	Yamagata Empreendimentos Imobiliários	-	-	105	2.785	
Trisul 9 Empreendimentos Imobiliários	-	2.469	-	-	Imoleve Vila Mascote Empreendimentos Imobiliários	769	769	-	-	J. Tavora Empreendimentos Imobiliários	10.310	10.174	-	-	
Trisul 20 Empreendimentos Imobiliários	2.713	11.711	-	-	Vespaziano Empreendimentos Imobiliários	-	-	870	874	SCP Trisul 22 Empreendimentos Imobiliários	11.398	-	-	-	
Trisul 22 Empreendimentos Imobiliários	-	1.602	-	-	Masb 40 Empreendimentos Imobiliários	-	-	5.621	-	Trisul 3 Empreendimentos Imobiliários	17.695	-	-	-	
Trisul 23 Empreendimentos Imobiliários	11.994	2.612	-	-	MMCC Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	145	145	Trisul 4 Empreendimentos Imobiliários	23.985	17.001	-	-
Trisul 26 Empreendimentos Imobiliários	9.385	-	-	-	Nicolau Empreendimentos Imobiliários	11.333	4.073	-	-	Trisul 5 Empreendimentos Imobiliários	21.528	17.778	-	-	
Trisul 27 Empreendimentos Imobiliários	19.735	6.506	-	-	Residenz Empreendimentos Imobiliários	100	100	-	-	Trisul 10 Empreendimentos Imobiliários	7.933	7.868	-	-	
Trisul 28 Empreendimentos Imobiliários	12.450	698	-	-	Vera Incorporadora	244	272	244	272	Trisul 11 Empreendimentos Imobiliários	-	3.335	-	-	
Trisul 31 Empreendimentos Imobiliários	10.947	-	-	-	Hank II Empreendimentos Imobiliários	-	-	554	554	Trisul 33 Empreendimentos Imobiliários	577	-	-	-	
Cuxipónés Empreendimentos Imobiliários	5.647	6.129	5.647	6.129	Helmond Empreendimentos Imobiliários	39	50	-	-	Total	198.304	143.196	2.235	4.944	
J. Tavora Empreendimentos	-	-	10.310	10.174	Donegal Empreendimentos Imobiliários	-	486	-	-	9.2. Banco Tricury S.A. Aplicações financeiras: A Companhia, por intermédio de suas controladas, direciona parte de seus recursos em aplicações financeiras de renda fixa junto ao "Banco Tricury S.A.", o qual é parte relacionada. Na data-base de 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 95.355 (R\$ 98.122 em 31 de dezembro de 2021), representado substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), junto à referida instituição financeira. Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxas médias equivalentes ao CDI.					
Total	132.237	108.979	35.485	38.273	Trisul Anthriscus Empreend Imob.	554	564	-	-						
					Trisul Artemisia Empreendimentos Imobiliários	27	-	-	-						
					Trisul Mutisia Empreendimentos Imobiliários	564	716	-	-						

10. Investimentos:

10.1. Composição e informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2022:

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente:

Sociedade	% Participação		12/2022		12/2021		12/2022		12/2021	
	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
	12/2022	12/2021								
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	104.878	39.177	65.701	75.989	(4)	(10.289)		209
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	91.449	40.525	50.924	50.011	(23)	913		4.366
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	3.906	1.877	2.029	11.544	667	(16)		960
Retro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	331	316	15	9	-	6		(156)
Ribeirão VIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	131	108	23	63	-	(41)		(85)
Ribeirão III Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	49	15	34	1.710	-	1		(160)
J. J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.813	52	1.761	2.898	(7)	533		591
Ribeirão Golf Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	966	899	67	65	931	(1.098)		(3.221)
Imoleve Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	40,00	4.555	76	4.479	4.931	(349)	(452)		(221)
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	501	462	39	38	-	1		(1)
Barinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	202	-	16		152
Residenz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	102	73	29	29	-	-		(531)
Vivant São Caetano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.053	680	373	589	10	(216)		(3)
Boulevard Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	95	15	80	181	13	(100)		(683)
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	349	-	349	389	-	(40)		(40)
Molise Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	125	-	125	42	-	83		(203)
Calamuchita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	470	289	181	47	26	134		(1.199)
Imoleve Vila Mascote Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	1.063	10	1.053	1.055	-	(2)		(4)
Larnaka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	46.289	7.469	38.820	34.952	8.944	852		(31)
Donegal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	472	-	-		12
J. Tavora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	20.637	172	20.465	20.224	-	(129)		(292)
Helmond Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	39	-	39	31	-	8		(3)
Naples Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	90,10	9.885	271	9.614	28.667	492	(53)		752
Roermond Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.340	550	16.790	18.041	7.099	(56)		1.497
Trentino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	133	66	67	81	-	(14)		(20)
Sociedade Incorporadora Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	165	40	125	56	-	(471)		(1.181)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	1.395	989	406	339	1.445	67		(1.175)
Morioka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	77.688	1.149	76.539	139.129	43.741	22.399		51.728
Imoleve Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71,43	50,00	1.079	140	939	945	-	(7)		(16)
Cancale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.004	216	15.788	16.116	3.569	(328)		(873)
Imoleve Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,67	45,00	249	7	242	792	(529)	(550)		181
Astana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.834	3.563	7.271	6.896	7.242	375		(644)
Trisul Artemisia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	990	38	952	792	-	160		236
Trisul Yacon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	776	11	765	902	-	62		103
Trisul Trimezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	926	-	-		(17)
Trisul Amaranthus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	776	-	(1)		122
Trisul Pradosia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	580	27	553	554	-	-		(21)
Trisul Acorus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	728	-	-		261
Trisul Quisqualis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.640	1.531	1.109	30.524	68	(665)		5.480
Trisul Callistemon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	575	-	575	651	-	24		3
Trisul Myristica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.110	118	992	1.094	-	118		193
Trisul Anthriscus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	560	1	559	558	-	1		(162)
Trisul Licania Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	243	4	239	205	(12)	34		(38)
Trisul Celastrus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	239	-	44		(27)
Masb40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.847	63	1.784	7.335	-	183		539
Trisul Spigelia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.998	150	2.848	2.732	-	592		869
Marosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	86.307	59.256	27.051	15.258	42.146	11.792		6.138
Najua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	586	-	(51)		464
Trisul Mutisia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	574	-	574	618	-	206		248
Yamagata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	6.167	1.217	4.950	2.450	20.017	2.500		(230)
Nicolau Empreendimentos Imobiliários S.A.	60,00	60,00	21.794	662	21.132	48.170	14.571	3.388		22.709
Beirute Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	29.085	321	28.764	30.878	3.362	(2.114)		12.685
Omaguas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	35.446	4.793	30.653	9.098	-	(145)		-
Trisul 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.553	12.954	1.599	405	19.468	1.194		(3.950)
Trisul 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.062	1.055	18.007	34.864	19.957	1.343		18.476
Trisul 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	24.009	514	23.495	38.435	4.993	1.059		23.650
Trisul 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.847	598	21.249	24.335	490	(86)		6.149
Trisul 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	54.344	19.457	34.887	28.749	26.224	4.183		706
Trisul 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	148	-	148	148	-	(1)		(1)
Trisul 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00								

→ continuação

TRISUL S.A. - CNPJ nº 08.811.643/0001-27

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

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

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente:	% Participação		12/2022		12/2021		12/2022		12/2021	
	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
	12/2022	12/2021								
Sociedade	12/2022	12/2021	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Trisul Property Crema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	–	–	–	–	–	–	(1)	–	–
Trisul Property Marfil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	–	18.045	10.047	7.998	–	–	–	–	–
SCP Trisul 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	–	80.651	11.398	69.253	–	–	3.061	–	–
Itajuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	844	283	561	561	–	–	–	(21)
Ipiranga II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	137	–	137	137	–	–	–	–
Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	102	12	90	57	–	–	9	(279)
J. Bereta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	406	–	–	29	12
Benjamin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	280	227	53	32	–	–	21	(348)
H. Soler Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	279	–	–	670	(896)
J. Vermin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	1	–	–	–	(13)
Machado de Assis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	103	–	103	103	–	–	–	–
Rua do Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	528	4	524	524	–	–	–	(16)
J. Cabral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	101	–	–	(1)	(12)
Castelblanco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	73,24	686	328	358	17	104	–	341	(1.256)
Ribeirão Niterói Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	67	–	–	33	(143)
Sugaya Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	149	4	145	136	–	–	9	(44)
Vossoroca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	299	95	204	8.073	186	–	104	(304)
Taquari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	356	28	328	331	–	–	(3)	(4)
Empreendimentos Imobiliários Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	5.219	3.647	1.572	1.167	–	–	405	43
Vespaziano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	2.912	–	2.912	2.914	–	–	(2)	(4)
MMCC Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	281	281	–	2	–	–	(1)	(2)
Rua M. Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	591	4	587	548	–	–	(12)	(123)
Claudino B. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	2.208	–	–	335	(293)
Abruzo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	13.657	176	13.481	13.720	(30)	(239)	(239)	(7.340)
Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	29.785	24.005	5.780	3.646	12.264	–	2.135	3.293
Limat Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	786	80	706	700	–	–	5	(69)
Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.314	9.250	64	23	3.848	–	(559)	(590)
Rosendal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	163	6	157	166	18	–	(10)	(9)
Magere Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	537	21	516	1.460	(566)	–	(444)	914
Kainan Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	100	–	–	–	(57)
Alkmar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	31	–	31	28	–	–	3	(121)
Alta Gracia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	634	145	489	428	–	–	60	(306)
Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	31.698	22.232	9.466	13.360	(6.563)	–	(3.895)	1.539
Drentina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	97	–	–	–	(4)
Temuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.327	211	20.116	27.830	157	–	(714)	10.094
Calama Locações para Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	1.198	–	1.198	131	–	–	68	(1.751)
Orense Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.088	28	1.060	1.199	–	–	161	143
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	1.316	764	552	369	388	–	183	158
Sligo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	21	4	–	143	(162)
Sneek Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.328	986	4.342	5.029	3.267	–	(687)	(188)
Viedma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	372	78	294	294	–	–	–	(6)
Anjar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	1.309	–	–	60	(29)
Balbek Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	560	–	–	–	(2)
Bordeaux Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	38	9	29	29	–	–	–	67
Ibaraki Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.342	64	1.278	1.394	–	–	235	306
Jazzin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	3.052	–	–	25	(87)
Zara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	30.169	11.749	18.420	21.427	(178)	–	(3.007)	8.777
Dubbo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	–	–	–	1.241	–	–	–	(206)
Incosul Horto do Ipê Ltda.	100,00	100,00	35	1	34	12	23	–	22	(53)
Hank II Empreendimentos e Construções Ltda.	50,00	50,00	1.117	31	1.086	1.089	–	–	(3)	(15)
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	40.046	3.366	36.680	39.390	8.832	–	5.900	6.171
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	1.142	77	1.065	1.065	–	–	–	88
Salaverry Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	50,00	1.500	106	1.394	841	–	–	553	258
Trisul Lotus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	64,10	28.279	3.204	25.075	11.769	13.008	–	12.507	68

10.2. Movimentação dos investimentos:

10.2.1. Controladas e coligadas diretamente: Em 31 de dezembro de 2022:

Sociedade	Saldo em 31/12/2022				Saldo em 31/12/2021	Sociedade	Saldo em 31/12/2022				Saldo em 31/12/2021	
	em em	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial			em em	em em	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos		Equivalência patrimonial
Sociedades consolidadas						Sociedades consolidadas						
Incosul Incorporadora e Construções Ltda.	75.989	–	–	(10.289)	65.700	Trisul 25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36.834	–	(4.766)	20.733	52.801	
Tricury Construções e Participações Ltda.	50.011	–	–	913	50.924	Trisul 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.998	216	–	3.212	29.426	
Retiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	–	–	3	8	Trisul 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35.967	–	–	14.568	50.535	
Ribeirão VIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51	–	–	(33)	18	Trisul 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.079	–	–	9.954	40.033	
Ribeirão III Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.368	–	(1.342)	1	27	Trisul 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.283	1.841	–	(71)	18.053	
Ribeirão Golf Empreendimentos Imobiliários Ltda.	52	880	–	(878)	54	Trisul 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.816	200	–	11.823	28.839	
Imoleve Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.973	–	–	(181)	1.792	Trisul 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.234	947	–	(1)	28.180	
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária Ltda.	38	–	–	1	39	Trisul 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.827	1.669	–	(5)	30.491	
Barinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	202	–	(218)	16	–	Ascendino Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.240	–	–	1.185	19.425	
Residenz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29	–	–	–	29	Trisul Paulista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50.872	–	(12.535)	15.685	54.022	
Vivant S.Caetano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	295	–	–	(108)	187	Osaka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.353	4.730	–	2.519	32.602	
Boulevard do Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	181	–	–	(101)	80	Trisul João Moura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	58.062	1.935	–	3.408	63.405	
Molise Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42	–	–	83	125	Trisul Fresia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26.541	1.224	–	(1)	27.764	
Calamuchita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47	–	–	134	181	Trisul Mamona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35.875	4.127	–	(2)	40.000	
Imoleve Vila Mascote Empreendimentos Imobiliários Ltda.	791	–	–	(1)	790	Trisul Mangaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	–	–	–	2	
Larnaka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	37.969	–	851	38.820	Trisul Reseda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49.272	1.186	–	(1)	50.457	
Donegal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	472	–	(472)	–	–	Trisul Dalia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36.296	13.704	–	3.333	53.333	
J.Távora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.112	185	–	(65)	10.232	Trisul Miopor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	12	–	(1)	12	
Helmond Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31	–	–	8	39	Easypa Soluções de Pagamentos Ltda.	53	2.151	–	(1.679)	525	
Naples Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	25.829	(16.146)	(69)	9.614	Trisul Tungue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.710	30.908	–	(4)	41.614	
Roermond Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.041	–	(1.195)	(56)	16.790	Trisul Property Ltda.	–	83	–	(1)	82	
Sociedade Incorporadora Ceilandia Sul S.A.	42	541	–	(489)	94	Trisul Property Crema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	1	–	(1)	–	
Sociedade Incorporadora Sandri S.A.	254	–	–	51	305	Trisul Property Marfil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	7.998	–	–	7.998	
Morioka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	139.129	–	(84.989)	22.399	76.539	SCP Trisul 22 Ltda.	–	66.171	–	3.061	69.232	
Imoleve Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	675	–	–	(4)	671							
Cancale Empreendimentos Ltda.	16.116	–	–	(328)	15.788							
Imoleve Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	528	–	–	(367)	161							
Astana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.896	–	–	375	7.271	Não consolidadas						
Trisul Artemesia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	792	–	–	160	952	Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.772	–	(4.750)	(7)	1.015	
Trisul Yacon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	902	–	(200)	63	765	J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.449	–	(835)	267	881	
Trisul Trimezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	926	–	(926)	–	–	Vera Incorporadora Ltda.	273	–	–	(28)	245	
Trisul Aramantus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	776	–	(775)	(1)	–	Trentino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	–	–	(6)	34	
Trisul Pradosia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	554	–	–	–	554	Cuxipónes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.114	–	–	–	5.406	16.520
Trisul Acorus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	728	–	(728)	–	–	AGEO Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.036	–	–	2.013	19.049	
Trisul Quisqual Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.524	–	(28.750)	(665)	1.109							
Trisul Callistemon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	651	–	(100)	24	575							
Trisul Myristica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.094	–	(220)	118	992							
Trisul Anthiscus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	558	–	–	1	559							
Trisul Licania Empreendimentos Imobiliários Ltda.	205	–	–	34	239							

→ continuação

TRISUL S.A. - CNPJ nº 08.811.643/0001-27

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente: Em 31 de dezembro de 2022:

Sociedade	Saldo em 12/2022		Saldo em 12/2021	
	em capital/baixas	Dividendos	em capital/baixas	Dividendos
Sociedades Consolidadas				
Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.360	–	–	(3.894)
Larnaka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.952	–	(34.952)	–
Drentina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97	–	(97)	–
Temuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.830	–	(7.000)	(714)
Calama Locações Ltda.	131	1.000	–	67
Orense Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.199	–	(300)	161
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	369	–	–	183
Sligo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21	–	(164)	143
Sneek Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.029	–	–	(687)
Viedma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	294	–	–	–
Anjar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.309	–	(1.370)	61
Balbek Empreendimentos Imobiliários Ltda.	560	–	(560)	–
Bordeaux Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29	–	–	–
Ibaraki Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.394	–	(350)	235
Jazzin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.052	–	(3.077)	25
Zara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.427	–	–	(3.007)
Dubbo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.241	–	(1.241)	–
Incosul Horto do Ipe Ltda.	12	–	–	22
Algarve Incorporadora Ltda.	1.065	–	–	1.065
Salavery Empreendimentos Imobiliários Ltda.	841	–	–	553
Total	64.342	–	(9.939)	18.141

11. Imobilizado:

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação		Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Estandes de vendas e apartamentos modelo decorados	50	–	–	37.624	–	33.159
Móveis e utensílios	10	–	–	14.787	–	–
Construção	4	–	–	40.850	–	–
Terreno	–	–	–	13.876	–	–
Máquinas e equipamentos	10	113	113	113	113	113
Benefitorias em imóveis de terceiros	20	2.231	2.231	2.231	2.231	2.231
Instalações	10	10	10	10	10	10
Computadores e periféricos	20	4.962	4.761	5.184	4.761	4.761
Direitos de uso de imóvel	25 a 50	8.196	8.196	8.196	8.196	8.196
Outros	10	40	40	40	40	40
Subtotal	15.552	15.351	122.911	48.510	48.510	48.510
(-) Depreciação acumulada	(9.171)	(7.785)	(26.411)	(21.607)	(21.607)	(21.607)
Total do imobilizado líquido	6.381	7.566	96.500	26.903	26.903	26.903

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, conforme segue:

Descrição	Saldo em 12/2021		Adições		Baixas		Depreciação		Saldo em 12/2022	
	12/2021	12/2021	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021	12/2022	12/2022	12/2022	12/2022
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	33.159	–	22.150	(17.685)	–	–	(16.758)	–	20.866	–
Móveis e utensílios ⁽¹⁾	–	–	14.787	–	–	–	–	–	14.787	–
Edificação ⁽¹⁾	–	–	40.850	–	–	–	–	–	40.850	–
Terreno ⁽¹⁾	–	–	13.876	–	–	–	–	–	13.876	–
Máquinas e equipamentos	113	–	–	–	–	–	(107)	–	6	–
Benefitorias em imóveis de terceiros	2.231	–	–	–	–	–	(1.319)	–	912	–
Instalações	10	–	–	–	–	–	(10)	–	–	–
Computadores e periféricos	4.761	423	–	–	–	–	(3.625)	–	1.559	–
Direitos de uso	8.196	–	–	–	–	–	(4.572)	–	3.624	–
Outros	40	–	–	–	–	–	(20)	–	20	–
Subtotal	48.510	92.086	(17.685)	–	–	–	–	–	96.500	–
(-) Depreciação acumulada	(21.607)	(22.489)	17.685	–	–	–	(26.411)	–	–	–
Imobilizado líquido	26.903	69.597	–	–	–	–	–	–	96.500	–

⁽¹⁾ Valores despendidos para a construção da sede da Companhia.

11.1 Propriedades para investimento: É composto por:

Descrição	Valor de aquisição	Ajuste valor mercado	Saldo em 12/2022
Propriedades para investimento	17.188	11.812	29.000
Total	17.188	11.812	29.000

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresas qualificadas e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança. A contrapartida foi registrada na conta de outras receitas e despesas no resultado do exercício.

12. Intangível:

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Direitos de uso de softwares/website (a)	8.462	7.070	8.462	7.070
(-) Amortização acumulada	(5.309)	(4.469)	(5.309)	(4.469)
Total do intangível líquido	3.153	2.601	3.153	2.601

(a) Direitos de uso de softwares e de website, que são amortizados no prazo de cinco anos. O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, conforme segue:

Descrição	Saldo em 12/2021	Adições	Baixas	Saldo em 12/2022
Direito de uso de software/website	7.070	1.392	–	8.462
(-) Amortização	(4.469)	(840)	–	(5.309)
Intangível líquido	2.601	552	–	3.153

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures:

13.1. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Financiamentos para construção (a)	–	–	385.797	172.739
Empréstimos para capital de giro (b)	56.129	123.127	69.301	150.857
Total	56.129	123.127	455.098	323.596
Circulante	32.289	67.531	124.217	93.066
Não circulante	23.840	55.596	330.881	230.530

(a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 2,76% a.a. e 8,63% a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR); (b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 1,35% a.a. e 4,25% a.a., acrescidos da variação do CDI. A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2022, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2024	23.840	296.287
2025	–	34.594
Total	23.840	330.881

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico. Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens, fianças e alienação fiduciária de imóveis. Determinadas operações de capital de giro estão subordinadas a condições restritivas de natureza operacional e de gestão, bem como relacionadas a índices de performance financeira, a fim de que não ocorra o seu vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora/Consolidado	
	12/2022	12/2021
Circulante	49.925	53.026
Não circulante	399.093	265.927
Total	449.018	318.953

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2022, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
2024	85.735
2025	121.753
2026	120.637
2027	70.968
Total	399.093

Em março de 2019, a Companhia fez a 6ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 80 (oitenta) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$500 (quinhentos mil Reais). O valor nominal das debêntures deverá ser pago em sete parcelas semestrais, iguais e sucessivas, tendo ocorrido o primeiro pagamento em março de 2020 e o último pagamento possui previsão para liquidação em março de 2023. A taxa de remuneração das debêntures é de 3,20% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito mensalmente. A 6ª emissão de debêntures simples é garantida pela alienação fiduciária das ações ordinárias dos acionistas controladores. As debêntures, referentes a 6ª emissão, não possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em dezembro de 2020, a Companhia fez a 7ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (hum mil Reais). O valor nominal das debêntures deverá ser pago em oito parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento foi efetuado em junho de 2022 e o último pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2025. A taxa de remuneração das debêntures é de 2,45% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito semestralmente. As debêntures, referentes a 7ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimentos antecipado. Em setembro de 2021, a Companhia fez a 8ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (hum mil Reais). O valor nominal das debêntures deverá ser pago em seis parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em março de 2024 e o último pagamento possui previsão para liquidação em setembro de 2026. A taxa de remuneração das debêntures é de 1,90% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito semestralmente. As debêntures, referentes a 8ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices

econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado. Em outubro de 2022, a Companhia fez a 9ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em 2 séries com valor unitário de R\$1 (um mil Reais). O valor nominal das debêntures deverá ser pago em cinco parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2025 e o último pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2027. A taxa de remuneração das debêntures da 1ª série é de 1,70% a.a. acrescida da variação do CDI e, a taxa de remuneração das debêntures da 2ª série é de 7,8381% a.a. acrescida da variação do IPCA. O pagamento dos juros é feito mensalmente. As debêntures, referentes a 9ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

14. Obrigações trabalhistas e tributárias:

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	81	70	1.063	1.836
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	13	11	225	406
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	–	–	895	1.550
Contr. social s/o lucro líquido (CSLL)	–	–	712	984
Imposto de renda retido na fonte (IRRF)	102	58	330	292
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	5	3	333	308
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	91	22	231	193
Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)	3.574	6.345	3.574	6.345
Salários e benefícios a pagar	91	78	91	78
Encargos sociais	179	307	939	1.316
Provisões trabalhistas	696	745	2.298	2.238
Total	4.832	7.639	10.691	15.546

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

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

15.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social: A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	67.913	120.562	91.500	149.420
Ajustes para refletir a alíquota efetiva	(166.757)	(190.498)	(18.141)	(8.444)
Resultado de participações societárias	–	–	–	–
Base de cálculo	(98.844)	(69.936)	73.359	140.976
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculada	–	–	(24.942)	(47.932)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	–	–	3.191	30.477
Alíquota efetiva	–	–	30%	12%
Imposto de renda e contribuição social no resultado	–	–	(21.751)	(17.455)
Corrente	–	–	(19.485)	(19.833)
Diferido	–	–	(2.266)	2.378

A Trisul S.A. (controladora), submetida ao regime tributário de lucro real, não reconheceu o imposto de renda diferido ativo sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social por não possuir perspectiva de geração de resultados tributáveis futuros, devido à atividade operacional de holding, desta forma, a Administração não provisionou o imposto de renda diferido, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 32 - Tributos sobre o Lucro.

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos: Passivo:

Descrição	Consolidado	
	12/2022	12/2021
PIS/COFINS	9.769	8.193
IRPJ	7.378	5.828
CSLL	3.649	2.924
Total	20.796	16.945
Circulante	17.046	13.623
Não circulante	3.750	3.322

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

Descrição	Consolidado	
	12/2022	12/2021
CSLL	(6.371)	(6.760)
IRPJ	(13.114)	(13.073)
Total	(19.485)	(19.833)

Diferido:

Descrição	Consolidado	
	12/2022	12/2021
CSLL	(727)	889
IRPJ	(1.539)	1.489
Total	(2.266)	2.378

16. Credores por imóveis compromissados:

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

Descrição	Consolidado	
-----------	-------------	--

* continuação

TRISUL S.A. - CNPJ nº 08.811.643/0001-27

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado	
	12/2022	12/2021
Saldo em 31 de dezembro de 2021	11.557	
Complemento/(reversão) de provisão	(996)	
(-) Baixas por pagamento	(3.026)	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.535	

A Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 31 de dezembro de 2022, aproximadamente, R\$ 87.302 (R\$ 100.208 em 31 de dezembro de 2021). Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 241 (R\$ 1.314 em 31 de dezembro de 2021) - (nota 7). **20.2. Provisão para garantia:** A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa natureza, provisão esta que está registrada na rubrica "Contas a pagar", conforme abaixo demonstrado:

Descrição	Consolidado	
	12/2022	12/2021
Total	25.745	17.478

Ano de vencimento

	Consolidado	
	12/2022	12/2021
2024	7.216	
2025	4.512	
Total	11.728	

21. Patrimônio líquido:
21.1. Capital social: Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 866.080, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.
21.2. Gastos com emissão de ações: O montante de (R\$ 24.585) refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia cujo processo foi concluído no decorrer do mês de setembro de 2019.
21.3. Reservas de capital: Representadas pela reserva de ágio quando da integralização inicial de capital na Companhia, no montante de R\$ 2.420, pelo registro contábil do plano de opções de ações no montante de R\$ 3.266 obedecendo ao que determina o pronunciamento técnico CPC 10 - Pagamentos baseados em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562/08 e pelo ágio/ganho na alienação de ações que anteriormente eram mantidas em tesouraria no montante de R\$ 6.943, que totalizam R\$ 12.629.
21.4. Reservas de lucro e política de dividendos: A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social, após a compensação de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da Lei. Por ocasião do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 haviam sido propostos para serem pagos no decorrer do exercício de 2022 os dividendos mínimos de R\$ 28.631. Na AGO realizada em 26/04/2022 os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais de R\$ 11.369, totalizando R\$ 40.000 a título de dividendos relativos ao resultado de 2021. Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da Lei, que em 31 de dezembro de 2020 está representado a seguir:

	12/2022	12/2021
Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022	67.913	
Reserva legal - 5%	3.395	
Base de cálculo dos dividendos	64.518	
Dividendos propostos - 25%	16.129	

A reserva de retenção de lucros representa os lucros remanescentes, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos, que são retidos para fazer face aos compromissos assumidos e para investimentos e expansão da Companhia.
21.5. Ações em tesouraria: Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de março de 2021, foi aprovado um novo programa de recompra de ações da Companhia, até o limite de 5.000.000 (cinco milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com duração de até 12 (doze) meses a contar da data de sua aprovação. O "Programa de Recompra" tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na B3, as quais poderão ser mantidas em tesouraria ou canceladas. As ações em tesouraria são reconhecidas ao custo e deduzidas do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios. Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 34.257, representado por 4.505.000 ações, das quais 600.000 ações se referem ao programa de recompra do ano de 2020 e ainda sem destinação e, 3.905.000 ações se referem ao programa de recompra de 2021 em andamento.

22. Receita operacional líquida:
A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	-	528	781.531	780.498
Com prestação de serviços	2.071	868	2.496	1.501
Com alugueis	-	-	4.702	3.673
Ajuste a valor presente	-	-	(6.702)	(1.172)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(4.445)	6.013
(-) Impostos incidentes	(912)	(339)	(17.312)	(16.352)
Receita operacional líquida	1.159	1.057	760.270	774.161

23. Despesas administrativas:
A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Pessoal	(16.134)	(18.439)	(18.386)	(19.828)
Honorários da administração (Nota 26)	(143)	(134)	(2.064)	(2.064)
Ocupação/outras	(1.685)	(1.813)	(1.699)	(1.843)
Depreciação de direto de uso	(1.175)	(1.429)	(1.175)	(1.429)
Assessorias e consultorias	(23.569)	(20.230)	(29.484)	(26.478)
Despesas gerais	(3.767)	(3.462)	(19.032)	(16.329)
Total das despesas administrativas	(46.473)	(45.507)	(71.840)	(67.971)

24. Despesas comerciais:
A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Propaganda e publicidade	(5.567)	(4.275)	(13.502)	(13.230)
Promoção de vendas	(2.957)	(2.536)	(15.804)	(21.020)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	-	(9)	(4.247)	(3.796)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(20.620)	(15.252)
Estandes de vendas - despesas gerais	(870)	-	(4.211)	(5.538)
Outras	(17)	(33)	(723)	(943)
Total das despesas comerciais	(9.411)	(6.853)	(59.107)	(59.779)

25. Despesas e receitas financeiras:
A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(56.864)	(24.724)	(60.905)	(27.995)
Despesas bancárias	(33)	(64)	(788)	(821)
Total das despesas financeiras	(56.897)	(24.788)	(61.693)	(28.816)
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	14.853	7.806	34.592	16.005
Juros e atualização monetária de clientes	1.455	-	2.774	3.453
Outras receitas	1.721	70	1.721	163
Total das receitas financeiras	18.029	7.876	39.087	19.621

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

	Diretoria		Conselho de		Total
	estatutária	Admistração	estatutária	Admistração	
Em 31 de dezembro de 2022					
Número de membros	2	2	6	6	
Remuneração fixa anual					
Salário/pró-labore	2.476	2.176	4.652		

	Diretoria		Conselho de		Total
	estatutária	Admistração	estatutária	Admistração	
Em 31 de dezembro de 2021					
Número de membros	2	2	5	5	
Remuneração fixa anual					
Salário/pró-labore	2.782	1.646	4.428		

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calendário de 2022, foi fixado em até R\$5.650, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022.

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR):
A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano. Em 31 de dezembro de 2022 encontra-se provisionado o montante de R\$ 3.574 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 6.345 em 31 de dezembro de 2021).

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos:
A Companhia e suas controladas estão expostas aos seguintes riscos: • **Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos:** • **Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber):** • **Risco de liquidez - possibilidade de não ter capacidade de honrar com suas obrigações;** • **Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.** A administração da Companhia e suas controladas analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas e disposição para riscos da Companhia e suas controladas. É política da Companhia e suas controladas não participar de quaisquer negociações de derivativos ou outros ativos de risco para fins especulativos. **a) Risco de juros:** Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de índices nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato acrescido de juros de mercado. As posições passivas da Companhia e suas controladas são basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos imobiliários e para capital de giro, os quais possuem taxas de juros prefixadas acrescidas da variação do CDI ou da Taxa Referencial (TR), e por debêntures, que possuem taxas de juros pré-fixadas acrescido da variação do CDI. A Companhia realiza estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indexadores. **b) Risco de crédito:** A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e a aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito. Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia e suas controladas têm por política efetuar análise de crédito, liquidez e de exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interna. **c) Risco de liquidez:** Na Companhia e em suas controladas, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento imobiliário pelo departamento financeiro e tesouraria. Assim são monitoradas e controladas as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e suas controladas para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. **d) Análise de sensibilidade:** A Companhia e suas controladas realizaram análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGPM) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI (fonte B3 - Taxas referenciais BM&FBOVESPA) e as projeções para INCC (fonte Itaú BBA), IGPM (Fonte Focus - Banco Central do Brasil), a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia e suas controladas corresponde às projeções apontadas acima, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,88%	10,31%	13,75%	17,19%	20,63%
INCC	3,64%	5,46%	7,28%	9,10%	10,92%
IGPM	2,28%	3,41%	4,55%	5,69%	6,83%
TR	0,49%	0,73%	0,97%	1,21%	1,46%

	Queda		Cenário		Aumento	
	12/2022	de 50%	de 25%	provável	de 25%	Aumento de 50%
Ativos e passivos líquidos						
CDI (aplicações financeiras)	307.765	21.174	31.731	42.318	52.905	63.492
INCC (contas a receber)	492.481	17.926	26.889	35.853	44.816	53.779
IGPM (contas a receber)	99.840	2.276	3.405	4.543	5.681	6.819
CDI (empréstimos e debêntures)	(518.319)	(35.660)	(53.439)	(71.269)	(89.099)	(106.929)
TR (financiamentos)	(385.797)	(1.890)	(2.816)	(3.746)	(4.668)	(5.633)
Total	(4.030)	3.826	5.770	7.699	9.635	11.528

	Saldos em 2022		Sem			
			CDI	INCC	IGPM	TR indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	310.361	307.765	-	-	-	2.596
Contas a receber (Nota 6)	592.321	-	492.481	99.840	-	-
Partes relacionadas (Nota 9.1)	35.485	-	-	-	-	35.485
Créditos diversos (Nota 7)	27.550	-	-	-	-	27.550

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos: • Definição do valor justo é a quantia pela qual

um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; • Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: • Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; • Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e • Nível 3 - instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia:

		Nível da hierarquia	
		12/2022	12/2021
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	<u>310.361</u>	<u>387.514</u>
(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos. e) Gestão de capital: Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de lucros e dividendos, investir capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento. Condizente com outras empresas do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e debentures de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O endividamento em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:			

	12/2022	12/2021
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	455.098	323.596
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	449.018	318.953
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	<u>(310.361)</u>	<u>(387.514)</u>
Dívida líquida	593.755	255.035
Total do patrimônio líquido	<u>1.308.476</u>	<u>1.271.177</u>
Endividamento - %	<u>45,38%</u>	<u>20,06%</u>

f) Classificação dos instrumentos financeiros: Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas estão assim classificados:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	170.972	190.126	310.361	387.514	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	29.033	33	549.994	476.040	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	132.237	108.979	35.485	38.273	Custo amortizado
Créditos diversos (Nota 7)	23.969	3.325	27.550	9.453	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	1.155	1.752	42.689	45.693	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	56.129	123.127	455.098	323.596	Custo amortizado
Debêntures (Nota 13.2)	449.018	318.953	449.018	318.953	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	198.304	143.196	2.235	4.944	Custo amortizado
Credores por imóveis comprometidos (nota 16)	-	-	143.755	168.977	Custo amortizado
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	4.711	4.798	9.381	8.195	Custo amortizado

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.
29. Seguros:
A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2022, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos: **Engenharia (valor aproximado de cobertura - R\$ 1.275.989):** • **Responsabilidade civil:** cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; • **Danos físicos ao imóvel (obras financiadas):** cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel; • **Seguro término de obras:** garante a entrega da obra aos promitentes compradores; • **Estandes de venda:** incêndio, roubo, raio e explosão. **Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$ 3.245):** • **Sede administrativa:** incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros. As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das demonstrações financeiras, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

30. Informações por segmento:
A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Incorporação Imobiliária". Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.
31. Resultado por ação:
Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº 636, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021: **Básico:** o cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante os exercícios; **Diluído:** o resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações. A Companhia atualmente não possui programa de opção de compra de ações. O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do lucro básico e diluído por ação, os quais são idênticos:

→ continuação

TRISUL S.A. - CNPJ nº 08.811.643/0001-27

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA TRISUL S.A. SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2022

O comitê de Auditoria da Trisul S.A. ("Companhia") tem como objetivo assessorar o Conselho de Administração, e, dentre suas atribuições, compete-lhe a avaliação da prestação das atividades da auditoria independente, avaliar, monitorar e manifestar-se sobre a qualidade e integridade dos relatórios financeiros das demonstrações financeiras, bem como acompanhar as atividades da auditoria interna e área de controles internos da Companhia. É responsabilidade da administração da Companhia a elaboração das demonstrações financeiras em conformidade com a legislação e normativos regulatórios vigentes, assim como, a manutenção dos controles internos para garantir a qualidade e integridade dessas demonstrações.

As avaliações do Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, fundamentaram-se nas informações recebidas da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes em reuniões cujos assuntos discutidos estão registrados nas respectivas atas deste Comitê de Auditoria, assim como em suas próprias análises complementares decorrentes de suas atuações. O Comitê de Auditoria, em cumprimento às disposições regulamentares e consideradas as suas responsabilidades e limitações inerentes ao escopo e alcance de sua atuação, revisou as demonstrações financeiras e o correspondente relatório dos auditores

independentes, elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para o segmento em que a Companhia atua. Baseado no conjunto de todas essas informações e documentos disponibilizados, o Comitê de Auditoria da Companhia recomenda ao Conselho de Administração a aprovação de referidas demonstrações financeiras.

São Paulo, 16 de março de 2023
Marcio Alvaro Moreira Caruso
Alvin Gilmar Francischetti
Marcelo Audi Cateb

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da **Trisul S.A. ("Companhia")** e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion* - "POC") de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação do ambiente de controle interno, no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia;
- Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia;

- Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos;
 - Verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; e
 - Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.
- No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes com relação ao reconhecimento da receita de certos empreendimentos lançados em 2022, os quais não foram efetuados pela Companhia pois foram considerados imateriais. Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis da Companhia apresentam estimativas contábeis críticas relacionadas a operações que requerem elevado nível de julgamento para apuração dos saldos contábeis.

As principais rubricas das demonstrações contábeis da Companhia que requerem estimativas contábeis críticas são:

- Provisão para risco de crédito e para distrato (Nota Explicativa nº 6);
- Provisão para garantia (Nota Explicativa nº 20.2);
- Provisão para demandas judiciais e administrativas (Nota Explicativa nº 20.1).

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em relação a tais estimativas, efetuamos como principais procedimentos:

- Análise do *aging list* dos contratos correlacionando com os casos em que foram incluídos na provisão para risco de crédito e para distrato;
- Obtenção de confirmações dos assessores jurídicos quanto ao andamento das demandas judiciais e administrativas e seus respectivos prognósticos.
- Recálculo e validação da exatidão das informações incluídas nas provisões;
- Avaliação das divulgações em notas explicativas.

No decorrer de nossa auditoria, identificamos certos ajustes com relação a provisão para risco de crédito e distrato e provisão para garantia, os quais não foram efetuados pela Companhia pois foram considerados imateriais.

Com base nas evidências obtidas, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação das estimativas, determinamos que as mesmas estão adequadas.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas incluem também informações referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação. Os exames das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2021 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificação, datado de 15 de março de 2022.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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 contábeis 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 16 de março de 2023



BDO
BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
 CRC 2 SP 013846/O-1

Julian Clemente
 Contador - CRC 1 SP 197232/O-6



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>