

TRISUL

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

CBAV
B3 LISTED NM
trisol-sa.com.br

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2023

Mensagem da Administração

Senhores Acionistas, Começamos o ano de 2023 com uma visão mais conservadora, muito em função da alta Taxa Selic (taxa básica de juros da economia) e de um cenário macroeconômico incerto. Porém, nos tornamos mais otimistas à medida que (1) a taxa de juros reduziu, (2) anunciaram mudanças no Plano Diretor Estratégico (PDE) da cidade de São Paulo, e (3) novas regras do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) se concretizaram. Além disso, graças a nossa versatilidade, ao longo do ano fomos nos adaptando à nova demanda de mercado e diversificamos o nosso portfólio de produtos. A Trisul lançou cinco empreendimentos em 2023, sendo que o segmento Econômico (que se enquadra no programa MCMV) representou cerca de 46% do total do volume lançado. Olhando para frente, pretendemos diversificar ainda mais a nossa atuação nos segmentos através de um portfólio que se dividirá em: (1) Econômico, (2) Médio, e (3) Médio Alto, cada um com 1/3 de participação no volume lançado, a partir de 2026. Acreditamos que essa estratégia será a mais adequada para atender a nova demanda de mercado, que possui como expectativa a queda na taxa básica de juros da economia, o que deve resultar em um maior volume de vendas para a Companhia. Analisando os resultados operacionais, em 2023, as Vendas Brutas % Trisul cresceram 61,4% a/a, totalizando R\$ 1,3 bilhões, enquanto as Vendas Líquidas % Trisul cresceram 72,8% a/a, totalizando R\$ 1,2 bilhões. No trimestre, apresentamos um aumento de 31,8% a/a nas Vendas Brutas % Trisul, que totalizaram R\$ 348,3 milhões, ao passo que as Vendas Líquidas % Trisul apresentaram um aumento de 38,9% a/a, alcançando R\$ 325,6 milhões. A VSO anual (em unidades) apresentou uma melhora em comparação ao ano anterior, atingindo 39,8%. Analisando os resultados financeiros, apresentamos no ano um aumento de 18,8% a/a no Lucro Bruto Ajustado, totalizando R\$ 290 milhões, enquanto a Margem Bruta Ajustada foi de 27,7%. Já o Lucro Líquido totalizou R\$ 123,8 milhões, um aumento de 82,4% a/a, enquanto a Margem Líquida foi de 11,8% no período. No trimestre, apresentamos um aumento de 28,7% a/a no Lucro Bruto Ajustado, totalizando R\$ 75 milhões, enquanto a Margem Bruta Ajustada foi de 26,5%. Já o Lucro Líquido no trimestre totalizou R\$ 44,4 milhões, um aumento de 63% a/a, enquanto a Margem Líquida no período foi de 15,7%. É importante mencionar que, no trimestre, apresentamos um resultado positivo na linha de Equivalência Patrimonial de R\$ 20,5 milhões, em razão de uma reavaliação de ativos da Companhia - o Itaquá Park Shopping, em Itaquaquecetuba e o Open Mall Maurílio Biagi, em Ribeirão Preto. Lançamos no quarto trimestre os empreendimentos DF345 Vila Clementino, que possui um potencial VGV % Trisul de R\$ 219,4 milhões, em 267 unidades, e o Elev Alto do Ipiranga, com um potencial VGV % Trisul de R\$ 200,9 milhões, em 694 unidades. Em 2023, a Trisul lançou um total de cinco empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de 905,3 milhões, em 1.956 unidades - em linha com o guidance de lançamentos divulgado no mês de setembro, que prevê R\$ 1,8 - 2,2 bilhões de lançamentos entre agosto de 2023 até o final de 2024. No quarto trimestre de 2023, entregamos quatro empreendimentos: Ambiente Vila Mariana, Mirant Vila Madalena, Boreal Madalena e Marquez Alto do Ipiranga, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 508,3 milhões, em 577 unidades. Em 2023, entregamos um total de sete empreendimentos, totalizando R\$ 933,3 milhões, em 1.091 unidades. O endividamento líquido da Companhia, em dezembro de 2023, era de R\$ 678,7 milhões, e a Dívida Líquida/PL atingiu o patamar de 48,8% - uma queda de 6,6 p.p. em comparação ao trimestre anterior. Essa melhora é decorrente de dois fatores: (1) venda de R\$ 63 milhões de uma carteira de home equity através de um CRI, e (2) entrega de sete empreendimentos ao longo do ano. Além disso, pretendemos desalavancar ainda mais a Companhia em 2024, com a entrega de outros sete empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 1,2 bilhões. Por fim, gostaríamos de reiterar a nossa visão positiva e afirmar que a Companhia está apta para colher os frutos do trabalho árduo que vem se concretizando ao longo dos anos.

Desempenho Operacional
No 4T23, as Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 348,3 milhões (+31,8% a/a e +24,2% t/t) enquanto as Vendas Líquidas de distratados % Trisul totalizaram R\$ 325,6 milhões (+38,9% a/a e +23,5% t/t). No acumulado do ano, as Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 1,3 bilhões (+61,4% a/a) enquanto as Vendas Líquidas de distratados % Trisul totalizaram R\$ 1,1 bilhões (+72,8% a/a).

Destaque Operacionais (R\$ mil)	4T23	4T22	A/A (%)	3T23	T/T(%)	2023	2022	A/A (%)
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (100%)	364.709	273.880	33,2%	303.349	20,2%	1.379.631	822.723	67,7%
Vendas Brutas - (% Trisul)	348.304	264.277	31,8%	280.532	24,2%	1.253.863	776.773	61,4%
Distratos - (100%)	22.726	30.521	-25,5%	18.951	19,9%	90.827	112.407	-19,2%
Distratos - (% Trisul)	22.637	29.822	-24,1%	16.837	34,4%	86.714	101.448	-14,5%
Vendas Contratadas - (100%) ¹	341.983	243.357	40,5%	284.398	20,2%	1.288.804	710.316	81,4%
Vendas Contratadas - (% Trisul) ¹	325.667	234.455	38,9%	263.695	23,5%	1.167.149	675.325	72,8%
Número de Unidades Vendidas	563	429	31,2%	432	30,3%	1.942	1.180	64,6%
VSO Consolidada (em VGV)	13,3%	9,0%	4 p.p.	11,5%	2 p.p.	35,5%	22,1%	13 p.p.

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

4T23		Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS			
Total de Unidades à Venda (01/10/2023)		2.536	2.027.738
(+ Lançamentos do 4T23)		961	420.260
Total de Unidades à Venda no 4T23 (a)		3.497	2.447.998
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 4T23 (b)		563	325.667
Total de Unidades à Venda (01/01/2024) (1)		2.934	2.122.332
VSO (b)/(a)		16,1%	13,3%

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

2023		Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS			
Total de Unidades à Venda (01/01/2023)		2.920	2.384.192
(+ Lançamentos de 2023)		1.956	905.289
Total de Unidades à Venda em 2023 (a)		4.876	3.289.480
(-) Unidades Vendidas Líquidas em 2023 (b)		1.942	1.167.149
Total de Unidades à Venda (01/01/2024) (1)		2.934	2.122.332
VSO (b)/(a)		39,8%	35,5%

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

Lançamentos
Lançamos no quarto trimestre os empreendimentos DF345 Vila Clementino, que possui um potencial VGV % Trisul de R\$ 219,4 milhões, em 267 unidades, e o Elev Alto do Ipiranga (MCMV), com um potencial VGV % Trisul de R\$ 200,9 milhões, em 694 unidades. Em 2023, a Trisul lançou um total de 5 empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de 905,3 milhões, em 1.956 unidades.

Lançamentos 2023								
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM	VGV Trisul R\$ MM	
Lançamentos 2023								
1	Praça Omaguas	São Paulo	mar-23	Alto	53	55%	172,3	94,8
2	Side Sacomã	São Paulo	abr-23	Econômico	604	100%	217,1	217,1
3	The Collection Moema	São Paulo	set-23	Médio/Alto	338	100%	173,1	173,1
4	DF345 Vila Clementino	São Paulo	nov-23	Médio	267	100%	219,4	219,4
5	Elev Alto do Ipiranga	São Paulo	dez-23	Econômico	694	100%	200,9	200,9
Total 2023				1.956		982,8	905,3	

Entregas
No quarto trimestre de 2023, entregamos quatro empreendimentos: Ambiente Vila Mariana, Mirant Vila Madalena, Boreal Madalena e Marquez Alto do Ipiranga, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 508,3 milhões, em 577 unidades. No ano, entregamos um total de 7 empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 933,3 milhões, em 1.091 unidades.

Obras Entregues 2023								
Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾	
Obras Entregues 2023								
1	jun-23	Athos Paraisópolis	São Paulo	Alto	136	100%	143,8	143,8
2	jun-23	Side Ipiranga	São Paulo	Médio	240	100%	145,7	145,7
3	jul-23	Arky Caiowaa	São Paulo	Alto	138	100%	135,5	135,5
4	out-23	Ambience Vila Mariana	São Paulo	Alto	84	100%	88,0	88,0
5	dez-23	Mirant Vila Madalena	São Paulo	Alto	60	100%	141,8	141,8
6	dez-23	Boreal Madalena	São Paulo	Alto	230	50%	177,1	88,6
7	dez-23	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	Alto	203	100%	190,0	190,0
Total 2023				1.091		1.021,8	933,3	

Desempenho Financeiro
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, em 2023, a Receita Bruta (antes dos impostos incidentes) a ser reconhecida era de R\$ 590 milhões, com um custo de R\$ 377 milhões (sem considerar encargos financeiros das linhas de financiamento e provisão para garantias de obras), gerando um resultado a apropriar de R\$ 213 milhões, com Margem Bruta a Apropriar de 36,1%. O Lucro Bruto alcançou R\$ 63 milhões no 4T23, enquanto a Margem Bruta no período foi de 22,3%. Por sua vez, o Lucro Bruto Ajustado pelo SFH alocado no custo registrou R\$ 75 milhões, enquanto a Margem Bruta Ajustada foi de 26,5%. Já o Lucro Líquido no trimestre totalizou R\$ 44,4 milhões, com uma margem líquida de 15,7%. Em 2023, o Lucro Bruto alcançou R\$ 244,5 milhões, enquanto a Margem Bruta no período foi de 23,4%. O Lucro Bruto Ajustado pelo SFH alocado no custo foi de R\$ 290 milhões, enquanto a Margem Bruta Ajustada foi de 27,7%. Por fim, o Lucro Líquido em 2023 registrou R\$ 123,8 milhões, com uma Margem Líquida de 11,8%.

Destaque Financeiros (R\$ milhões)	4T23	4T22	A/A (%)	3T23	T/T(%)	2023	2022	A/A (%) ²
Receita Líquida	283.224	203.943	38,9%	253.179	11,9%	1.046.690	760.270	37,7%
Lucro Bruto	63.029	51.207	23,1%	58.536	7,7%	244.519	225.242	8,8%
% Margem Bruta	22,3%	25,1%	-3 p.p.	23,1%	-1 p.p.	23,4%	29,6%	-6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽¹⁾	75.035	58.309	28,7%	72.162	4,0%	290.050	244.213	18,8%
% Margem Bruta Ajustada	26,5%	28,6%	-2 p.p.	28,5%	-2 p.p.	27,7%	32,1%	-4 p.p.
Lucro Líquido	44.446	27.271	63,0%	22.968	93,5%	123.880	67.913	82,4%
% Margem Líquida	15,7%	13,4%	2 p.p.	9,1%	7 p.p.	11,8%	8,9%	3 p.p.
EBITDA ⁽²⁾	56.156	39.221	43,2%	33.670	66,8%	168.087	116.812	43,9%
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	68.162	46.323	47,1%	47.296	44,1%	213.618	135.783	57,3%
% Margem EBITDA Ajustado	24,1%	22,7%	1 p.p.	18,7%	5 p.p.	20,4%	17,9%	3 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar ⁽⁴⁾	590.153	435.949	35,4%	537.967	9,7%	590.153	435.949	35,4%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar ⁽⁵⁾	213.161	148.520	43,5%	195.006	9,3%	213.161	148.520	43,5%
% Margem Bruta a Apropriar	36,1%	34,1%	2 p.p.	36,2%	0 p.p.	36,1%	34,1%	2 p.p.
Disponibilidades	362.013	310.361	16,6%	252.507	43,4%	362.013	310.361	16,6%
Disponibilidades (Líquidas de Endividamento)	(678.768)	(593.755)	14,3%	(761.949)	-10,9%	(678.768)	(593.755)	14,3%
Dívida Líquida	678.768	593.755	14,3%	761.949	-10,9%	678.768	593.755	14,3%
Patrimônio Líquido	1.391.058	1.308.476	6,3%	1.374.430	1,2%	1.391.058	1.308.476	6,3%
Dívida Líquida/PL	48,8%	45,4%	3 p.p.	55,4%	-7 p.p.	48,8%	45,4%	3 p.p.
Ativos Totais	2.757.738	2.575.050	7,1%	2.695.849	2,3%	2.757.738	2.575.050	7,1%
Passivos Totais	1.366.680	1.266.574	7,9%	1.321.419	3,4%	1.366.680	1.266.574	7,9%
ROE (Trimestral)	3,2%	2,1%	1 p.p.	1,7%	1 p.p.	8,9%	5,2%	4 p.p.
ROE (Últimos 12 meses)	8,9%	5,2%	4 p.p.	7,8%	1 p.p.	8,9%	5,2%	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.

A Companhia encerrou 2023 com uma posição de Caixa e Equivalentes de R\$ 362 milhões e um Endividamento Bruto de R\$ 1 bilhão, resultando em um Endividamento Líquido de R\$ 678,7 milhões. Do montante do Endividamento Bruto, R\$ 529 milhões referem-se a financiamentos de construção, R\$ 466,8 milhões referem-se ao Capital de Giro e Debêntures e, por fim, R\$ 45 milhões referem-se à operação de *Leaseback* realizada em dezembro de 2023. O saldo de Contas a Receber (realizado e a realizar), em 31 de dezembro de 2023, totalizou R\$ 1,3 bilhões. Deste total a Companhia apresentou R\$ 270,1 milhões de recebíveis já realizados.

Endividamento (R\$ milhões)	dez-23	set-23	Var.
Financiamentos para Construção - SFH	(529.326)	(522.754)	1,3%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(466.810)	(491.702)	-5,1%
Operação de <i>Leaseback</i>	(44.645)	-	-
Total Endividamento	(1.040.781)	(1.014.456)	3%
Caixa, Equivalentes de Caixa	362.013	252.507	43,4%
Total Disponibilidade	362.013	252.507	43%
Endividamento Líquido	(678.768)	(761.949)	-11%
Patrimônio Líquido	1.391.058	1.374.430	1%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	48,8%	55,4%	-6,6 p.p.
Dívida Líquida Excl. SFH/Patrimônio Líquido	10,7%	17,4%	-6,7 p.p.
Recebíveis Realizados em 31/12/2023			
R\$ 270,1 milhões			

Debêntures de Própria Emissão

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 (um 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 2023 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 (um 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 2023 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

Recursos Humanos

A Trisul conta com colaboradores profissionais altamente dedicados, qualificados e experientes. No final de 2023, a Companhia possuía 361 colaboradores, dos quais 221 eram colaboradores diretos e 140 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

Diretoria Executiva

Os Diretores da Companhia são seus representantes legais, responsáveis, principalmente, pela administração cotidiana da Companhia e pela implementação das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pelo Conselho de Administração. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro da Diretoria deve ser residente no Brasil, podendo ser acionista ou não. Além disso, no máximo um terço dos membros do Conselho de Administração poderão ocupar cargos na Diretoria. Os Diretores são eleitos pelo Conselho de Administração da Companhia com um mandato de 2 anos, permitida a reeleição e podendo, a qualquer momento, serem destituídos, devendo permanecer no cargo até a posse dos novos diretores. O Estatuto Social da Companhia dispõe que a Diretoria será composta por no mínimo 2 e no máximo 7 membros, sendo designados: Diretor Presidente, Diretor Vice-Presidente Financeiro, Diretor Técnico, Diretor de Relações com Investidores, Diretor Administrativo, Diretor de Novos Negócios e Diretor de Incorporação. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, os novos diretores deverão subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Diretoria Executiva			
Nome	Posição	Data de Eleição	Término do Mandato
Jorge Cury Neto	Diretor Presidente (CEO)	12/05/2022	até AGOE de 2024
Fernando Salomão	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores (CFO e DRI)	12/05/2022	até AGOE de 2024

Conselho de Administração (CA)

O Conselho de Administração é o órgão de deliberação colegiada da Companhia, responsável pela formulação e monitoramento das políticas gerais de negócios, incluindo a estratégia de longo prazo. É responsável também, dentre outras atribuições, pela designação e supervisão da gestão dos Diretores da Companhia. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações (Lei das S.A.), o Conselho de Administração também é responsável pela contratação dos auditores independentes. O Conselho de Administração se reúne trimestralmente e, extraordinariamente sempre que convocado por seu Presidente ou por seu Vice-Presidente. Todas as decisões do Conselho de Administração são tomadas pela maioria dos votos dos membros presentes a qualquer reunião. De acordo com o Estatuto Social da Trisul, o Conselho de Administração deve ter, no mínimo, 5 e, no máximo, 9 membros, devendo cada qual ser necessariamente acionista da Companhia, muito embora não exista um limite mínimo de participação acionária para tanto. Os conselheiros são eleitos em Assembleia Geral, com mandato unificado de dois anos, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer momento por acionistas da Companhia reunidos em Assembleia Geral, devendo permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral de Acionistas. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, no mínimo 20% dos membros do Conselho de Administração deverão ser conselheiros independentes. Os novos conselheiros deverão ainda subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Conselho de Administração			
Nome	Posição	Data de Eleição	Término do Mandato
Michel Esper Saad Junior	Presidente	26/04/2023	até AGOE de 2025
Jorge Cury Neto	V		

*continuação

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022			12/2023	12/2022		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	151.011	170.972	362.013	310.361	Fornecedores		2.293	1.155	43.072	42.689
Contas a receber	6	3.049	4.825	669.071	437.197	Empréstimos e financiamentos	13.1	23.950	32.289	384.504	124.217
Imóveis a comercializar	8	3.733	4.545	1.021.787	940.005	Debêntures	13.2	92.489	49.925	92.489	49.925
Créditos diversos	7	4.888	1.030	7.988	4.040	Obrigações trabalhistas e tributárias	14	9.814	4.832	15.521	10.691
Impostos e contribuições a recuperar		2.169	2.501	2.293	2.609	Impostos e contribuições diferidos	15.2	-	-	25.819	17.046
Total do ativo circulante		164.850	183.873	2.063.152	1.694.212	Credores por imóveis		16	-	76.848	69.577
Não circulante						Adiantamento de clientes		19	-	74.393	70.538
Títulos e valores mobiliários		12.695	-	12.695	-	Contas a pagar		1.944	2.263	22.938	20.950
Contas a receber	6	10.277	24.208	138.986	112.797	Dividendos a pagar	21.4	29.422	16.129	29.422	16.129
Imóveis a comercializar	8	-	-	208.267	506.530	Partes relacionadas	9.1	159.109	198.304	561	2.235
Partes relacionadas	9.1	115.191	132.237	29.336	35.485	Total do passivo circulante		319.021	304.897	765.567	423.997
Impostos e contribuições a recuperar		2.637	1.174	4.582	1.319	Não circulante					
Créditos diversos	7	2.810	22.939	24.650	23.510	Empréstimos e financiamentos	13.1	-	23.840	246.417	330.881
Total do ativo não circulante		143.610	180.558	418.516	679.641	Debêntures	13.2	317.371	399.093	317.371	399.093
Investimentos	10.2.1	1.669.932	1.618.135	150.485	72.544	Credores por imóveis		16	-	10.742	74.178
Imobilizado	11	1.270	6.121	85.940	96.500	Impostos e contribuições diferidos	15.2	8	-	4.977	3.750
Propriedades para investimento	11.1	-	-	35.741	29.000	Adiantamento de clientes	19	-	-	10.487	12.964
Intangível	12	3.904	3.153	3.904	3.153	Provisão para demandas judiciais e administrativas	20.1	-	-	7.938	7.535
Total do ativo		1.983.566	1.991.840	2.757.738	2.575.050	Contas a pagar		-	2.448	3.181	14.176
						Total do passivo não circulante		317.379	425.381	601.113	842.577
						Patrimônio líquido					
						Capital social	21.1	866.080	866.080	866.080	866.080
						(-) Gastos com emissão de ações	21.2	(24.585)	(24.585)	(24.585)	(24.585)
						Reservas de capital	21.3	12.629	12.629	12.629	12.629
						Reservas de lucro	21.4	527.299	441.695	527.299	441.695
						(-) Ações em tesouraria	21.5	(34.257)	(34.257)	(34.257)	(34.257)
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas		1.347.166	1.261.562	1.347.166	1.261.562
						Participação de não controladores		-	-	43.892	46.914
						Total do patrimônio líquido		1.347.166	1.261.562	1.391.058	1.308.476
						Total do passivo e patrimônio líquido		1.983.566	1.991.840	2.757.738	2.575.050

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado		Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022		
Saldos em 01 janeiro de 2022		866.080	(24.585)	12.629	31.350	1.221.105	1.271.177
Distribuição complementar de dividendos	21.4	-	-	-	-	(11.327)	(11.327)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	67.913	69.749
Reserva legal	21.4	-	-	-	3.395	(3.395)	-
Dividendos propostos	21.4	-	-	-	-	(16.129)	(16.129)
Reserva de retenção de lucros	21.4	-	-	-	-	48.389	-
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	(4.994)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		866.080	(24.585)	12.629	34.745	1.261.562	1.308.476
Saldos em 01 janeiro de 2023		866.080	(24.585)	12.629	34.745	1.261.562	1.308.476
Distribuição complementar de dividendos	21.4	-	-	-	-	(8.854)	(8.854)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	123.880	130.195
Reserva legal	21.4	-	-	-	6.194	(6.194)	-
Dividendos propostos	21.4	-	-	-	-	(29.422)	(29.422)
Reserva de retenção de lucros	21.4	-	-	-	-	88.264	-
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	(9.337)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		866.080	(24.585)	12.629	40.939	1.347.166	1.391.058

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
Das atividades operacionais					Provisão para demandas judiciais e administrativas		-	(5.399)	(3.026)
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	123.880	67.913	158.343	91.500	Contas a pagar		856	(87)	593
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa e equivalentes de caixa gerado pelas atividades operacionais:					Caixa líquido proveniente das (atividades operacionais)	(11.000)	(66.092)	84.581	(203.610)
Provisão para risco de crédito e distratos - contas a receber	-	-	4.509	4.445	Imposto de renda e contribuição social pagos		-	(22.221)	(20.412)
Provisão para distratos - estoque	-	-	(2.910)	132	Juros sobre empréstimos e debêntures pagos		(58.694)	(44.958)	(61.276)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	5.802	(996)	Caixa líquido gerado pelas (atividades operacionais)	(69.694)	(111.050)	1.084	(271.881)
Ajuste a valor presente	-	-	(3.335)	6.702	Das atividades de investimentos				
Depreciação/amortização	2.473	1.533	5.473	1.533	(Aumento)/redução de imobilizado		(151)	(425)	(17.736)
Depreciação de direito de uso	-	1.176	-	1.176	(Aumento)/ redução de investimento		151.894	78.430	(30.302)
Depreciação de estoques de venda	-	-	20.231	20.620	(Aumento) de intangível		(1.845)	(1.391)	(1.391)
Juros sobre empréstimos e debêntures	62.538	52.785	63.169	55.721	Caixa líquido gerado pelas (atividades de investimento)	149.898	76.614	(49.883)	(14.026)
Tributos diferidos	8	-	5.203	1.584	Das atividades de financiamentos				
Equivalência patrimonial	(203.691)	(166.757)	(47.639)	(18.141)	Aumento de capital		-	-	-
Provisão para garantia	-	-	16.783	8.860	(-) Gastos com emissão de ações		-	-	-
Ajuste propriedades para investimento a valor de mercado	-	-	(6.678)	(11.812)	Dividendos pagos		(24.984)	(39.957)	(24.984)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:					Variação líquida dos empréstimos, financiamentos e debêntures		(75.181)	55.239	134.772
Títulos e valores mobiliários	(12.695)	-	(12.695)	-	Participação de não controladores		-	-	(9.337)
Contas a receber	15.707	(29.000)	(259.237)	(85.101)	Caixa líquido gerado pelas (atividades de financiamento)	(100.165)	15.282	100.451	208.754
Imóveis a comercializar	812	(2.005)	223.772	(100.526)	Aumento/(Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(19.961)	(19.154)	51.652	(77.153)
Impostos e contribuições a recuperar	(1.131)	548	(2.947)	493	Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
Partes relacionadas	(22.149)	31.850	4.475	79	No início do exercício		170.972	190.126	310.361
Créditos diversos	16.272	(20.644)	(4.493)	(18.097)	No final do exercício		151.011	170.972	362.013
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:					Aumento/(Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(19.961)	(19.154)	51.652	(77.153)
Fornecedores	1.138	(597)	383	(3.004)					
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.982	(2.807)	3.700	(3.928)					
Credores por imóveis compromissados	-	-	(44.699)	(108.572)					
Adiantamento de clientes	-	-	(15.063)	(43.845)					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(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, é listada na B3 sob a sigla TRIS3, é resultante da fusão, no ano de 2007, das operações de "Incosul Incorporação e Construção Ltda." e "Tricury Construções e Participações Ltda.", empresas com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário. A Companhia possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, inclusive quando da participação de terceiros, é realizado por intermédio de Sociedades Simples, Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), de forma que as sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de elaboração e declaração de conformidade: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 CPC 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 CPC 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 Percentagem de 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 e 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. 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 2023 e, quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia. Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores, conforme CPC 36 (R3) - IFRS 10. **2.3. Continuidade operacional:** As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o nível atual de 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 14 de março de 2024.

3. Práticas contábeis materiais e informações elucidativas

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 requeriram 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

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/>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

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

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. Atualização 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 - IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 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 - IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das obrigações de performance contratuais. A receita deve ser mensurada pelo valor que reflete 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 - IAS 8 - 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 relacionados à construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo, bem como a aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo dos empreendimentos imobiliários, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários. Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.2.(i). **(iii) Prestação de serviços, 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 findo em 31 de dezembro de 2022, 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 (numeração ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com a incorporação imobiliária e os encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários. Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados por meio do sistema financeiro habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das

unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos. A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de prazo dos lançamentos dos futuros empreendimentos imobiliários, sendo revisada periodicamente por meio das estimativas da Administração. **3.6. Investimentos:** Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) - IAS 28 - Investimento em coligada e controlada e empreendimento controlado em conjunto. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no 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 estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de "Despesas comerciais". **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: Cálculo do valor de mercado - método evolutivo - Considerando a escassez de elementos comparativos similares ao avaliando, o valor de mercado do imóvel foi aferido através do método evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes: o terreno e as benfeitorias. Assim, obtivemos o valor patrimonial do imóvel e, para valor de mercado, foi aplicado o fator comercialização. O valor de venda do terreno foi obtido através do método comparativo direto e o valor das benfeitorias, através do método do custo. **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 ultrapassam 12 meses, e para os casos de arrendamento de ativos de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. A Companhia possui arrendamento de determinados equipamentos de escritório que são considerados de baixo valor. **3.11. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros:** A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, contas a receber os imóveis a comercializar, o imobilizado, os investimentos e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente. Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022. **3.12. Empréstimos, financiamentos e debêntures:** Após o reconhecimento inicial, os empréstimos, financiamentos e debêntures sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. **3.13. 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) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior. O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "receitas com venda de imóveis". A taxa de ajuste a valor presente, é calculado 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 no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado e são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo sendo apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na

demonstração do resultado. **Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:** Incluem numerários em espécie, saldos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras junto a instituições financeiras. Consideram-se equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Caso as aplicações financeiras não se enquadrem nesses critérios, são classificadas como títulos e valores mobiliários ("TVM"), não aplicável para a Companhia. **Empréstimos e recebíveis:** São ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. A amortização do método de juros efetivos e as perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado financeiro do período. **Contas a receber e perdas estimadas com riscos de créditos:** Consistem, substancialmente, nos valores a receber decorrentes das atividades de venda de unidades imobiliária, os quais são auferidos no decurso normal das atividades da Companhia, reconhecidas através dos valores presentes conforme os critérios da Nota 3.2. **c) Desreconhecimento (baixa):** Um ativo financeiro é baixado quando a) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e b) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (i) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (ii) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo. Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, esse ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo com o respectivo ativo. Nesse caso, também se reconhece um passivo associado. O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor. **d) Análise de recuperabilidade:** Um ativo financeiro, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado, que possa ser razoavelmente estimado. Evidência de perda por redução ao valor recuperável pode incluir indicadores de que as partes tomadoras do empréstimo estão passando por um momento de dificuldade financeira relevante. A probabilidade de que elas irão entrar em falência ou outro tipo de reorganização financeira, *default* ou atraso de pagamento de juros ou principal pode ser indicada por uma queda mensurável do fluxo de caixa futuro estimado. **Passivos financeiros - não derivativos:** A classificação desses passivos financeiros é determinada em seu reconhecimento inicial. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são deduzidos dos custos de transação diretamente relacionados. Os custos de transação são apropriados ao resultado do 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), a da contribuição social sobre o lucro à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente. Essas controladas e coligadas da Companhia, apesar de estarem submetidas ao regime tributário de lucro presumido, optaram pela sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a Lei nº 12.844/13. **Impostos e contribuições diferidos:** Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 15). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme a classificação e projeção de realização das receitas, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento. **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 atribuído 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 2023 e 2022 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 2023

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). Não houve impacto com a adoção das novas normas. 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 exercícios 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 exercícios 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 exercícios iniciados em ou após 01/01/2023; d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 - trata da responsabilidade por um retro arrendamento, efetiva para exercícios iniciados em ou após 01/01/2024; e) Alteração na norma IAS 1/CPC 26: a. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para exercícios 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 exercícios de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida. **4.1. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2023:** a) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 (R2) - acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024; b) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 - esclarecem aspectos a serem considerados para a classificação de



*continuação

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

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

passivos como circulante e não-circulante - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024; c) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 - esclarece que apenas covenants a serem cumpridos em ou antes do final do período do relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024; d) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 04 (R1) - esclarece entidade deve divulgar os acordos de financiamento de fornecedores, com informações que permitem aos usuários das demonstrações contábeis avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024; e) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - exigem a divulgação de informações que permitam aos utilizadores das demonstrações contábeis compreender o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025; 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	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
Caixa	29	55	41	67
Bancos contas movimento	349	261	6.684	2.529
Aplicações financeiras	150.633	170.656	355.288	307.765
	151.011	170.972	362.013	310.361

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).

5.1 Títulos e valores mobiliários: É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	12.695	—	12.695	—
	12.695	—	12.695	—

Saldo de cotas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI classificados no ativo não circulante, remuneradas a variação do IPCA mais 16,00% a.a.

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
Promitentes compradores de imóveis (a)	—	—	843.520	568.576
Serviços a receber	130	50	199	119
Saldo a receber de home equity (b)	13.196	28.983	13.196	28.983
(-) Ajuste a valor presente (c)	—	—	(15.808)	(19.143)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos (d)	—	—	(33.050)	(28.541)
Total	13.326	29.033	808.057	549.994
Circulante	3.049	4.825	669.071	437.197
Não circulante	10.277	24.208	138.986	112.797

(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) Tipo de empréstimo onde o cliente coloca seu imóvel ou de terceiros como garantia da operação; (c) 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 período findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 5,43% a.a. (6,20% a.a. em 31 de dezembro de 2022). 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. (d) A provisão para riscos de crédito é decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada, a provisão para distrato, é feita em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustes preditivos ao reconhecimento da receita. 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 2023 e 31 de dezembro de 2022, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

Vencidos:	12/2023	12/2022
de 0 a 90 dias (a)	235.360	17.947
de 91 a 180 dias (a)	3.447	2.326
de 181 a 360 dias	9.267	11.702
acima de 360 dias	7.343	12.670
	255.417	44.645

A vencer:

de 0 a 90 dias	229.955	70.376
de 91 a 180 dias	115.827	155.232
de 181 a 360 dias	107.861	208.678
Acima de 360 dias	147.855	118.747
	601.498	553.033
	856.915	597.678

Provisão para riscos de crédito e distratos

Ajuste a valor presente	(33.050)	(28.541)
	(15.808)	(19.143)
	(48.858)	(47.684)
	808.057	549.994

10. Investimentos**10.1. Composição e informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2023:****10.1.1. Controladas e coligadas diretamente**

Sociedade	% Participação		12/2023		12/2022		Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
	Direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	12/2023			
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	90.246	32.739	57.507	65.701	298	(8.193)	(10.289)
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	85.036	32.899	52.137	50.924	—	1.213	913
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	2.045	1.008	1.037	2.029	97	(992)	(16)
Retiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	315	300	15	15	—	—	6
Ribeirão VIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	147	109	38	23	(6)	(84)	(41)
Ribeirão III Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	42	15	27	34	—	(6)	1
J. J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.590	37	1.553	1.761	(6)	182	533
Ribeirão Golf Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	2.365	979	1.386	67	187	(3.661)	(1.098)
Imoleve Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	40,00	4.439	178	4.261	4.479	—	(218)	(452)
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	501	462	39	39	—	—	1
Residenc Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	—	—	—	29	—	71	—
Vivante São Caetano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.051	680	371	373	—	(2)	(216)
Boulevard Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19	14	5	80	(75)	(288)	(100)
Vera Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. Ltda.	70,00	70,00	345	—	345	349	—	(4)	(40)
Molise Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	—	—	—	125	—	(1)	83
Calamuchita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	288	252	36	181	(206)	(145)	134
Imoleve Vila Mascote Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	1.062	10	1.052	1.053	—	(1)	(2)
Larnaka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	54.446	10.178	44.268	38.820	20.903	5.448	852
J. Távora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	929	98	831	20.465	—	(134)	(129)
Naples Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.122	120	3.002	9.614	(171)	(612)	(53)
Roermond Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.524	225	16.299	16.790	1.772	(491)	(56)
Trentino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	133	70	63	67	—	(4)	(14)
Sociedade Incorporadora Ceilândia S/A	75,00	75,00	76	—	76	125	—	(50)	(471)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	1.396	1.002	394	406	—	(12)	67
Morioka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	91.550	45.474	46.076	76.539	7.943	(242)	22.399
Imoleve Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71,43	71,43	974	140	834	939	—	(105)	(7)
Cancale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.598	61	15.537	15.788	1.575	(251)	(328)
Imoleve Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,67	66,67	232	6	226	242	—	(16)	(550)
Astana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.253	876	8.377	7.271	5.689	1.106	375
Trisul Artemisia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.056	39	1.017	952	(6)	65	160
Trisul Yacon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	584	4	580	765	—	15	62
Trisul Lotus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	28.599	2.042	26.557	25.075	1.597	1.481	12.507
Trisul Pradosia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	581	28	553	553	—	—	—
Trisul Quisqualis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.949	2.415	534	1.109	—	(575)	(665)
Trisul Callistemon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	575	—	575	575	—	—	24
Trisul Myristica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.049	135	914	992	—	22	118
Trisul Anthriscus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	559	—	559	559	(6)	(1)	1
Trisul Licania Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	247	3	244	239	—	5	34
Masb 40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.442	39	1.403	1.784	(785)	(306)	183
Trisul Spigelia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.974	78	1.896	2.848	(1.354)	(402)	592
Marosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23.280	2.733	20.547	27.051	55.428	8.939	11.792
Trisul Mutisia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	571	—	571	574	—	(3)	206
Yamagata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	5.450	599	4.851	4.950	2.028	(99)	2.500
Nicolau Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	19.589	388	19.181	21.132	560	(351)	3.388
Beirute Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	1.186	162	1.024	28.764	36	(143)	(2.114)

(a) Em 31 de dezembro de 2023, do total de títulos vencidos 27,46%, sobre o total da carteira, aproximadamente 25,94% se referem a clientes que estão em fase de análise para a obtenção de financiamento bancário visando o posterior repasse. Como informação suplementar, o saldo de contas a receber financeiro de promitentes compradores de imóveis, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas demonstrações financeiras (Nota 17), adicionado ao saldo contábil em 31 de dezembro de 2023, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2023	12/2022
Circulante	708.861	473.574
Não circulante	147.855	118.747
Contas a receber contábil	856.716	592.321
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	590.153	435.949
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(84.880)	(83.502)
	1.361.989	944.768

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
Adiantamento a fornecedores	1.761	74	1.866	597
Outas contas a receber (a)	2.810	—	2.810	—
Comissões de vendas a apropriar	—	—	2.034	2.260
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	—	—	4.527	571
Venda de imobilizado	—	—	12.645	—
Outros créditos diversos (b)	3.127	23.895	8.756	24.122
Total	7.698	23.969	32.638	27.550
Circulante	4.888	1.030	7.988	4.040
Não circulante	2.810	22.939	24.650	23.510

a. Refere a ativo contingente decorrente de processo transitado em julgado, aguardando os trâmites legais para o efetivo recebimento. B. Saldo de 2022 foi convertido em investimento no TSC Itaquá Shopping Center. (Nota 10.1.1)

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	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
Terrenos para futuras incorporações	3.733	4.545	443.343	614.974
Imóveis em construção	—	—	699.961	773.310
Imóveis concluídos	—	—	69.518	43.929
Provisão para distrato	—	—	17.232	14.322
Total	3.733	4.545	1.230.054	1.446.535
Circulante	3.733	4.545	1.021.787	940.005
Não circulante	—	—	208.267	506.530

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:

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
AGEO Empreendimentos Imobiliários	210	210	210	210
Ascendino Reis Empreendimentos Imobiliários	—	—		

→ continuação

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% Participação		12/2023			12/2022			12/2023		12/2022	
	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício				
Omaguas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	57.575	9.976	47.599	30.653	61.307	17.145	17.145	17.145	(145)	
Trisul 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.603	15.667	1.936	1.599	6.720	336	336	336	1.194	
Trisul 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	811	288	523	18.007	77	415	415	415	1.343	
Trisul 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	760	108	652	23.495	-	(827)	(827)	(827)	1.059	
Trisul 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	447	426	21	21.249	4	(645)	(645)	(645)	(86)	
Trisul 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	89.661	51.182	38.479	34.887	83.590	23.495	23.495	23.495	4.183	
Trisul 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	148	-	(148)	(148)	(148)	(1)	
Trisul 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	58.954	28.704	30.250	26.994	18.542	3.255	3.255	3.255	(1)	
Trisul 9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	32.709	2.707	30.002	60.401	32.577	(7.774)	(7.774)	(7.774)	15.547	
Trisul 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	522	107	415	8.110	53	(196)	(196)	(196)	1.141	
Trisul 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	784	154	630	1.059	(264)	(429)	(429)	(429)	(57)	
Trisul 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	1	-	(1)	(1)	(1)	(1)	
Trisul 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2	-	2	2	-	(1)	(1)	(1)	(1)	
Trisul 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	114.103	24.364	89.739	86.000	3.686	3.359	3.359	3.359	3.169	
Trisul 19 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	39.260	15.156	24.104	30.854	36.596	1.250	1.250	1.250	7.392	
Trisul 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	96.016	50.830	45.186	43.329	39.743	14.085	14.085	14.085	9.566	
Trisul 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	71.088	10.942	60.146	53.069	-	(1)	(1)	(1)	(2)	
Trisul 23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	108.770	65.434	43.336	35.256	60.701	8.081	8.081	8.081	1.479	
Trisul 25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	119.846	68.478	51.368	52.802	66.367	15.566	15.566	15.566	20.733	
Trisul 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	121.298	79.818	41.480	29.426	52.406	12.054	12.054	12.054	3.212	
Trisul 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	207.953	138.386	69.567	50.535	108.775	19.032	19.032	19.032	14.568	
Trisul 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	33.753	2.357	31.396	40.033	58.128	5.373	5.373	5.373	9.954	
Trisul 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	95.285	71.957	23.328	18.053	53.153	7.970	7.970	7.970	2.422	
Trisul 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	37.062	24	37.038	28.839	1.360	8.196	8.196	8.196	11.823	
Trisul 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	36.066	6.135	29.931	28.180	-	(67)	(67)	(67)	(1)	
Trisul 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	49.528	14.450	35.078	30.491	20.184	3.089	3.089	3.089	(5)	
Ascendino Reis Empreendimentos e Participações	70,00	70,00	28.307	854	27.453	27.750	898	1.693	1.693	1.693	1.693	
Cuxipónés Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	113.311	63.633	49.678	33.040	95.375	29.008	29.008	29.008	10.813	
Trisul Paulista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	96.907	51.627	45.280	54.023	41.183	(8.742)	(8.742)	(8.742)	15.685	
AGEO Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	88.483	46.402	42.081	27.213	60.454	14.868	14.868	14.868	2.875	
Osaka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	57.893	19.295	38.598	32.602	21.905	5.996	5.996	5.996	2.520	
Trisul João Moura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	118.783	43.612	75.171	63.405	45.406	11.765	11.765	11.765	3.410	
Trisul Fresia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	42.483	7.765	34.718	27.764	11.397	2.721	2.721	2.721	(1)	
Trisul Mamona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	49.813	9.815	39.998	40.000	-	(2)	(2)	(2)	(2)	
Trisul Mangaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	2	-	(2)	(2)	(2)	-	
Trisul Reseda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	51.989	5	51.984	50.457	-	(15)	(15)	(15)	(1)	
Trisul Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	94.016	43.731	50.285	53.333	32.951	5.605	5.605	5.605	3.334	
Trisul Mioporo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5	-	5	12	-	(7)	(7)	(7)	(1)	
Easypay Soluções de Pagamentos Ltda.	100,00	100,00	434	3	431	525	-	(395)	(395)	(395)	(1.679)	
Trisul Tungue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	55.274	4.504	50.770	41.614	12.155	1.249	1.249	1.249	(4)	
Trisul Property Ltda.	100,00	100,00	83	-	83	82	-	(1)	(1)	(1)	-	
Trisul Property Marfil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.975	3.915	11.060	7.998	-	-	-	-	-	
SCP Trisul 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	62.631	2.000	60.631	69.253	-	16.829	16.829	16.829	-	
Trisul Tagete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	79.442	37.101	42.341	-	-	(1)	(1)	(1)	-	
TSC Itaquá Shopping Center Ltda.	30,00	-	131.533	19.035	112.498	-	5.993	137	137	137	-	

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Total		12/2023			12/2022			12/2023		12/2022	
	12/2023	12/2022	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício				
Itaú Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	561	-	284	-	-	-	
Ipiranga II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	137	-	-	-	-	-	
Gravatá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	77	9	68	90	-	(23)	(23)	(23)	9	
Benjamin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	380	365	15	53	-	(138)	(138)	(138)	21	
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	-	-	-	-	-	
Castelblanco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	450	135	315	358	12	(42)	(42)	(42)	341	
Sugaya Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	151	3	148	145	10	2	2	2	9	
Vossoroca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	297	90	207	204	-	2	2	2	104	
Taquari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	356	28	328	328	-	(1)	(1)	(1)	(3)	
Empreendimentos Imobiliários Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	5.219	2.657	2.562	1.572	-	990	990	990	405	
Vespaziano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	-	-	-	2.912	-	(5)	(5)	(5)	(2)	
MMCC Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	-	-	-	-	(270)	(270)	(270)	(1)	
Rua M. Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	590	4	586	587	-	(1)	(1)	(1)	(12)	
Abruzo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.838	138	12.700	13.481	(843)	(781)	(781)	(781)	(239)	
Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.674	11.717	7.957	5.780	11.768	2.177	2.177	2.177	2.135	
Limat Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	706	-	78	78	78	5	
Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.523	8.286	237	64	(23)	(1.027)	(1.027)	(1.027)	(559)	
Rosendal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	164	4	160	157	(21)	3	3	3	(10)	
Magere Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.185	82	1.103	516	386	586	586	586	(444)	
Alkmar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	31	-	-	-	-	3	
Alta Gracia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	662	141	521	489	-	33	33	33	60	
Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	51.379	39.840	11.539	9.466	11.765	2.073	2.073	2.073	(3.895)	
Temuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.860	505	19.355	20.116	634	(761)	(761)	(761)	(714)	
Calama Locações para Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	1.194	-	1.194	1.198	-	(4)	(4)	(4)	68	
Orense Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	825	17	808	1.060	-	48	48	48	161	
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	1.881	762	1.119	552	865	567	567	567	183	
Sneek Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.251	2	4.249	4.342	353	(93)	(93)	(93)	(687)	
Viedma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	294	-	(370)	(370)	(370)	-	
Bordeaux Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	38	9	29	29	-	-	-	-	-	
Ibaraki Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.226	58	1.168	1.278	-	89	89	89	235	
Zara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.049	3.246	16.803	18.420	460	(1.617)	(1.617)	(1.617)	(3.007)	
Incosul Horto do Ipê Ltda.	100,00	100,00	34	-	34	34	-	(250)	(250)	(250)	22	
Hank II Empreendimentos e Construções Ltda.	50,00	50,00	-	-	-	1.086	-	29	29	29	(3)	
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	38.103	2.369	35.734	36.680	4.330	5.125	5.125	5.125	5.900	
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	742	77	665	1.065	-	-	-	-	-	
Salaverry Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.538	51	1.487	1.394	-	93	93	93	553	

10.2. Movimentação dos investimentos:

10.2.1. Controladas e coligadas diretamente

Em 31 de dezembro de 2023:

Sociedade	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas		Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2023	Sociedade	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas		Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2023
		Dividendos	Dividendos					Dividendos	Dividendos		
Sociedades consolidadas						Trisul 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.249	-	(20 583)	(645)	21
Incosul Incorporadora e Construção Ltda.	65.700	-	-	(8.1							

→ continuação

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

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

10.2.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2023
Sociedades consolidadas					
Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários	1.015	—	—	(497)	518
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários	881	—	(195)	91	777
Vera Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	245	—	—	(3)	242
Trisul Lotus Empreendimentos Imobiliários	—	15.045	—	889	15.934
Trentino Empreendimentos Imobiliários	34	—	(34)	—	—
Cuxipões Empreendimentos Imobiliários	16.520	—	(6.121)	14.440	24.839
AGEO Empreendimentos Imobiliários	19.049	—	—	10.408	29.457
Trisul Property Marfil Empreendimentos Imobiliários	—	5.544	—	(14)	5.530
TSC Itaquá Shopping Center	—	33.708	—	19.719	53.427
Ágio na aquisição de investimentos (a)	—	1.895	—	—	1.895
Nota 10.2.2	37.744	56.192	(6.350)	45.033	132.619
	1.618.135	142.861	(294.755)	203.691	1.669.932

(a) Ágio na aquisição de investimento da Trisul Property Marfil Empreendimentos Imobiliários.

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2023:

Sociedade	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2023
Sociedades Consolidadas					
Itajui Empreendimentos Imobiliários	561	(845)	—	284	—
Ipiranga II Empreendimentos Imobiliários	137	(137)	—	—	—
Gravataí Empreendimentos Imobiliários	90	—	—	(22)	68
Benjamin Empreendimentos Imobiliários	53	100	—	(138)	15
Machado de Assis Empreendimentos Imobiliários	104	—	—	—	104
Rua do Parque Empreendimentos Imobiliários	524	—	—	—	524
Castelblanco Empreendimentos Imobiliários	358	—	—	(43)	315
Sugaya Empreendimentos Imobiliários	145	—	—	3	148
Vossoroca Empreendimentos Imobiliários	204	—	—	3	207
Taquari Empreendimentos Imobiliários	164	—	—	—	164
Empreendimentos Imobiliários Canário 130	1.572	—	—	990	2.562
MMCC Empreendimentos Imobiliários	—	135	—	(135)	—
Rua M. Klabin Empreendimentos Imobiliários	294	—	—	—	294
Abruzo Empreendimentos Imobiliários	13.481	—	—	(781)	12.700
Mikasa Empreendimentos Imobiliários	—	—	—	398	398
Daisen Empreendimentos Imobiliários	5.780	—	—	2.177	7.957
Limat Empreendimentos Imobiliários	706	(784)	—	78	—
Puglia Empreendimentos Imobiliários	64	1.200	—	(1.027)	237
Rosendal Empreendimentos Imobiliários	157	—	—	3	160
Magere Empreendimentos Imobiliários	516	—	—	587	1.103
Alkmar Empreendimentos Imobiliários	31	(31)	—	—	—
Alta Gracia Empreendimentos Imobiliários	489	—	—	32	521
Corrientes Empreendimentos Imobiliários	9.466	—	—	2.073	11.539
Temuco Empreendimentos Imobiliários	20.116	—	—	(761)	19.355
Calama Locações Ltda.	1.198	—	—	(4)	1.194
Orense Empreendimentos Imobiliários	1.060	—	(300)	—	48
Trisul House Consultoria em Imóveis	552	—	—	567	1.119
Sneek Empreendimentos Imobiliários	4.342	—	—	(93)	4.249
Viedma Empreendimentos Imobiliários	294	76	—	(370)	—
Bordeaux Empreendimentos Imobiliários	29	—	—	—	29
Ibaraki Empreendimentos Imobiliários	1.279	—	(200)	89	1.168
Zara Empreendimentos Imobiliários	18.420	—	—	(1.617)	16.803
Incosul Horto do Ipe	34	250	—	(250)	34
Algarve Incorporadora Ltda.	1.065	—	(400)	—	665
Salavery Empreendimentos Imobiliários	1.394	—	—	93	1.487

Sociedade	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2023
Não Consolidadas					
Vespaziano Empreendimentos Imobiliários	873	(872)	—	(1)	—
Hank II Empreendimentos e Construções Ltda.	543	(557)	—	14	—
Trisul Lotus Empreendimentos Imobiliários	15.044	(15.044)	—	—	—
Itacorp Empreendimentos Imobiliários	18.340	—	(3.067)	2.593	17.866
Total	34.800	(16.473)	(3.067)	2.606	17.866
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)	37.744	56.192	(6.350)	45.033	132.619
Total não consolidadas	72.544	39.719	(9.417)	47.639	150.485

11. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para o período findo em 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Controladora	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2022	Adição	Baixa	Saldo 12/2023
Custo:					
Máquinas e equipamentos		113	—	—	113
Benefitorias em imóveis de terceiros		2.231	—	(2.231)	—
Instalações		10	—	—	10
Computadores e periféricos		5.184	151	—	5.335
Direitos de uso de imóvel ⁽¹⁾		8.196	—	(8.196)	—
Outros		40	—	—	40
Total custo:		15.774	151	(10.427)	5.498
Depreciação					
Máquinas e equipamentos		10	(107)	(1)	(108)
Benefitorias em imóveis de terceiros		20	(1.319)	(912)	2.231
Instalações		10	(10)	—	(10)
Computadores e periféricos		20	(3.625)	(461)	(4.086)
Direitos de uso de imóvel ⁽¹⁾		25 a 50	(4.572)	—	4.572
Outros		10	(20)	(4)	(24)
Total depreciação:		(9.653)	(1.378)	6.803	(4.228)
Total do imobilizado líquido		6.121	(1.227)	(3.624)	1.270

⁽¹⁾ Bem baixado em razão da devolução do imóvel arrendado.

Consolidado	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2022	Adição	Baixa	Saldo 12/2023
Custo:					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados		37.624	17.522	(21.453)	33.693
Móveis e utensílios (a)		14.787	—	—	14.787
Edificação (a)		40.850	—	—	40.850
Terreno (a)		13.876	—	—	13.876
Máquinas e equipamentos		113	—	—	113
Benefitorias em imóveis de terceiros		2.231	—	(2.231)	—
Instalações		10	—	—	10
Computadores e periféricos		5.184	151	—	5.335
Direitos de uso de imóvel (b)		8.196	—	(8.196)	—
Outros		40	—	—	40
Total custo:		122.911	17.673	(31.880)	108.704
Depreciação					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados		50	(16.758)	(20.231)	21.453
Móveis e utensílios		10	—	(1.479)	—
Edificação		4	—	(1.521)	—
Terreno		—	—	—	—
Máquinas e equipamentos		10	(107)	(1)	(108)
Benefitorias em imóveis de terceiros		20	(1.319)	(912)	2.231
Instalações		10	(10)	—	(10)
Computadores e periféricos		20	(3.625)	(461)	(4.086)
Direitos de uso de imóvel (b)		25 a 50	(4.572)	—	4.572
Outros		10	(20)	(4)	(24)
Total depreciação:		(26.411)	(24.609)	28.256	(22.764)
Total do imobilizado líquido		96.500	(6.936)	(3.624)	85.940

(a) Valores despendidos para a construção da sede da Companhia. (b) Bem baixado em razão da devolução do imóvel arrendado.

11.1 Propriedades para investimento: É composto por:

Descrição	Valor de aquisição	Ajuste valor mercado	Saldo em 12/2023
Propriedades para investimento	17.251	—	18.490
Total	17.251	—	18.490

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento do período findo em 31 de dezembro de 2023, a Administração da Companhia contratou laudo técnico 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. (Nota 22.2)

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora 12/2023	Controladora 12/2022	Consolidado 12/2023	Consolidado 12/2022
Direitos de uso de softwares/website (a)	10.307	8.462	10.307	8.462
(-) Amortização acumulada	(6.403)	(5.309)	(6.403)	(5.309)
Total do intangível líquido	3.904	3.153	3.904	3.153

(a) Direitos de uso de softwares e de website, que são amortizados no prazo de cinco anos.

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no período findo em 31 de dezembro de 2023, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2022	Adições	Baixas	Saldos em 12/2023
Direito de uso de software/website	8.462	1.845	—	10.307
(-) Amortização	(5.309)	(1.094)	—	(6.403)
Intangível líquido	3.153	751	—	3.904

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

13.1. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora 12/2023	Controladora 12/2022	Consolidado 12/2023	Consolidado 12/2022
Financiamentos para construção (a)	—	—	529.326	385.797
Empréstimos para capital de giro (b)	23.950	56.129	56.950	69.301
Arrendamento mercantil (c)	—	—	44.645	—
Total	23.950	56.129	630.921	455.098

Circulante

Não circulante

(a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 2,76% a.a. e 10,14% a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR); (b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 2,20% a.a. e 3,40% a.a., acrescidos da variação do CDI. (c) Contrato de leaseback efetuado em dezembro/2023, tendo como objeto de venda a sede a Companhia, cujo contrato de locação é de 5 anos. A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2023, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2025	—	158.181
2026	—	43.591
2027	—	44.645
Total	—	246.417

Garantias

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico. Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens, fianças e alienação fiduciária de imóveis. Determinadas operações de capital de giro estão subordinadas a condições restritivas de natureza operacional e de gestão, bem como relacionadas a índices de performance financeira, a fim de que não ocorra o seu vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora 12/2023	Consolidado 12/2022
Principal	405.000	448.215
Gastos incorridos	10.794	8.471
Total	(5.934)	(7.668)
Circulante	409.860	449.018
Não circulante	92.489	49.925
Total	317.371	399.093

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2023, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
2025	121.745
2026	120.630
2027	74.996
Total	317.371

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 (um 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 2023 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 (um 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 2023 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 2023 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 12/2023	Controladora 12/2022	Consolidado 12/2023	Consolidado 12/2022
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	106	81	1.647	1.063
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	18	13	351	225
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	—	—	1.474	895
Contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL)	—	—	1.263	712
Imposto de renda retido na fonte (IRRF)	282	102	343	330
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	21	5		

→ continuação

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

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

As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas e as unidades em estoques, não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Os principais saldos a serem apropriados, relacionados aos empreendimentos imobiliários lançados e em construção, são demonstrados a seguir:

	12/2023	12/2022
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	2.129.607	1.432.295
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(1.539.454)	(996.346)
	590.153	435.949

	12/2023	12/2022
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(1.402.285)	(916.107)
Custo incorrido, líquido de distratos	(1.025.293)	(628.678)
	(376.992)	(287.429)

	12/2023	12/2022
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	213.161	148.520

	12/2023	12/2022
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	2.579.393	2.257.552
Custo incorrido	(1.685.654)	(1.372.137)
Custo a incorrer unidades vendidas	(376.992)	(287.429)

	12/2023	12/2022
Custo orçado a realizar unidades em estoque	516.747	597.986

(a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente; (b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante, o valor de R\$ 230.799 corresponde ao custo estimado a ser realizado nos próximos 12 meses (curto prazo).

18. Regime Especial de Tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos de suas controladas que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação imobiliária conforme a Lei nº 10.931/04, em 31 de dezembro de 2023.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	2.060.884
Total do ativo consolidado	2.757.738
Percentual	74,73%

19. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota 3.2, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante. Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor de venda à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota 3.2:

	Consolidado 12/2023	Consolidado 12/2022
Descrição		
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	57.340	47.126
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	27.540	36.376
Total	84.880	83.502
Circulante	74.393	70.538
Não circulante	10.487	12.964
Ano de vencimento		
2025	4.653	
2026	5.834	
Total	10.487	

20. Provisões

20.1. Provisão para demandas judiciais e administrativas: Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão. As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais. A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

	Consolidado 12/2023	Consolidado 12/2022
Descrição		
Cíveis (a)	6.726	6.323
Trabalhistas (b)	1.212	1.212
Total	7.938	7.535

(a) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis movidos por clientes relacionados a valores contratuais cobrados e atrasos; (b) Provisão para riscos relacionados a processos movidos por ex-funcionários e terceiros (subcontratação). No período findo em 31 de dezembro de 2023, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.535
Complemento/(reversão) de provisão	5.802
(-) Baixas por pagamento	(5.399)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.938

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 2023, aproximadamente R\$ 95.865 (R\$ 87.302 em 31 de dezembro de 2022). Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 4.527 (R\$ 241 em 31 de dezembro de 2022) - (nota 7). Em atendimento ao ofício-circular nº 11/2023/CVM/SNC/SEP de 13/02/2023, a Companhia informa que não possui processos tributários que pudessem representar impactos em suas demonstrações financeiras decorrentes de decisão do STF sobre coisa julgada em matéria tributária ocorrida em 08/02/2023. **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:

	Consolidado 12/2023	Consolidado 12/2022
Descrição		
Circulante	18.525	14.017
Não circulante	3.180	11.728
Total	21.705	25.745
Ano de vencimento		
2025	2.560	
2026	620	
Total	3.180	

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social: Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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 - IFRS 2 - 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 2022 haviam sido propostos para serem pagos no decorrer do exercício de 2023 os dividendos mínimos de R\$ 16.129. Na AGO realizada em 26/04/2023 os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais de R\$ 8.871, totalizando R\$ 25.000 a título de dividendos relativos ao resultado de 2022. Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da Lei, que em 31 de dezembro de 2020 está representado a seguir:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023	123.880
Reserva legal - 5%	(6.194)
Base de cálculo dos dividendos	117.686
Dividendos propostos - 25%	29.422

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 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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

22.1 Receita operacional líquida: A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
Com venda de imóveis	-	-	1.062.060	781.531
Com prestação de serviços	2.033	2.071	2.980	2.496
Com aluguéis	-	-	4.790	4.702
Ajuste a valor presente	-	-	3.335	(6.702)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(4.509)	(4.445)
(-) Impostos incidentes	(268)	(912)	(21.966)	(17.312)
Receita operacional líquida	1.765	1.159	1.046.690	760.270

22.2 Outras receitas/despesas operacionais: A composição das receitas/despesas operacionais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
Lucro na aquisição de investimento (a)	10.777	-	10.777	-
Propriedade p/investimento - ajuste a valor de mercado (b)	-	-	6.678	-
Perda na aquisição de investimento	-	(3.578)	-	(3.578)
Ganhos em processos judiciais (c)	3.847	-	5.042	-
Outras receitas/despesas operacionais	3.462	151	3.639	(4.278)
Total das despesas administrativas	18.086	(3.427)	26.136	(7.856)

(a) Resultado apurado na aquisição de investimento do TSC Itaquá Shopping Center. (b) Ajuste a valor de mercado de propriedade para investimento (Nota 11.1) (c) Refere a ganho de ação decorrente de processo transitado em julgado, aguardando a transferência efetiva da escritura.

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
Pessoal	(19.449)	(16.134)	(20.741)	(18.386)
Honorários da administração (Nota 26)	-	(143)	(2.133)	(2.064)
Ocupação/outros	(519)	(1.685)	(524)	(1.699)
Depreciação de direito de uso	-	(1.175)	-	(1.175)
Assessorias e consultorias	(28.817)	(23.569)	(34.335)	(29.484)
Despesas gerais	(3.844)	(3.767)	(13.340)	(19.032)
Total das despesas administrativas	(52.629)	(46.473)	(71.073)	(71.840)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
Propaganda e publicidade	(9.624)	(5.567)	(16.608)	(13.502)
Promoção de vendas	(6.198)	(2.957)	(24.183)	(15.804)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	-	-	(6.161)	(4.247)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(20.231)	(20.620)
Estandes de vendas - despesas gerais	(862)	(870)	(4.114)	(4.211)
Outras	(27)	(17)	(140)	(723)
Total das despesas comerciais	(16.711)	(9.411)	(71.437)	(59.107)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(48.284)	(56.864)	(50.639)	(60.905)
Despesas bancárias	(4)	(33)	(683)	(788)
Total das despesas financeiras	(48.288)	(56.897)	(51.322)	(61.693)
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	9.913	14.853	34.767	34.592
Juros e atualização monetária de clientes	12.514	1.455	12.217	2.774
Outras receitas	61	1.721	67	1.721
Total das receitas financeiras	22.488	18.029	47.051	39.087

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 estatutária	Conselho de Administração	Total
Em 31 de dezembro de 2023			
Número de membros	2	6	8
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	2.337	2.147	4.484

	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Em 31 de dezembro de 2022			
Número de membros	2	6	8
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	2.476	2.176	4.652

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calendário de 2023, foi fixado em até R\$5.000, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2023.

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 2023, encontra-se provisionado o montante de R\$ 6.520 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 3.574 em 31 de dezembro de 2022).

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 descaimento de índices nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato acrescido de juros de mercado. As posições passivas da Companhia e suas controladas estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos imobiliários e para capital de giro, os quais possuem taxas de juros prefixadas acrescidas da variação do CDI ou da Taxa Referencial (TR), e por debêntures, que possuem taxas de juros prefixadas acrescido da variação do CDI. A Companhia realiza estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descaimentos entre estes indicadores. **b) Risco de crédito:** A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito. Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia e suas controladas tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e de exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. **c) Risco de liquidez:** Na Companhia e em suas controladas, esse risco é minimizado pela compatibilização 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 IGP-M) 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), IGP-M (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		Cenário		Aumento	
	de 50%	de 25%	Provável	de 25%	de 50%	Aumento
CDI	5,63%	8,44%	11,25%	14,06%	16,88%	16,88%
INCC	1,61%	2,42%	3,22%	4,03%	4,83%	4,83%
IGPM	2,04%	3,05%	4,07%	5,09%	6,11%	6,11%
TR	0,08%	0,11%	0,15%	0,19%	0,23%	0,23%

Ativos e passivos líquidos	Queda		Cenário		Aumento	
	de 50%	de 25%	provável	de 25%	de 50%	Aumento
CDI (aplicações financeiras)	355.288	20.003	29.986	39.970	49.953	59.973
INCC (contas a receber)	586.599	9.444	14.196	18.888	23.640	28.333
IGPM (contas a receber)	270.117	5.510	8.239	10.994	13.749	16.504
CDI (empréstimos e debêntures)	(511.455)	(28.795)	(43.167)	(57.539)	(71.911)	(86.334)
TR (financiamentos)	(529.326)					

→ continuação

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

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

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 2023 e de 2022: **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:

	12/2023	12/2022
Lucro líquido do período	123.880	67.913
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	182.113	182.113
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,68024	0,37292

32. Eventos Subsequentes
Até a data de emissão do relatório não ocorreram transações que impactassem os saldos divulgados nas demonstrações financeiras.

A DIRETORIA

CONTADOR: EDIVALDO APARECIDO CARDOSO - CRC 1SP 166496/O-9

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Trisul S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Jaúnas, 70, Moema, CEP 04522-020, inscrita no CNPJ sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Jorge Cury Neto - Diretor Presidente

São Paulo, 14 de março de 2024

Fernando Salomão - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA TRISUL S.A. SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2023

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 2023, 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, 14 de março de 2024
Marcio Alvaro Moreira Caruso
Alvin Gilmar Francischetti
Marcelo Audi Cateb

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da Trisul S.A.

São Paulo - SP
Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas
 Examinamos as demonstrações financeiras, 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 2023 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 as políticas financeiras materiais e outras informações elucidativas.

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras 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 financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2023, 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 financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase
Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento 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 porcentagem 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 2023, 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 financeiras tomadas em conjunto.

Estimativas financeiras

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

As principais rubricas das demonstrações financeiras da Companhia que requerem estimativas financeiras 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, 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 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros financeiros, 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 financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- 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 financeiras 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 financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.



São Paulo, 14 de março de 2024

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2 SP 013846/O-1

Viviane Alves Bauer

Contadora CRC 1 SP 253472/O-2



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/>