

→ continuação

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

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

Table with columns: Sociedade, Saldos em 12/2023, Adiantamentos/subscrição de capital/baixas, Dividendos, Equivalência patrimonial, Saldos em 12/2024. Lists various subsidiaries and their financial data.

(1) Os investimentos da controladora possuem a capitalização de juros da emissão de debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas controladas. No consolidado, estes investimentos são capitalizados aos estoques.

Table with columns: Sociedade, Saldos em 12/2023, Adiantamentos/subscrição de capital/baixas, Dividendos, Equivalência patrimonial, Saldos em 12/2024. Lists subsidiaries under 'Não consolidadas'.

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2024:

Table with columns: Sociedade, Saldos em 12/2023, Adiantamentos/subscrição de capital/baixas, Dividendos, Equivalência patrimonial, Saldos em 12/2024. Lists various subsidiaries.

Table with columns: Sociedade, Saldos em 12/2023, Adiantamentos/subscrição de capital/baixas, Dividendos, Equivalência patrimonial, Saldos em 12/2024. Shows consolidated data for total assets.

11. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

Table with columns: Controladora, Taxa média de depreciação, Saldo 12/2023, Adição, Baixa, Saldo 12/2024. Shows depreciation schedule for fixed assets.

(1) Aluguel do imóvel da Sede da Companhia.

Table with columns: Consolidação, Taxa média de depreciação, Saldo 12/2023, Adição, Baixa, Saldo 12/2024. Shows consolidated depreciation schedule.

(a) Valores despendidos para a construção da sede da Companhia. (b) A baixa decorrente da venda do imóvel da Sede da Companhia, no qual foi realizado um contrato de locação do espaço, gerando a contabilização do direito de uso.

12. Intangível

É composto por:

Table with columns: Descrição, Saldos em 12/2023, Adições, Baixas, Saldos em 12/2024. Shows intangible assets and their changes.

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

13.1. Empréstimos e financiamentos:

Table with columns: Descrição, Controladora 12/2024, 12/2023, Consolidado 12/2024, 12/2023. Lists loans and financing details.

(a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 7,75% a.a. e 12,00% a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR); (b) Empréstimo em moeda nacional taxa de 2,20% a.a., acrescido da variação do CDI. (c) Contrato de leaseback efetuado em dezembro/2023, tendo como objeto de venda da sede da Companhia. Em fevereiro de 2024, a operação de venda da sede foi concluída. A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Table with columns: Ano de vencimento, Controladora, Consolidado. Shows loan maturity schedule.

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. O empréstimo para capital de giro não possui garantia. 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 2024, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures:

Table with columns: Descrição, Controladora/Consolidado 12/2024, 12/2023. Lists debenture details.

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Table with columns: Ano de vencimento, Controladora/Consolidado. Shows debenture maturity schedule.

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. Em agosto de 2024, a Companhia fez a 10ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 250.000 (duzentos e cinquenta 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 seis parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em agosto de 2027 e o último pagamento possui previsão para liquidação em fevereiro de 2030. A taxa de remuneração das debêntures da 1ª série é de 1,35% a.a. acrescida da variação do CDI e, a taxa de remuneração das debêntures da 2ª série é de 7,494% a.a. acrescida da variação do IPCA. O pagamento dos juros é feito mensalmente. As debêntures, referentes a 9ª e 10ª emissões, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado, conforme demonstrado abaixo:

Table with columns: Descrição, Controladora, Consolidado, Dez/24. Shows debt maturity schedule.

(Dívida líquida + imóveis a pagar)/PL (Receíveis + Imóveis a comercializar + Receitas a apropriar)/ (Dívida líquida + imóveis a pagar + Custos a apropriar)

0,06 < 0,50 4,79 > 2,0

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Table with columns: Descrição, Controladora 12/2024, 12/2023, Consolidado 12/2024, 12/2023. Lists current labor and tax obligations.

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

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

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

Table with columns: Descrição, Controladora 12/2024, 12/2023, Consolidado 12/2024, 12/2023. Shows reconciliation of income tax and social contribution.

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos:

Table with columns: Descrição, Controladora 12/2024, 12/2023, Consolidado 12/2024, 12/2023. Shows composition of deferred taxes and contributions.

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

Table with columns: Descrição, Controladora 12/2024, 12/2023, Consolidado 12/2024, 12/2023. Shows composition of current and deferred IRPJ and CSLL.

16. Credores por imóveis compromissados

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

Table with columns: Descrição, Controladora 12/2024, 12/2023, Consolidado 12/2024, 12/2023. Lists committed real estate creditors.

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Table with columns: Ano de vencimento, Controladora, Consolidado. Shows committed creditors maturity schedule.

A liquidação financeira das obrigações está assim distribuída:

Table with columns: Ano de vencimento, Controladora, Consolidado. Shows financial liquidation distribution.

(a) Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável. (b) As transações com permuta financeira possuem o objetivo de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação, exploração e comercialização de empreendimento imobiliário, normalmente efetivadas pela Companhia através de suas SPE's e Fundo de Investimento. Os acordos preveem a remuneração aos demais sócios participantes, correspondente a um percentual da receita líquida auferida com a comercialização das unidades autônomas

continua →



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e esta 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/

