



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

CBAV
B3 LISTED NM
trisul-sa.com.br

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2024

Mensagem da Administração

Senhores Acionistas, Concluímos o ano de 2024 com grande satisfação em relação ao nosso desempenho operacional e financeiro. Apesar das diversas incertezas ao longo do ano no cenário macroeconômico, especialmente em relação às taxas de juros e à inflação, lançamos projetos inovadores, batemos recordes de vendas e entregamos todos os empreendimentos anunciados no período. Além disso, graças à nossa versatilidade, soubemos nos adaptar à nova demanda do mercado paulistano, ajustando nosso portfólio de produtos, e localização dos terrenos adquiridos. Esse desempenho levou a Trisul a atingir o recorde histórico de vendas em um único ano e no quarto trimestre de 2024. As Vendas Brutas % Trisul cresceram 42,3% em relação ao ano anterior (a/a), totalizando R\$ 1,8 bilhão, enquanto as Vendas Líquidas % Trisul registraram um crescimento ainda mais expressivo de 44,2% a/a, atingindo R\$ 1,7 bilhão. No trimestre, apresentamos um aumento de 122,4% a/a nas Vendas Brutas % Trisul, que totalizaram R\$ 774,7 milhões, enquanto as Vendas Líquidas % Trisul cresceram 129,1% a/a, alcançando R\$ 746,3 milhões. Tanto no acumulado do ano quanto no trimestre, o crescimento mais acelerado das Vendas Líquidas em relação às Vendas Brutas reflete que o aumento das vendas superou a proporção dos distratos nesses períodos. As vendas ao longo de 2024 resultaram em uma redução de 16,4% nos níveis de estoque em comparação ao término de 2023, com isso a Trisul alcançou uma Velocidade de Vendas sobre Oferta (VSO) de 48,7% em Valor Geral de Vendas (VGV) no acumulado anual enquanto no 4T24 a Companhia registrou um VSO de 29,6% em VGV, apresentando um dos melhores índices do mercado. A Trisul lançou cinco empreendimentos em 2024, sendo dois no segmento econômico, com um VGV % Trisul de R\$ 187 milhões, dois no segmento de alto padrão, com um VGV % Trisul de R\$ 924 milhões, e um no segmento de médio padrão, com um VGV % Trisul de R\$ 230 milhões. Entre os destaques do ano, tivemos o Eleve Park Sacomã, no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que foi um sucesso de vendas devido à sua excelente localização e ótimo custo-benefício. No alto padrão, o inovador The Rose, lançado em outubro, destacou-se com um VGV % Trisul de R\$ 754 milhões e uma impressionante velocidade de vendas. No 4T24, além do The Rose, lançamos o Aire Alto de Pinheiros, um projeto de alto padrão com VGV % Trisul de R\$ 170 milhões. Ao analisarmos os resultados financeiros de 2024, registramos um aumento de 53,3% ano contra ano no Lucro Bruto, que totalizou R\$ 374,8 milhões, com uma Margem Bruta de 27,8%. Já o Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 429,4 milhões, com uma Margem de 31,9%. O Lucro Líquido atingiu R\$ 174,8 milhões, representando um crescimento de 34,3% a/a, enquanto a Margem Líquida foi de 13% no período. No 4T24, o Lucro Bruto cresceu 102,8% a/a, totalizando R\$ 127,8 milhões, com uma Margem Bruta de 30,5%. O Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 138,6 milhões, com uma Margem de 33,1%. Destacamos a significativa recuperação de margem durante o ano. No 4T23, a Margem Bruta foi de 22,3%, enquanto no 4T24 alcançamos 30,5%, um incremento de 8,3 p.p.. O Lucro Líquido no trimestre atingiu R\$ 73,3 milhões, um avanço de 60,5% a/a, com uma Margem Líquida de 17,5%. Em dezembro de 2024, o endividamento líquido da Companhia registrou R\$ 371,9 milhões, e a relação Dívida Líquida/Patrimônio Líquido (PL) atingiu o patamar de 25%, representando uma redução de 23,8 p.p. em comparação ao mesmo período do ano anterior e 12,4 p.p. em relação ao 3T24. A Companhia gerou um fluxo de caixa operacional de R\$ 188,1 milhões no trimestre e R\$ 320,6 milhões no acumulado do ano. Essa geração de caixa, aliada à consequente redução do endividamento, reflete as entregas realizadas ao longo do período, com um VGV % Trisul de R\$ 1,2 bilhão. Para 2025, serão outros seis empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 1,5 bilhão, e com isso esperamos continuar o processo de desalavancagem. Em 2024, entregamos um total de sete empreendimentos, concentrados nos três primeiros trimestres do ano, totalizando R\$ 1,230 bilhão em 1.611 unidades, com destaque para o luxuoso Oscar Itaim, empreendimento de nossa linha mais exclusiva. Encerramos o ano com a aquisição de três terrenos em regiões estratégicas, elevando nosso landbank para R\$ 4,8 bilhões, sendo R\$ 3,7 bilhões no balance e R\$ 1,1 bilhão off balance, e com essas novas aquisições garantimos praticamente todos os terrenos necessários para os empreendimentos de 2025 e 2026. Com projetos aprovados ou em fase final de aprovação, reforçamos nosso posicionamento nos segmentos de alto padrão e econômico. O excelente desempenho operacional e a qualidade dos produtos lançados em 2024 permitiram que atingíssemos ambos os guidances divulgados em setembro de 2023, que previam intervalos de R\$ 1,8 bilhão a R\$ 2,2 bilhões para vendas brutas e lançamentos. A Trisul superou ligeiramente o guidance de vendas, especialmente devido ao forte desempenho no 4T24 e atingiu o centro da meta em lançamentos. No período de 18 meses do guidance (julho/2023 a dezembro/2024), as vendas totais alcançaram R\$ 2,4 bilhões, enquanto os lançamentos totalizaram R\$ 1,9 bilhões. Importante mencionar que, em 2024, distribuímos R\$ 36 milhões em dividendos, reafirmando nosso compromisso em sempre trazer retornos aos nossos acionistas. Além disso, publicamos nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade, seguindo as diretrizes do GRI e dos ODS da ONU. Por fim, gostaríamos de reterar nossos agradecimentos a todos os nossos colaboradores, essenciais para a contínua entrega de empreendimentos que são sinônimos de qualidade e sofisticação.

Desempenho Operacional
No ano de 2024, as **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram **R\$ 1.783,7 milhões** (+42,3% a/a). Além disso, a Companhia apresentou **R\$ 100,4 milhões** em distratos considerando a parte % Trisul, um aumento nominal de **15,8%**, porém com crescimento inferior ao das vendas brutas. Com isso, as **Vendas Líquidas de distratos % Trisul** totalizaram **R\$ 1.683,2 milhões**, representando um aumento de **44,2%** em relação ao mesmo período do ano anterior. Essas vendas corresponderam a **2.594 unidades**, um crescimento de **33,6%** em relação a 2023. A **Velocidade de Vendas sobre Oferta (VSO)** no ano de 2024, em VGV, foi de **48,7%**, representando uma evolução de **13,2 p.p..**

Destaques Operacionais (R\$ mil)	4T24	4T23	A/A (%)	3T24	T/T(%)	2024	2023	A/A (%)
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (100%)	777.970	364.709	113,3%	351.647	121,2%	1.814.383	1.379.631	31,5%
Vendas Brutas - (% Trisul)	774.674	348.304	122,4%	345.170	124,4%	1.783.654	1.253.863	42,3%
Distratos - (100%)	28.829	22.726	26,9%	31.229	-7,7%	102.334	90.827	12,7%
Distratos - (% Trisul)	28.416	22.637	25,5%	30.397	-6,5%	100.422	86.714	15,8%
Vendas Contratadas - (100%)¹	749.141	341.983	119,1%	320.418	133,8%	1.712.049	1.288.804	32,8%
Vendas Contratadas - (% Trisul)¹	746.258	325.667	129,1%	314.774	137,1%	1.683.231	1.167.149	44,2%
Número de Unidades Vendidas	958	563	70,2%	598	60,2%	2.594	1.942	33,6%
VSO Consolidada (em VGV)	29,6%	13,3%	16,3p.p.	16,7%	12,9p.p.	48,7%	35,5%	13,2p.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.

4T24			
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)	
Total de Unidades à Venda (01/10/2024)	2.534	1.596.304	
(+) Lançamentos do 4T24	714	924.000	
Total de Unidades à Venda no 4T24 (a)	3.248	2.520.304	
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 4T24 (b)	958	746.258	
Total de Unidades à Venda (01/01/2025) (1)	2.290	1.774.046	
VSO (b)/(a)	29,5%	29,6%	

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

2024			
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)	
Total de Unidades à Venda (01/01/2024)	2.934	2.122.332	
(+) Lançamentos de 2 024	1.931	1.341.000	
Total de Unidades à Venda em 2024 (a)	4.884	3.457.277	
(-) Unidades Vendidas Líquidas em 2024 (b)	2.594	1.683.231	
Total de Unidades à Venda (01/01/2025) (1)	2.290	1.774.046	
VSO (b)/(a)	53,1%	48,7%	

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

Lançamentos

Em 2024, a Trisul lançou um total de cinco empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 1.341 milhões, em 1.931 unidades. Foi lançado um empreendimento no setor médio, com VGV de R\$ 230 milhões e 560 unidades no bairro da Vila Clementino; dois empreendimentos econômicos, que somados alcançam R\$ 187 milhões em VGV e 657 unidades, sendo o primeiro na cidade de São Carlos e o segundo no bairro do Sacomã; e mais dois empreendimentos de alto padrão, ambos no quarto trimestre, totalizando R\$ 924 milhões em VGV e 714 unidades. Destaca-se o The Rose, o maior projeto do ano, localizado na Vila Mariana, e o Aire, no bairro Sumarezinho.

Lançamentos 2024							
Lançamentos		Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM
Lançamentos 2024							
1	The Collection Vila Clementino	São Paulo	jun-24	Médio	560	100%	230,0
2	Vila Verde Sabará - Fase 4	São Carlos	jun-24	Econômico	228	100%	72,0
3	Eleve Park Sacomã	São Paulo	set-24	Econômico	429	100%	115,0
4	The Rose	São Paulo	out-24	Alto	658	100%	754,0
5	Aire	São Paulo	nov-24	Alto	56	100%	170,0
Total 2024					1.931		1.341,0

Entregas

Em 2024, a Trisul entregou um total de sete empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 1.230,2 milhões, em 1.611 unidades. Foram entregues quatro empreendimentos de alto padrão: o **Vista Campo Belo**, com VGV % Trisul de R\$ 149,3 milhões e 130 unidades no bairro de Campo Belo; o **Oscar Itaim**, com VGV % Trisul de R\$ 178,75 milhões e 40 unidades no bairro do Itaim; o **Horizon Paraíso**, com VGV % Trisul de R\$ 120,8 milhões e 183 unidades; e, por último, o **Tucuna 250**, no bairro de Perdizes, representando R\$ 185,1 milhões de VGV % Trisul em 218 unidades. Além disso, foram entregues três empreendimentos de padrão médio: o **Side Alto da Boa Vista**, com VGV % Trisul de R\$ 141,1 milhões e 200 unidades no Alto da Boa Vista; o **Side Barra Funda**, com VGV % Trisul de R\$ 272,4 milhões e 594 unidades na Barra Funda; e o **Nattur Nova Klabin**, com VGV % Trisul de R\$ 182,7 milhões e 246 unidades.

Obras Entregues 2024							
Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾
Obras Entregues 2024							
1	mai-24	Vista Campo Belo	São Paulo	Alto	130	100%	149,3
2	mai-24	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	Médio	200	100%	141,1
3	mai-24	Side Barra Funda	São Paulo	Médio	594	100%	272,4
4	jun-24	Nattur Nova Klabin	São Paulo	Médio	246	100%	182,7
5	jul-24	Oscar Itaim	São Paulo	Alto	40	100%	178,7
6	ago-24	Horizon Paraíso	São Paulo	Alto	183	70%	172,6
7	set-24	Tucuna 250	São Paulo	Alto	218	100%	185,1
Total 2024					1.611		1.230

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 2024, a Receita Bruta (antes dos impostos incidentes) a ser reconhecida era de R\$ 906,8 milhões, com um custo de R\$ 575,8 milhões (sem considerar encargos financeiros das linhas de financiamento e provisão para garantias de obras), gerando um resultado a apropriar de R\$ 331,0 milhões, com Margem Bruta a Apropriar de 36,5 %. O que foi reconhecido na **Receita Líquida** pelo POC, método contábil utilizado no setor imobiliário para reconhecimento da receita de forma proporcional ao avanço das obras, no ano de 2024 foi de R\$ 1.346,7, ou 28,7% maior que o ano anterior, refletindo o crescimento do volume de obras em andamento e o aumento das vendas. O Lucro Bruto alcançou R\$ 374,8 milhões, enquanto a Margem Bruta no período foi de 27,8%. Por sua vez, o Lucro Bruto Ajustado pelo SFH alocado no custo registrou R\$ 429,4 milhões, enquanto a Margem Bruta Ajustada foi de 31,9%. Já o Lucro Líquido do ano totalizou R\$ 174,8 milhões, com uma margem líquida de 13,0 %.

Destaques Financeiros (R\$ milhões)	4T24	4T23	A/A(%)	3T24	T/T(%)	2024	2023	A/A(%)
Receita Líquida	418.919	283.224	47,9%	306.521	36,7%	1.346.694	1.046.690	28,7%
Lucro Bruto	127.849	63.029	102,8%	92.662	38,0%	374.786	244.519	53,3%
% Margem Bruta	30,5%	22,3%	8,3 p.p.	30,2%	0,3 p.p.	27,8%	23,4%	4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽¹⁾	138.611	75.035	84,7%	106.168	30,6%	429.401	290.050	48,0%
% Margem Bruta Ajustada	33,1%	26,5%	6,6 p.p.	34,6%	-1,5 p.p.	31,9%	27,7%	4 p.p.
Lucro Líquido	73.292	45.677	60,5%	39.450	85,8%	174.844	130.195	34,3%
% Margem Líquida	17,5%	16,1%	1,4 p.p.	12,9%	4,6 p.p.	13,0%	12,4%	1 p.p.
EBITDA ⁽²⁾	82.838	60.748	36,4%	52.960	56,4%	225.055	188.318	19,5%
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	93.600	72.754	28,7%	66.466	40,8%	279.670	233.849	19,6%
% Margem EBITDA Ajustado	22,3%	25,7%	-3,3 p.p.	21,7%	0,7 p.p.	20,8%	22,3%	-2 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar ⁽⁴⁾	906.797	590.153	53,7%	604.045	50,1%	906.797	590.153	53,7%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar ⁽⁵⁾	330.972	213.161	55,3%	226.366	46,2%	330.972	213.161	55,3%
% Margem Bruta a Apropriar	36,5%	36,1%	0,4 p.p.	37,5%	-1 p.p.	36,5%	36,1%	0 p.p.
Disponibilidades	449.769	362.013	24,2%	381.850	17,8%	449.769	362.013	24,2%
Dívida Líquida	371.949	678.768	-45,2%	548.082	-32,1%	371.949	678.768	-45,2%
Patrimônio Líquido	1.488.057	1.391.058	7,0%	1.466.612	1,5%	1.488.057	1.391.058	7,0%
Dívida Líquida/PL	25,0%	48,8%	-23,8 p.p.	37,4%	-12,4 p.p.	25,0%	48,8%	-24 p.p.
Ativos Totais	3.042.594	2.757.738	10,3%	2.762.600	10,1%	3.042.594	2.757.738	10,3%
Passivos Totais	1.554.537	1.366.680	13,7%	1.295.988	19,9%	1.554.537	1.366.680	13,7%
ROE (Trimestral)	4,9%	3,3%	1,6 p.p.	2,6%	2,3 p.p.	11,7%	9,4%	2 p.p.
ROE (Últimos 12 meses)	11,7%	9,4%	2,4 p.p.	9,0%	2,7 p.p.	11,7%	9,4%	2 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 garantias, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. A Companhia encerrou 2024 com uma posição de Caixa e Equivalentes de R\$ 449,8 milhões e um Endividamento Bruto de R\$ 821,7, resultando em um Endividamento Líquido de R\$ 371,9 milhões. Do montante do Endividamento Bruto, R\$ 387,4 milhões referem-se à financiamentos à construção, R\$ 434,3 milhões referem-se ao Capital de Giro e Debêntures. O saldo de Contas a Receber (realizado e a realizar), em 31 de dezembro de 2024, totalizou R\$ 1.840,2 milhões. Deste total a Companhia apresentou R\$ 225,8 de recebíveis já performados.

Endividamento (R\$ milhões)	dez-24	set-24	Var.
Financiamentos para Construção - SFH	(387.398)	(426.617)	-9,2%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(434.321)	(503.314)	-13,7%
Total Endividamento	(821.719)	(929.932)	-12%
Caixa, Equivalentes de Caixa	449.769	381.850	17,8%
Total Disponibilidade	449.769	381.850	18%
Endividamento Líquido	(371.950)	(548.082)	-32%
Patrimônio Líquido	1.488.057	1.466.612	1%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	25,0%	37,4%	-12,4 p.p.
Dívida Líquida Excl. SFH/Patrimônio Líquido	-1,0%	8,3%	-9,3 p.p.
Recebíveis Performados em 31/12/2024			
R\$ 225,8 milhões			

Cenário Macroeconômico e Perspectivas.

Em 2024, a economia global enfrentou desafios significativos, incluindo tensões geopolíticas persistentes, como os conflitos entre Rússia e Ucrânia e entre Israel e Palestina. Além disso, a desaceleração do crescimento econômico da China, agravada pela crise no setor imobiliário e pelo aumento do desemprego entre os jovens, contribuiu para um cenário econômico global mais cauteloso. As políticas monetárias restritivas adotadas por bancos centrais em diversas economias avançadas, visando conter a inflação, também impactaram o ritmo de crescimento econômico. O Banco Mundial estimou um crescimento global de 2,7% para 2024 e 2025, indicando uma estabilização, embora em um patamar inferior ao período pré-pandemia. No Brasil, o ano de 2024 foi marcado por um crescimento econômico robusto, com o Produto Interno Bruto (PIB) registrando uma expansão de 3,5%, conforme apontado pela Confederação Nacional da Indústria (CNI). Esse desempenho positivo foi impulsionado por uma safra recorde, recuperação do setor de serviços e melhorias no mercado de trabalho. A taxa de desemprego atingiu 6,1% ao final do ano, o menor nível em mais de uma década. O ano de 2024 iniciou com a taxa de juros em 11,75%, com tendência e perspectiva de queda. No entanto, após dois cortes na Selic, o ambiente fiscal se deteriorou no país, assim como a pressão inflacionária, resultando em uma taxa Selic de 12,25% ao final do ano. Apesar do aumento dos juros, a inflação de 2024 foi de 4,83%, comparada a 4,62% em 2023. O dólar registrou uma alta de 27,3% ao longo do ano, encerrando 2024 cotado a R\$ 6,18. Para 2025, as projeções do relatório Focus indicam um IPCA na casa de 5,58%, um crescimento do PIB de 2,03% e uma Selic de 15%. Esse cenário, marcado por juros mais altos e pressões inflacionárias, torna o ano de 2025 mais desafiador para o setor imobiliário.

Debêntures de Própria Emissão

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 7,8881% 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. Em outubro 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 7,49 a.a. acrescida da variação do IPCA. O pagamento dos juros é feito mensalmente. As debêntures, referentes a 10ª emissão, 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.

Recursos Humanos

A Trisul conta com colaboradores profissionais altamente dedicados, qualificados e experientes. No final de 2024, a Companhia possuía 379 colaboradores, dos quais 233 eram colaboradores diretos e 146 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 e passam por rígido processo de *due diligence* na contratação.

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. Em 2024, foi adicionado mais um diretor executivo ao quadro de administradores. No dia 09/05/2024, o Sr. João Eduardo de Azevedo da Silva foi eleito para um mandato de dois anos como Diretor Vice-Presidente de Operações, juntando-se ao Sr. Jorge Curry Neto, Diretor-Presidente, e ao Sr. Fernando Salomão, Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores.

→continuação←



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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2024

Política de Dividendos

A Lei das Sociedades por Ações (Lei das S.A.) e o Estatuto Social da Companhia exigem a realização de Assembleia Geral Ordinária de acionistas até o dia 30 de abril de cada ano, na qual, entre outras matérias, os acionistas devem decidir a respeito da distribuição dos dividendos anuais. Todos os acionistas, na data de declaração dos dividendos, têm direito ao recebimento de dividendos. Os acionistas da Companhia deliberarão sobre a proposta do seu Conselho de Administração de destinação do lucro líquido do exercício social anterior. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanesecer depois de deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, os montantes relativos ao imposto de renda e a contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e Administradores no lucro da Companhia. O dividendo obrigatório da Trisul é de no mínimo 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações (Lei das S.A.) e do Estatuto Social, apurado nas demonstrações financeiras não consolidadas. A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares das ações da Trisul e irá depender de diversos fatores. Dentre esses fatores estão os resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa e

perspectivas futuras da Companhia, dentre outros fatores que o conselho de administração e acionistas da Trisul julguem relevantes. No ano de 2024, foram distribuídos dividendos totais no valor de R\$ 36.000.000 em duas parcelas, referentes ao ano fiscal de 2023. Em 2023, foram distribuídos R\$ 25.000.000 em duas parcelas em dividendos totais, referentes ao ano fiscal de 2022. Já em 2022, o montante distribuído foi de R\$ 40.000.000 em duas parcelas, referentes ao ano fiscal de 2021.

Mercado de Capitais

A Companhia adota e continuará a adotar os mais elevados padrões de governança corporativa. Atualmente, a Trisul está listada no segmento de listagem do Novo Mercado (N.M.) da Bolsa de Valores de São Paulo, o nível que inclui as empresas com as melhores práticas de governança corporativa. As ações da Trisul, negociadas sob o código TRIS3, encerraram o ano de 2024 com a cotação de R\$ 5,41, ante R\$5,55 ao final de 2023 O valor de mercado da Trisul em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 823 milhões ante R\$ 1.036 milhões em 2023. O Ibovespa, principal índice da bolsa brasileira, encerrou o ano em 120.283 pontos, ante 134.185 pontos em 2023.

Capital Social

O Capital Social da Trisul é composto por 186.617.538 ações ordinárias sendo que, em 31 de dezembro de 2024, 68.297.077 ações estavam em circulação.

Audidores Independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/2022 informamos que o nosso auditor independente, a BDO RCS Auditores Independentes, não prestou durante o ano de 2024 serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Resolução CVM nº 80/2022, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes e com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Cláusula Compromissória

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

Agradecimentos

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

A Administração



DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando expressamente indicado)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Receita operacional líquida	22.1	3.937	1.765	1.346.694	1.046.690
Custos dos imóveis vendidos/serviços prestados	22.3	(1.884)	(406)	(971.908)	(802.171)
Lucro bruto	—	2.053	1.359	374.786	244.519
Receitas/(despesas) operacionais:					
Despesas administrativas	23	(64.187)	(52.629)	(80.342)	(71.073)
Despesas comerciais	24	(17.035)	(16.711)	(74.996)	(51.205)
Depreciação estandes de venda	24	—	—	(18.132)	(20.232)
Despesas tributárias	—	(901)	(1.635)	(1.016)	(1.895)
Resultado com equivalência patrimonial	10.2.1	269.405	203.691	18.913	47.639
Reversão/(provisão) para deman-das judiciais e administrativas	20.1	—	—	(13.370)	(5.802)
Despesas com depreciação/amortização	—	(4.845)	(2.473)	(6.607)	(5.473)
Outras receitas/(despesas) operacionais	22.2	687	18.086	1.080	26.136
		183.124	148.329	(174.470)	(81.905)
Resultado antes do resultado finan-ceiro e dos impostos sobre o lucro	185.177	149.688	200.316	162.614	
Resultado financeiro, líquido					
Despesas financeiras	25	(46.909)	(48.288)	(52.389)	(51.322)
Receitas financeiras	25	33.280	22.488	61.572	47.051
		(13.629)	(25.800)	9.183	(4.271)
Resultado antes dos impostos sobre o lucro	171.548	123.888	209.499	158.343	
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro					
Corrente	15.3	—	—	(31.678)	(23.351)
Diferido	15.3	8	(8)	(2.977)	(4.797)
Resultado líquido das operações continuadas	171.556	123.880	174.844	130.195	
Atribuído a sócios da empresa controladora	171.556	123.880	171.556	123.880	
Atribuído a sócios não controladores	—	—	3.288	6.315	
Lucro por ação					
Lucro básico por ação - R\$	31	0,95512	0,68024		
Lucro diluído por ação - R\$	31	0,95512	0,68024		

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras intermediárias



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Resultado líquido do exercício	171.556	123.880	174.844	130.195
Outros resultados abrangentes	—	—	—	—
Resultado abrangente do período	171.556	123.880	174.844	130.195
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			171.556	123.880
Participação de não controladores			3.288	6.315
			174.844	130.195

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras intermediárias



DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis, serviços e alugueis	5.809	2.033	1.410.292	1.073.165
Outras receitas	687	18.093	1.080	26.136
(Provisão)/reversão para risco de crédito e distratos - contas a receber	—	—	(33.106)	(4.509)
Provisão/(reversão) para distratos - estoque	—	—	20.636	2.910
	6.496	20.126	1.398.902	1.097.702
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos	(1.884)	(406)	(992.544)	(781.939)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(53.682)	(49.361)	(129.915)	(117.744)
	(55.566)	(49.767)	(1.122.459)	(899.683)
Valor adicionado bruto	(49.070)	(29.641)	276.443	198.019
Retenções	(4.845)	(2.473)	(24.739)	(25.705)
Depreciação e amortização	(4.845)	(2.473)	(24.739)	(25.705)
	(53.915)	(32.114)	251.704	172.314
Valor adicionado líquido produzido	(49.070)	(29.641)	276.443	198.019
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	269.405	203.691	18.913	47.639
Receitas financeiras	33.280	22.488	61.572	47.051
	302.685	226.179	80.485	94.690
Valor adicionado a distribuir	248.770	194.065	332.189	267.004
Distribuição do valor adicionado Pessoal				
Remuneração direta	16.445	12.528	16.843	19.017
Benefícios	8.007	5.101	8.197	5.475
FGTS	550	457	554	479
	25.002	18.086	25.594	24.971
Impostos, taxas e contribuições				
Federal	3.361	2.881	66.807	52.737
Estadual	165	135	828	618
Municipal	1.057	494	6.031	3.903
	4.583	3.510	73.666	57.258
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	46.909	48.288	52.389	51.322
Alugueis	720	301	5.696	3.258
	47.629	48.589	58.085	54.580
Remuneração de capitais próprios				
Participação de não controladores	—	—	3.288	6.315
Dividendos	40.745	29.422	40.745	29.422
Lucros retidos	130.811	94.458	130.811	94.458
	171.556	123.880	174.844	130.195
	248.770	194.065	332.189	267.004

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras intermediárias



BALANÇOS PATRIMONIAIS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	122.817	151.011	449.769	362.013
Títulos e valores mobiliários	5.1	—	—	20.382	—
Contas a receber	6	10.466	3.049	786.439	669.071
Imóveis a comercializar	8	8.082	3.733	996.887	1.021.787
Créditos diversos	7	2.309	4.888	10.266	7.988
Impostos e contribuições a recuperar	—	2.214	2.169	2.367	2.293
Total do ativo circulante		145.888	164.850	2.266.110	2.063.152
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5.1	21.681	12.695	21.681	12.695
Contas a receber	6	39.156	10.277	152.847	138.986
Imóveis a comercializar	8	—	—	354.207	208.267
Partes relacionadas	9.1	159.640	115.191	22.451	29.336
Impostos e contribuições a recuperar	—	3.491	2.637	7.556	4.582
Créditos diversos	7	6.004	2.810	27.491	24.650
		229.972	143.610	586.233	418.516
Investimentos	10.2.1	1.888.160	1.669.932	129.772	150.485
Imobilizado	11	13.778	1.270	56.726	85.940
Propriedades para investimento		—	—	—	35.741
Intangível	12	3.753	3.904	3.753	3.904
		1.905.691	1.675.106	190.251	276.070
Total do ativo não circulante		2.135.663	1.818.716	776.484	694.586
Total do ativo		2.281.551	1.983.566	3.042.594	2.757.738
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		2.399	2.293	66.082	43.072
Empréstimos e financiamentos	13.1	—	23.950	64.350	384.504
Debêntures	13.2	34.735	92.489	34.735	92.489
Obrigações trabalhistas e tributárias	14	13.068	9.814	22.895	15.521
Impostos e contribuições diferidos	15.2	—	—	30.569	25.819
Credores por imóveis compromissados	16	—	—	34.476	27.361
Adiantamento de clientes	19	—	—	131.105	123.880
Contas a pagar	20.2	11.781	1.944	52.314	22.938
Dividendos a pagar	21.4	40.745	29.422	40.745	29.422
Partes relacionadas	9.1	214.302	159.109	725	561
Total do passivo circulante		317.030	319.021	477.996	765.567
Não circulante					
Fornecedores	—	—	—	6.055	—
Empréstimos e financiamentos	13.1	—	—	328.081	246.417
Debêntures	13.2	394.552	317.371	394.552	317.371
Credores por imóveis compromissados	16	—	—	108.215	10.742
Impostos e contribuições diferidos	15.2	—	8	5.076	4.977
Adiantamento de clientes	19	101.718	—	202.171	10.487
Provisão para demandas judiciais e administrativas	20.1	—	—	7.713	7.938
Contas a pagar	20.2	9.240	—	24.678	3.181
Total do passivo não circulante		505.510	317.379	1.076.541	601.113
Total do passivo e patrimônio líquido		317.030	319.021	477.996	765.567
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	651.532	527.299	651.532	527.299
(-) Ações em tesouraria	21.5	(46.645)	(34.257)	(46.645)	(34.257)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas	1.459.011	1.347.166	1.459.011	1.347.166	
Participação de não controladores	—	—	29.046	43.892	
Total do patrimônio líquido	1.459.011	1.347.166	1.488.057	1.391.058	
Total do passivo e patrimônio líquido	2.281.551	1.983.566	3.042.594	2.757.738	
Total do ativo		2.281.551	1.983.566	3.042.594	2.757.738

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras intermediárias



DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de Reais)

		Controladora							Consolidado		
		Gastos com emissão de ações		Reservas de lucro			Patrimônio líquido atribuído aos acionistas		Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Notas	Capital social		Reservas de capital	Reserva legal	Reserva de retenção de lucro	Lucros acumulados	Ações em tesouraria	controladores		
Saldos em 01 janeiro de 2023		866.080	(24.585)	12.629	34.745	406.950	—	(34.257)	1.261.562	46.914	1.308.476
Distribuição complementar de dividendos	21.4	—	—	—	—	(8.854)	—	—	(8.854)	—	(8.854)
Lucro líquido do exercício	—	—	—	—	—	—	123.880	—	123.880	6.315	130.195
Reserva legal	21.4	—	—	—	6.194	—	(6.194)	—	—	—	—
Dividendos propostos	21.4	—	—	—	—	—	(29.422)	—	(29.422)	—	(29.422)
Reserva de retenção de lucros	21.4	—	—	—	—	88.264	(88.264)	—	—	—	—
Participação de não controladores	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9.337)	(9.337)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		866.080	(24.585)	12.629	40.939	486.360	—	(34.257)	1.347.166	43.892	1.391.058
Saldos em 01 janeiro de 2024		866.080	(24.585)	12.629	40.939	486.360	—	(34.257)	1.347.166	43.892	1.391.058
Distribuição complementar de dividendos	21.4	—	—	—	—	(6.578)	—	—	(6.578)	—	(6.578)
Aquisição de ações próprias	21.4	—	—	—	—	—	—	(12.388)	(12.388)	—	(12.388)
Lucro líquido do exercício	—	—	—	—	—	—	171.556	—	171.556	3.288	174.844
Reserva legal	21.4	—	—	—	8.578	—	(8.578)	—	—	—	—
Dividendos propostos	21.4	—	—	—	—	—	(40.745)	—	(40.745)	—	(40.745)
Reserva de retenção de lucros	21.4	—	—	—	—	122.233	(122.233)	—	—	—	—
Participação de não controladores	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(18.134)	(18.134)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		866.080	(24.585)	12.629	49.517	602.015	—	(46.645)	1.459.011	29.046	1.488.057
As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras intermediárias											

★ continuação



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)

1. Contexto operacional

A Trisul S.A. ("Companhia"), com sede na Cidade de São Paulo, Brasil, e listada na B3 sob a sigla TRIS3, é resultante da fusão, no ano de 2007, das operações de "Incosul Incorporação e Construção Ltda." e "Tricury Construções e Participações Ltda.", empresas com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário. A Companhia possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, inclusive quando da participação de terceiros, é realizado por intermédio de Sociedades Simples, Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), de forma que as sociedades controladas 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 2024 e 2023, 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 as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) 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 à 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 Percentage of Completion - POC (método da percentagem completada). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"). Adicionalmente, a Companhia considerou a Orientação "OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral" na preparação de suas demonstrações financeiras 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 2024 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 13 de março de 2025.

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 requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações financeiras, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir: **Custos orçados dos empreendimentos imobiliários:** Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na nota 3.2. **Contingências:** A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado final. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. **Valor justo de instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. **3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras: (i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos estabelecidos pelo CPC 47 - 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 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 períodos. **3.3. Caixa e equivalentes de caixa:** Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024. E em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias, que estão classificadas no longo prazo como títulos e valores mobiliários. **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 Nivel 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 avaliado, 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, foi obtido 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 do imóvel da sede e de determinados equipamentos de escritório que são considerados de baixo valor. O valor total do aluguel que a Companhia irá desembolsar, pelo prazo do contrato (5 anos), está registrado no Ativo imobilizado, na rubrica "Direitos de Uso de Bens Imóveis". O Valor futuro dos aluguéis foi calculado a valor presente, pela taxa média da NTN-B. **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 2024 e 31 de dezembro de 2023. **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 êxito 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 atras 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

→ continuação



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)

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 exercício atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período (ex-tesouraria). Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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 2024

4.1. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024: As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade. **a) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis:** O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos: • O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período; • Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *covenants*, tais *covenants* afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *covenant* existir no final do período do relatório ou antes dele; • A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e • No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

b) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 R2 Arrendamento: Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda. Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 - que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback* (relocação). Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e *leaseback*, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário. Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo. **c) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1):** Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas à IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação. As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (reverse factoring, forfait ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores. **4.2. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estaram em vigor em 31 de dezembro de 2024:** Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber: a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025; b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/ CPC 48 - classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026; c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/ CPC 48 - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026; d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras. A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027; e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027; Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Para as alterações da IFRS 19 a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos. Para as entidades que operam ou tem alguma atividade relacionada com créditos de carbono, considerar a seguinte seção adicional relacionada a OCP 10, emitida em 16 de dezembro de 2024. **4.3 Orientação Técnica OCP 10 - Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO):** Esta Orientação trata dos critérios contábeis de reconhecimento, mensuração e evidênciação dos eventos

econômicos relacionados à participação ou atuação de entidades em mercados compulsórios ou voluntários de créditos de carbono (tCO2e) (comumente chamados de mercados de créditos de carbono), permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO). A entidade deve avaliar, dentre as abordagens aceitáveis para contabilizar operações de negociação de créditos de carbono, qual é a mais adequada no contexto de seu negócio e divulgar tal definição na seção de políticas contábeis, caso julgue que esta informação seja importante para uma apropriada interpretação das demonstrações contábeis por parte de seus usuários. A entidade avaliou as suas políticas contábeis no contexto da referida Orientação e não identificou a necessidade de ajustes nas suas demonstrações contábeis.

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Caixa	24	29	32	41
Bancos contas movimento	367	349	34.254	6.684
Aplicações financeiras	122.426	150.633	415.483	355.288
	<u>122.817</u>	<u>151.011</u>	<u>449.769</u>	<u>362.013</u>

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de liquidez imediata e estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por quotas de fundos de investimentos, e são remuneradas à taxa aproximada do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). **5.1 Títulos e valores mobiliários:**

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Certificados de recebíveis imobiliários (a)	21.681	12.695	21.681	12.695
Contas vinculadas (b)	—	—	20.382	—
	<u>21.681</u>	<u>12.695</u>	<u>42.063</u>	<u>12.695</u>

Circulante 21.681 12.695 21.681 12.695
Não circulante — — 20.382 —
(a) Saldo de cotas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI classificados no ativo não circulante, remuneradas a variação do IPCA mais 16,00% a.a. (b) Correspondem ao montante retido pela Caixa Econômica Federal até serem cumpridas as exigências contratuais do financiamento realizado ao cliente. Após esse cumprimento que dura em média de 45 dias, os valores serão disponibilizados na conta corrente da Companhia.

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Promitentes compradores de imóveis (a)	—	—	985.305	843.520
Serviços a receber	307	130	307	199
Saldo a receber de home equity (b)	49.315	13.196	49.315	13.196
(-) Ajuste a valor presente (c)	—	—	(29.485)	(15.808)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos (d)	—	—	(66.156)	(33.050)
Total	<u>49.622</u>	<u>13.326</u>	<u>939.286</u>	<u>808.057</u>
Circulante	10.466	3.049	786.439	669.071
Não circulante	39.156	10.277	152.847	138.986

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 6,92% a.a. (5,43% a.a. em 31 de dezembro de 2023). 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 ajustamentos 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 2024 e 31 de dezembro de 2023, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

	12/2024	12/2023
Vencidos:		
de 0 a 90 dias (a)	72.708	235.360
de 91 a 180 dias	8.833	3.447
de 181 a 360 dias	19.045	9.267
acima de 360 dias	28.413	7.343
	<u>128.999</u>	<u>255.417</u>

A vencer:		
de 0 a 90 dias	201.082	229.955
de 91 a 180 dias	130.117	115.827
de 181 a 360 dias	412.695	107.861
Acima de 360 dias	162.034	147.855
	<u>905.928</u>	<u>601.498</u>
	<u>1.034.927</u>	<u>856.915</u>

	(66.156)	(33.050)
Provisão para riscos de crédito e distratos	(29.485)	(15.808)
Ajuste a valor presente	(95.641)	(48.858)
	<u>939.286</u>	<u>808.057</u>

(a) Em 31 de dezembro de 2024, do total de títulos vencidos 12,57%, sobre o total da carteira, aproximadamente 5,03% 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 2024 e 31 de dezembro de 2023, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2024	12/2023
	12/2024	12/2023
Circulante	872.586	708.861
Não circulante	162.034	147.855
Contas a receber contábil	<u>1.034.620</u>	<u>856.716</u>
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	906.797	590.153
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(101.188)	(84.880)
	<u>1.840.229</u>	<u>1.361.989</u>

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Adiantamento a fornecedores	109	1.761	109	1.866
Outras contas a receber	6.004	2.810	6.004	2.810
Comissões de vendas a apropriar	179	—	7.133	2.034
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	—	—	4.722	4.527
Processos judiciais (a)	1.007	122	4.725	1.840
Venda de imobilizado	—	—	12.645	12.645
Outros créditos diversos	1.014	3.005	2.419	6.916
Total	<u>8.313</u>	<u>7.698</u>	<u>37.757</u>	<u>32.638</u>
Circulante	2.309	4.888	10.266	7.988
Não circulante	6.004	2.810	27.491	24.650

(a) Refere-se a ativo contingente decorrente de processo transitado em julgado, aguardando os trâmites legais para o efetivo recebimento.

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	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Terrenos para futuras incorporações	8.082	3.733	680.903	443.343
Imóveis em construção	—	—	540.458	699.961
Imóveis concluídos	—	—	91.865	69.518
Provisão para distrato	—	—	37.868	17.232
Total	<u>—</u>	<u>3.733</u>	<u>1.351.094</u>	<u>1.230.054</u>
Circulante	8.082	3.733	996.887	1.021.787
Não circulante	—	—	354.207	208.267

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	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
AGEO Empreendimentos Imobiliários	—	210	—	210
Ascendino Reis Empreendimentos Imobiliários	—	—	2.550	5.992
Calamuchita Empreendimentos Imobiliários	114	144	—	—
Imovele Alpha Empreendimentos Imobiliários	—	—	2.613	2.656
Imovele Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	—	—	277	278
Imovele Santana Empreendimentos Imobiliários	—	—	73	76
Imovele Vila Mascote Empreendimentos Imobiliários	—	—	256	256
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	12.764	—	—	—
J. Tavora Empreendimentos	—	—	266	418
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários	1.419	1.247	1.419	1.247
Larnaka Empreendimentos Imobiliários	3.202	3.202	—	—
Masb 40 Empreendimentos Imobiliários	—	8	—	—
Nicolau Empreendimentos Imobiliários S.A.	—	—	2.005	7.315
Osaka Empreendimentos Imobiliários	4.013	2.201	—	—
Retiro Empreendimentos Imobiliários	280	280	315	315
Ribeirão Golf Empreendimentos Imobiliários	114	—	—	581
Ribeirão VIII Empreendimentos Imobiliários	—	—	32	32
Roermond Empreendimentos Imobiliários	104	108	—	—
SCP Trisul 22 Empreendimentos Imobiliários	—	—	3.887	—
Sociedade Incorporadora Residencial Sandri	709	589	—	—
Taquari Empreendimentos Imobiliários	—	—	180	180
Trisul 6 Empreendimentos Imobiliários	—	—	—	—
Trisul 8 Empreendimentos Imobiliários	26.846	18.666	—	—
Trisul 16 Empreendimentos Imobiliários	—	3.468	—	—
Trisul 20 Empreendimentos Imobiliários	2.333	—	—	—
Trisul 21 Empreendimentos Imobiliários	6.202	—	—	—
Trisul 23 Empreendimentos Imobiliários	—	12.177	—	—
Trisul 26 Empreendimentos Imobiliários	—	9.703	—	—
Trisul 27 Empreendimentos Imobiliários	—	12.707	—	—
Trisul 31 Empreendimentos Imobiliários	—	16.347	—	—
Trisul 33 Empreendimentos Imobiliários	11.355	—	—	—
Trisul 34 Empreendimentos Imobiliários	7.233	1.311	—	—
Trisul 35 Empreendimentos Imobiliários	27.323	8.977	—	—
Trisul Dália Empreendimentos Imobiliários	5.165	—	—	—
Trisul Fresia Empreendimentos Imobiliários	8.143	55	—	—
Trisul João Moura Empreendimentos Imobiliários	14.466	11.362	—	—
Trisul Lotus Empreendimentos Imobiliários	—	663	—	663
Trisul Mamona Empreendimentos Imobiliários	10.531	3.358	—	—
Trisul Property Marfil Empreendimentos Imobiliários	2.159	1.099	2.159	1.099
Trisul Quisqualis Empreendimentos Imobiliários	144	1.601	—	—
Trisul Tunge Empreendimentos Imobiliários	9.313	—	—	—
TSC Itaquá Shopping Center	5.708	5.708	5.708	5.708
Vivant São Caetano Empreendimentos Imobiliários	—	—	523	523
Yamagata Empreendimentos Imobiliários	—	188	1.787	—
Total	<u>159.640</u>	<u>115.191</u>	<u>22.451</u>	<u>29.336</u>

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Ascendino Reis Empreendimentos Imobiliários	5.950	10.500	–	–
Astana Empreendimentos Imobiliários	8.100	7.600	–	–
Beirute Empreendimentos Imobiliários	–	900	–	–
Boulevard do Parque Empreendimentos Imobiliários	–	18	–	–
Cancale Empreendimentos Imobiliários	4.586	13.756	–	–
Easypay Soluções de Pagamentos	407	434	–	–
Imovele Alpha Empreendimentos Imobiliários	1.750	1.779	–	–
Imovele Osasco Empreendimentos Imobiliários	692	694	–	–
Imovele Santana Empreendimentos Imobiliários	145	152	–	–
Imovele Vila Mascote Empreendimentos Imobiliários	769	769	–	–
Incosul Incorporação e Construção	–	1.186	–	–
J. Tavora Empreendimentos Imobiliários	269	417	–	–
Marosa Empreendimentos Imobiliários	7.200	–	–	–
Morioka Empreendimentos Imobiliários	4.897	–	–	–
Naples Empreendimentos Imobiliários	1.905	1.350	–	–
Nicolau Empreendimentos Imobiliários	3.007	10.973	–	–
Ribeirão Golf Empreendimentos Imobiliários	–	164	218	–
Ribeirão III Empreendimentos Imobiliários	–	–	3	3
Ribeirão VIII Empreendimentos Imobiliários	85	112	–	–
SCP Trisul 22 Empreendimentos Imobiliários	–	2.000	–	–
Sociedade Incorporadora Ceilândia.	60	73	–	–
Sociedade Incorporadora Sandri	–	–	314	314
Tricury Construções e Participações	12.845	16.832	–	–
Trisul 1 Empreendimentos Imobiliários	3.478	14.734	–	–
Trisul 3 Empreendimentos Imobiliários	546	803	–	–
Trisul 4 Empreendimentos Imobiliários	281	734	–	–
Trisul 5 Empreendimentos Imobiliários	290	444	–	–
Trisul 6 Empreendimentos Imobiliários	–	260	–	–
Trisul 9 Empreendimentos Imobiliários	19.169	14.311	–	–
Trisul 10 Empreendimentos Imobiliários	258	465	–	–
Trisul 11 Empreendimentos Imobiliários	164	283	–	–
Trisul 19 Empreendimentos Imobiliários	17.634	7.981	–	–
Trisul 20 Empreendimentos Imobiliários	–	–	–	–
Trisul 23 Empreendimentos Imobiliários	30.391	–	–	–
Trisul 25 Empreendimentos Imobiliários	26.078	10.139	–	–
Trisul 26 Empreendimentos Imobiliários	–	–	–	–
Trisul 28 Empreendimentos Imobiliários	21.330	1.000	–	–
Trisul 31 Empreendimentos Imobiliários	12.324	–	–	–
Trisul 33 Empreendimentos Imobiliários	–	1.151	–	–
Trisul Anthriscus Empreendimentos Imobiliários	554	554	–	–
Trisul Artemisia Empreendimentos Imobiliários	–	238	–	–
Trisul Callistemon Empreendimentos Imobiliários	575	575	–	–
Trisul Dalia Empreendimentos Imobiliários	–	8.483	–	–
Trisul Licania Empreendimentos Imobiliários	200	186	–	–
Trisul Mutisia Empreendimentos Imobiliários	562	562	–	–
Trisul Myristica Empreendimentos Imobiliários	–	393	–	–
Trisul Paulistania Empreendimentos Imobiliários	25.682	18.200	–	–
Trisul Pradosia Empreendimentos Imobiliários	577	577	–	–
Trisul Reseda Empreendimentos Imobiliários	50	642	–	–
Trisul Spigelia Empreendimentos Imobiliários	–	–	–	–
Trisul Tungue Empreendimentos Imobiliários	–	2.258	–	–
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	499	499	–	–
Trisul Vetiver Empreendimentos Imobiliários	–	–	–	–
Trisul Yacon Empreendimentos Imobiliários	–	480	–	–
Vera Incorporadora	190	244	190	244
Vivânt São Caetano Empreendimentos Imobiliários	523	523	–	–
Yamagata Empreendimentos Imobiliários	281	2.681	–	–

★ 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)

10. Investimentos

10.1. Composição e informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2024:

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente:

Sociedade	% Participação		Direta		12/2024		12/2023		12/2024		12/2023	
	Direta		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Patrimônio líquido		Receita líquida	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	94.530	39.402	55.128	57.507	(537)	(2.379)	(8.193)			
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	88.196	30.708	57.488	52.137	—	5.351	1.213			
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.363	1.164	199	1.037	(74)	(838)	(992)			
Retiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	315	300	15	15	—	—	—			
Ribeirão VIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	141	108	33	38	—	(206)	(84)			
Ribeirão III Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	28	15	13	27	—	(14)	(6)			
J. J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.213	28	1.185	1.553	(4)	(78)	182			
Ribeirão Golf Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	1.713	1.596	117	1.386	(4)	(4.269)	(3.661)			
Imoleve Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	40,00	4.385	181	4.204	4.261	—	(57)	(218)			
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	590	473	117	39	—	78	—			
Vivant São Caetano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.049	679	370	371	—	(2)	(2)			
Boulevard Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	—	—	—	5	—	(142)	(288)			
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	292	—	292	345	—	(53)	(4)			
Calamuchita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	291	222	69	36	(12)	33	(145)			
Imoleve Vila Mascote Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	1.061	10	1.051	1.052	—	(1)	(1)			
Larnaka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	97.758	40.373	57.385	44.268	45.491	13.117	5.448			
J. Távora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	936	128	808	831	—	(22)	(134)			
Naples Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.942	94	2.848	3.002	145	(154)	(612)			
Roermond Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.430	173	5.257	16.299	(19)	(35)	(491)			
Sociedade Incorporadora Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	60	—	60	76	—	(16)	(50)			
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	1.395	1.122	273	394	—	(122)	(12)			
Morioka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	43.102	699	42.403	46.076	(1.606)	(3.672)	(242)			
Imoleve Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71,43	71,43	998	146	852	834	—	19	(105)			
Cancale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.177	36	6.141	15.537	(299)	(396)	(251)			
Imoleve Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,67	66,67	233	8	225	226	—	—	(16)			
Astana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.994	947	8.047	8.377	(218)	(330)	1.106			
Trisul Artemisia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	875	35	840	1.017	—	137	65			
Trisul Yacon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	—	—	—	580	—	6	15			
Trisul Lotus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	29.335	944	28.391	26.557	—	20	1.481			
Trisul Pradosia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	580	28	552	553	(1)	(1)	—			
Trisul Quisqualis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.063	903	160	534	1.328	(1.774)	(575)			
Trisul Callistemon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	586	2	584	575	—	9	—			
Trisul Myristica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	665	35	630	914	—	222	22			
Trisul Anthriscus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	559	—	559	559	—	—	(1)			
Trisul Licania Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	271	5	266	244	—	21	5			
Masb40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.770	81	1.689	1.403	1.532	589	(306)			
Trisul Spigelia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.274	165	1.109	1.896	1.364	828	(402)			
Marosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.472	1.561	8.911	20.547	14.966	2.942	8.939			
Trisul Mutisia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	571	—	571	571	—	—	(3)			
Yamagata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	1.325	470	855	4.851	6	4	(99)			
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	6.199	215	5.984	19.181	—	79	(351)			
Beirute Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	—	—	—	1.024	—	(342)	(143)			
Omaguas Empreendimentos Imobiliários	55,00	55,00	74.117	36.591	37.526	47.599	42.901	11.947	17.145			
Trisul 1 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	5.146	4.610	536	1.936	(608)	(500)	336			
Trisul 3 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	553	196	357	523	—	(165)	415			
Trisul 4 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	868	415	453	652	—	(200)	(827)			
Trisul 5 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	295	254	41	21	(1)	(380)	(645)			
Trisul 6 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	56.666	21.722	34.944	38.479	54.572	13.571	23.495			
Trisul 8 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	72.977	40.139	32.838	30.250	18.838	2.588	3.255			
Trisul 9 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	30.495	2.084	28.411	30.002	15.448	1.409	(7.774)			
Trisul 10 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	273	51	222	415	7	(193)	(196)			
Trisul 11 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	268	58	210	630	33	(420)	(429)			
Trisul 16 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	186.754	84.321	102.433	89.739	167.850	46.874	3.359			
Trisul 19 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	22.176	786	21.390	24.104	3.449	286	1.250			
Trisul 20 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	70.586	14.725	55.861	45.186	72.342	22.257	14.085			
Trisul 21 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	84.911	16.931	67.980	60.146	20.448	3.021	(1)			
Trisul 23 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	39.993	3.166	36.827	43.336	50.707	1.491	8.081			
Trisul 25 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	33.517	4.401	29.116	51.368	36.487	15.566	2.748			
Trisul 26 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	46.248	5.759	40.489	41.480	61.916	11.537	12.054			
Trisul 27 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	52.555	9.722	42.833	69.567	61.021	(6.375)	19.032			
Trisul 28 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	31.330	2.290	29.040	31.396	23.813	3.690	5.373			
Trisul 31 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	23.344	2.351	20.993	23.328	51.131	1.194	7.970			
Trisul 33 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	51.612	11.357	40.255	37.038	—	125	8.196			
Trisul 34 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	50.457	15.249	35.208	29.931	25.637	5.277	(67)			
Trisul 35 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	95.114	46.749	48.365	35.078	56.531	13.287	3.089			
Ascendino Reis Empreendimentos e Participações	70,00	70,00	18.211	878	17.333	27.453	7.834	(3.620)	(297)			
Cuxipónés Empreendimentos Imobiliários	50,00	50,00	22.668	3.494	19.174	49.678	22.668	4.871	29.008			
Trisul Paulistânia Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	31.506	6.156	25.350	45.280	(1.507)	(7.930)	(8.742)			
AGEO Empreendimentos Imobiliários	70,00	70,00	34.445	5.332	29.113	42.081	62.775	14.733	14.868			
Osaka Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	98.575	45.462	53.113	38.598	51.479	14.515	5.996			
Trisul João Moura Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	234.641	115.399	119.242	75.171	141.351	44.072	11.765			
Trisul Fresia Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	67.819	26.642	41.177	34.718	45.450	6.459	2.721			
Trisul Mamona Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	57.264	17.275	39.989	39.998	—	(8)	(2)			
Trisul Reseda Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	51.996	19	51.977	51.984	—	(6)	(15)			
Trisul Dalia Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	129.083	65.361	63.722	50.285	67.047	17.437	5.605			
Easypay Soluções de Pagamentos	100,00	100,00	407	—	407	431	—	(24)	(395)			
Trisul Tungue Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	88.603	28.855	59.748	50.770	33.944	8.829	1.249			
Trisul Property Ltda.	100,00	100,00	1	—	1	83	—	(86)	(1)			
Trisul Property Marfil Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	15.403	4.385	11.018	11.060	—	(14)	—			
SCP Trisul 22 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	90.734	3.887	86.847	60.631	—	42.295	16.829			
Trisul Tagete Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	215.782	125.314	90.468	42.341	—	(110)	(1)			
TSC Itaquá Shopping Center	30,00	30,00	215.137	26.928	188.209	178.089	—	10.120	137			
Trisul Arenga Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	50.389	8.305	42.084	594	—	(1.097)	—			
Trisul Vetiver Empreendimentos Imobiliários	100,00	—	54.992	52.458	2.534	—	—	(3.096)	—			
Trisul Vila Clementino Empreendimentos Imobiliários	100,00	—	184.526	82.808	101.718	—	—	—	—			

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Total		12/2024		12/2023		12/2024		12/2023	
	12/2024	12/2023	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício	
Gravatá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	68	-	-	-	(23)
Benjamin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	380	25	355	15	-	340	-	(138)
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	2.296	2.002	294	315	914	(922)	-	(42)
Sugaya Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	151	3	148	148	-	-	2	2
Vossoroca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	292	59	233	207	-	26	-	2
Taquari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	356	1	355	328	-	28	-	(1)
Empreendimentos Imobiliários Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	5.219	2.657	2.562	2.562	-	-	990	-
Rua M. Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	590	4	586	586	-	-	-	(1)
Abruzo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.769	134	12.635	12.700	(176)	(65)	-	(781)
Mikasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	398	-	-	-	398
Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.878	8.870	6.008	7.957	3.096	(1.949)	-	2.177
Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	237	226	(19)	-	(1.027)
Rosendal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	164	4	160	160	(2)	-	-	3
Magere Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	519	11	508	1.103	(1)	(194)	-	586
Alta Gracia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	652	129	523	521	(325)	1	-	33
Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	117.456	91.390	26.066	11.539	49.253	14.527	-	2.073
Temuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.451	325	19.126	19.355	-	(229)	-	(761)
Calama Locações para Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	8.443	7.210	1.233	1.194	(267)	(280)	-	(4)
Orense Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	556	2	554	808	(285)	315	-	48
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	1.342	764	578	1.119	228	(541)	-	567
Sheek Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.249	2	4.247	4.249	(2)	(2)	-	(93)
Bordeaux Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	78	16	62	29	-	33	-	-
Ibaraki Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.151	61	1.090	1.168	-	212	-	89
Zara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.896	238	16.658	16.803	-	(145)	-	(1.617)
Incosul Horto do Ipê Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	34	-	(57)	-	(250)
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	35.971	2.464	33.507	35.734	(146)	3.833	-	5.125
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	665	-	37	-	-
Salaverry Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	407	59	348	1.487	-	92	-	93

→★ continuação



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)

Sociedade	Saldos em	Adiantamentos/		Equivalência	Saldos em
	12/2023	de capital/baixas	Dividendos	patrimonial	12/2024
Sociedades consolidadas					
Trisul 25 Empreendimentos Imobiliários	51.368	—	(25.000)	2.748	29.116
Trisul 26 Empreendimentos Imobiliários	41.480	—	(12.528)	11.537	40.489
Trisul 27 Empreendimentos Imobiliários	69.567	—	(20.360)	(6.374)	42.833
Trisul 28 Empreendimentos Imobiliários	31.396	—	(6.045)	3.689	29.040
Trisul 31 Empreendimentos Imobiliários	23.328	—	—	(2.335)	20.993
Trisul 33 Empreendimentos Imobiliários	37.038	3.092	—	125	40.255
Trisul 34 Empreendimentos Imobiliários	29.931	—	—	5.277	35.208
Trisul 35 Empreendimentos Imobiliários	35.078	—	—	13.287	48.365
Ascendino Reis Empreendimentos Imobiliários	19.217	—	(4.550)	(2.534)	12.133
Trisul Paulistânia Empreendimentos Imobiliários	45.280	—	(12.000)	(7.930)	25.350
Osaka Empreendimentos Imobiliários	38.598	—	—	14.515	53.113
Trisul João Moura Empreendimentos Imobiliários	75.171	—	—	44.071	119.242
Trisul Fresia Empreendimentos Imobiliários	34.718	—	—	6.459	41.177
Trisul Mamona Empreendimentos Imobiliários	39.998	—	—	(9)	39.989
Trisul Reseda Empreendimentos Imobiliários	51.984	—	—	(7)	51.977
Trisul Dália Empreendimentos Imobiliários	50.284	—	(4.000)	17.438	63.722
Trisul Mioporo Empreendimentos Imobiliários	5	(5)	—	—	—
Easypay Soluções de Pagamentos	431	—	—	(24)	407
Trisul Tungue Empreendimentos Imobiliários	50.770	148	—	8.829	59.747
Trisul Property Ltda.	83	4	—	(86)	1
SCP Trisul 22	60.612	—	(14.579)	40.789	86.822
Trisul Tagete Empreendimentos Imobiliários	42.341	48.236	—	(110)	90.467
Trisul Arenga Empreendimentos Imobiliários	594	42.587	—	(1.097)	42.084
Trisul Vetiver Empreendimentos Imobiliários	—	2.394	—	(2.394)	—
Trisul VI. Clementino Empreendimentos Imobiliários	—	101.718	—	—	101.718
Custo Financeiro (1)	22.955	34.145	(18.315)	—	38.785
	1.537.313	240.367	(254.948)	252.409	1.775.141

(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.

Sociedade	Saldos em	Adiantamentos/		Equivalência	Saldos em
	12/2023	de capital/baixas	Dividendos	patrimonial	12/2024
Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários	518	—	—	(418)	100
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários	777	—	(145)	(39)	593
Vera Incorporadora	242	—	—	(38)	204
Trisul Lotus Empreendimentos Imobiliários	15.934	—	(132)	1.220	17.022
Cuxipónes Empreendimentos Imobiliários	24.839	—	(17.350)	2.098	9.587
AGEO Empreendimentos Imobiliários	29.457	—	(19.390)	10.312	20.379
Trisul Property Marfil Empreendimentos Imobiliários	5.530	—	—	(21)	5.509
TSC Itaquá Shopping Center	53.427	—	—	3.036	56.463
Trisul Vetivert Empreendimentos Imobiliários	—	422	—	845	1.267
Ágio na aquisição de investimentos (a)	1.895	—	—	—	1.895
	132.619	422	(37.017)	16.995	113.019
	1.669.932	240.789	(291.965)	269.404	1.888.160

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2024:

Sociedade	Saldos em	Adiantamentos/		Equivalência	Saldos em
	12/2023	de capital/baixas	Dividendos	patrimonial	12/2024
Sociedades Consolidadas					
Gravataí Empreendimentos Imobiliários	68	(68)	—	—	—
Benjamin Empreendimentos Imobiliários	15	—	—	340	355
Machado de Assis Empreendimentos Imobiliários	104	—	—	—	104
Rua do Parque Empreendimentos Imobiliários	524	—	—	—	524
Castelblanco Empreendimentos Imobiliários	315	900	—	(921)	294
Sugaya Empreendimentos Imobiliários	148	—	—	—	148
Vossoroca Empreendimentos Imobiliários	207	—	—	26	233
Taquari Empreendimentos Imobiliários	164	—	—	14	178
Empreendimentos Imobiliários Canário 130	2.562	—	—	—	2.562
Rua M. Klabin Empreendimentos Imobiliários	294	—	—	—	294
Abruzo Empreendimentos Imobiliários	12.700	—	—	(65)	12.635
Mikasa Empreendimentos Imobiliários	398	(398)	—	—	—
Daisen Empreendimentos Imobiliários	7.957	—	—	(1.949)	6.008
Puglia Empreendimentos Imobiliários	237	(218)	—	(19)	—
Rosendal Empreendimentos Imobiliários	160	—	—	—	160
Magere Empreendimentos Imobiliários	1.103	—	(400)	(195)	508
Alta Gracia Empreendimentos Imobiliários	521	—	—	2	523
Corrientes Empreendimentos Imobiliários	11.539	—	—	14.527	26.066
Temuco Empreendimentos Imobiliários	19.355	—	—	(229)	19.126
Calama Locações Ltda.	1.194	217	—	(178)	1.233
Orense Empreendimentos Imobiliários	808	—	(568)	314	554
Trisul House Consultoria em Imóveis	1.119	—	—	(541)	578
Sneek Empreendimentos Imobiliários	4.249	—	—	(2)	4.247
Bordeaux Empreendimentos Imobiliários	29	—	—	33	62
Ibaraki Empreendimentos Imobiliários	1.168	—	(290)	212	1.090
Zara Empreendimentos Imobiliários	16.803	—	—	(145)	16.658
Insoul Horto do Ipe	34	23	—	(57)	—
Algarve Incorporadora Ltda.	665	(702)	—	37	—
Salaverry Empreendimentos Imobiliários	1.487	—	(1.231)	92	348

Sociedade	Saldos em	Adiantamentos/		Equivalência	Saldos em
	12/2023	de capital/baixas	Dividendos	patrimonial	12/2024
Não Consolidadas					
Itacorp Empreendimentos Imobiliários	17.866	—	(3.031)	1.918	16.753
Total	17.866	—	(3.031)	1.918	16.753
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)	132.619	422	(37.017)	16.995	113.019
Total não consolidadas	150.485	422	(40.048)	18.913	129.772

11. Imobilizado

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

Controladora	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2023	Adição	Baixa	Saldo 12/2024
CUSTO:					
Máquinas e equipamentos		113	—	—	113
Instalações		10	—	(10)	—
Computadores e periféricos		5.335	483	—	5.818
Direitos de uso de imóvel (1)		—	15.706	—	15.706
Outros		40	—	—	40
TOTAL CUSTO:		5.498	16.189	(10)	21.677
DEPRECIACÃO					
Máquinas e equipamentos	10	(108)	(1)	—	(109)
Instalações	10	(10)	—	10	—
Computadores e periféricos	20	(4.086)	(450)	—	(4.536)
Direitos de uso de imóvel (1)	25 a 50	—	(3.227)	—	(3.227)
Outros	10	(24)	(3)	—	(27)
TOTAL DEPRECIACÃO:		(4.228)	(3.681)	10	(7.899)
Total do imobilizado líquido		1.270	12.508	—	13.778

(1) Aluguel do imóvel da Sede da Companhia.

<u>Consolidado</u>		<u>depreciação</u>	<u>12/2023</u>	<u>Adição</u>	<u>Baixa</u>	<u>12/2024</u>
CUSTO:						
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados			33.693	22.818	(23.415)	33.096
Móveis e utensílios (a)			14.787	—	—	14.787
Edificação (b)			40.850	—	(33.772)	7.078
Terreno (b)			13.876	—	(12.111)	1.765
Máquinas e equipamentos			113	—	—	113
Instalações			10	—	(10)	—
Computadores e periféricos			5.335	483	—	5.818
Direitos de uso de imóvel (b)			—	15.706	—	15.706
Outros			40	—	—	40
TOTAL CUSTO:			108.704	39.007	(69.308)	78.403
DEPRECIACÃO						
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	50	(15.536)	(18.132)	23.415	(10.253)	
Móveis e utensílios	10	(1.479)	(1.478)	—	(2.957)	
Edificação	4	(1.521)	(284)	1.237	(568)	
Máquinas e equipamentos	10	(108)	(1)	—	(109)	
Instalações	10	(10)	—	10	—	
Computadores e periféricos	20	(4.086)	(450)	—	(4.536)	
Direitos de uso de imóvel (b)	25 a 50	—	(3.227)	—	(3.227)	
Outros	10	(24)	(3)	—	(27)	
TOTAL DEPRECIACÃO:		(22.764)	(23.575)	24.662	(21.677)	
Total do imobilizado líquido		85.940	15.432	(44.646)	56.726	

(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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Direitos de uso de softwares/website (a)	11.320	10.307	11.320	10.307
(-) Amortização acumulada	(7.567)	(6.403)	(7.567)	(6.403)
Total do intangível líquido	3.753	3.904	3.753	3.904

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

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2023	Adições	Baixas	Saldos em 12/2024
Direito de uso de software/website	10.307	1.013	—	11.320
(-) Amortização	(6.403)	(1.164)	—	(7.567)
Intangível líquido	3.904	(151)	—	3.753

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

13.1. Empréstimos e financiamentos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Financiamentos para construção (a)	—	—	387.398	529.326
Empréstimo para capital de giro (b)	—	23.950	5.033	56.950
Arrendamento mercantil (c)	—	—	—	44.645
Total	—	23.950	392.431	630.921
Circulante	—	23.950	64.350	384.504
Não circulante	—	—	328.081	246.417
(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:				
Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
2026	—		278.986	
2027	—		49.095	
Total	—		328.081	
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:				
	Controladora/Consolidado		12/2024	
Descrição	12/2024		12/2023	
Principal	430.000		405.000	
Encargos apropriados	10.473		10.794	
Gastos incorridos	(11.186)		(5.934)	
Total	429.287		409.860	
Circulante	34.735		92.489	
Não circulante	394.552		317.371	

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

★ continuação



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)

dos empreendimentos, com base em cada contrato, a ser paga á medida em que a receita bruta por recebida, todos os acordos em regime de caixa. Em caso de não cumprimento das obrigações assumidas, as transações possuem instrumento particular de fiança, que prevê como garantia fidejussória a eventual alienação das quotas sociais de participação da Companhia nas SPE's.

17. Operações com venda de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota 3.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. 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:

	12/2024	12/2023
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	2.802.668	2.129.607
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(1.895.871)	(1.539.454)
	906.797	590.153

Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)

Custo orçado das unidades vendidas	(1.762.739)	(1.402.285)
Custo incorrido, líquido de distratos	1.186.914	1.025.293
	(575.825)	(376.992)

Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas

Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque

Custo orçado total	2.695.349	2.579.393
Custo incorrido	(1.737.764)	(1.685.654)
Custo a incorrer unidades vendidas	(575.825)	(376.992)
	381.760	516.747

(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\$ 331.510 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 2024.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	2.233.967
Total do ativo consolidado	3.042.594
Percentual	73,42%

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:

Descrição	Controladora	Consolidado
	12/2024	12/2023
Adiantamentos de empreendimentos não lançados	101.718	232.088
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	—	70.962
Adiantamento de clientes (permutas)	—	30.226
Total	101.718	333.276
Circulante	—	131.105
Não Circulante	101.718	202.171
A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:		
Ano de vencimento	Consolidado	
2026	202.171	
Total	202.171	

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:

Descrição	Controladora	Consolidado
	12/2024	12/2023
Cíveis (a)	6.501	6.726
Trabalhistas (b)	1.212	1.212
Total	7.713	7.938

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.938
Complemento/(reversão) de provisão	13.370
(-) Baixas por pagamento	(13.595)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	7.713

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 2024, aproximadamente R\$ 74.638 (R\$ 95.865 em 31 de dezembro de 2023). Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 4.722 (R\$ 4.527 em 31 de dezembro de 2023) - (nota 7).

20.2. Contas a pagar

Representa as obrigações assumidas pela Companhia conforme detalhamento abaixo:

Descrição	Controladora	Consolidado
	12/2024	12/2023
Direitos de uso de imóvel	12.479	12.479
Taxa municipal de potencial construtivo	—	11.030
Provisão para garantia (*)	—	29.882
Resc. contratual (distrato)	—	11.631
Honorários advocatícios	204	676
Contratos Home Equity	8.336	8.336
Outras contas	2	2.958
Total	21.021	76.992
Circulante	11.781	52.314
Não circulante	9.240	24.678

(*) 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.

Ano de vencimento

2026	16.505
2027	4.060
2028	4.113
Total	24.678

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social: Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, 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 exercício 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 2023 haviam sido propostos para serem pagos no decorrer do exercício de 2024 os dividendos mínimos de R\$ 29.422. Na AGO realizada em 26/04/2024 os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais de R\$ 6.578, totalizando R\$ 36.000 a título de dividendos relativos ao resultado de 2023. 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 2024 está representado a seguir:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024	171.556
Reserva legal - 5%	(8.578)
Base de cálculo dos dividendos	162.978
Dividendos propostos - 25%	40.745

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 12 de setembro de 2024, foi aprovado um novo programa de recompra de ações da Companhia, até o limite de 7.000.000 (sete milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com duração de até 18 (dezoito) 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 2024, o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 46.645 (31 de dezembro de 2023 R\$ 34.257), representado por 7.000.000 ações, das quais 4.505.000 ações se referem ao programa de recompra do ano de 2021 e ainda sem destinação e, 2.495.000 de ações se referem ao programa de 2024 em andamento.

22. Receita e custo

22.1 Receita operacional líquida: A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora	Consolidado
	12/2024	12/2023
Com venda de imóveis	320	1.416.383
Com prestação de serviços	5.489	5.716
Com aluguéis	—	1.869
Ajuste a valor presente	—	(13.677)
(Provisão)/Reversão para riscos de crédito e para distratos	—	(33.106)
(-) Impostos incidentes	(1.872)	(30.491)
Receita operacional líquida	3.937	1.046.690

22.2 Outras receitas/despesas operacionais: A composição das receitas/despesas operacionais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora	Consolidado
	12/2024	12/2023
Lucro na aquisição de investimento (a)	—	10.777
Propriedade para investimento ajuste a valor de mercado (b)	—	—
Ganhos em processos judiciais (c)	682	3.847
Outras receitas/(despesas) operacionais	5	3.462
Total de outras receitas operacionais	687	18.086

(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 liquidação financeira.

22.3 Custos de produção: A composição dos custos de produção nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora	Consolidado
	12/2024	12/2023
Imóveis vendidos	(245)	—
Serviços prestados	(1.639)	(406)
Custo financeiro	—	(54.615)
Provisão para garantia	—	(12.464)
Provisão/(reversão) para distrato	—	20.636
Total dos custos	(1.884)	(971.908)

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora	Consolidado
	12/2024	12/2023
Pessoal	(25.109)	(19.448)
Honorários da administração (Nota 26)	(1.544)	—
Ocupação/outras	(1.108)	(519)
Assessorias e consultorias	(32.059)	(28.817)
Despesas gerais	(4.367)	(3.844)
Total das despesas administrativas	(64.187)	(52.629)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora	Consolidado
	12/2024	12/2023
Propaganda e publicidade	(9.313)	(9.624)
Promoção de vendas	(6.062)	(6.198)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(52)	—
Estandes de vendas - depreciação	—	(18.132)
Estandes de vendas - despesas gerais	(367)	(862)
Outras	(1.241)	(27)
Total das despesas comerciais	(17.035)	(16.711)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora	Consolidado
	12/2024	12/2023
Despesas financeiras		
Juros e atualização monetária	(46.897)	(48.284)
Despesas bancárias	(12)	(4)
Total das despesas financeiras	(46.909)	(48.288)

	Controladora	Consolidado
	12/2024	12/2023
Receitas financeiras		
Rendimentos com aplicações financeiras	15.300	9.913
Juros e atualização monetária de clientes	17.952	12.514
Outras receitas	28	61
Total das receitas financeiras	33.280	22.488

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:

Em 31 de dezembro de 2024	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	3	6	
Remuneração fixa anual	3.494	2.173	5.667
Salário/pró-labore			

Em 31 de dezembro de 2023	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	6	
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 2024, foi fixado em até R\$6.200, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2024.

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 2024, encontra-se provisionado o montante de R\$ 9.035 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 6.520 em 31 de dezembro de 2023).

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas controladas estão expostas aos seguintes riscos: • Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos; • Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber); • Risco de liquidez - possibilidade de não ter capacidade de honrar com suas obrigações; • Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas. A administração da Companhia e suas controladas analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas e disposição para riscos da Companhia e suas controladas. É política da Companhia e suas controladas não participar de quaisquer negociações de derivativos ou outros ativos de risco para fins especulativos. a) Risco de juros: Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de índices nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato acrescido de juros de mercado. As posições passivas da Companhia e suas controladas 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 descasamentos 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 compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento imobiliário pelo departamento financeiro e tesouraria. Assim são monitoradas e controladas as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e suas controladas para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. d) Análise de sensibilidade: A Companhia e suas controladas realizaram análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGPM) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI (fonte B3 - Taxas referenciais BM&FBOVESPA) e as projeções para INCC (fonte Itaú BBA), IGPM (Fonte Focus - Banco Central do Brasil), a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia e suas controladas corresponde às projeções apontadas acima, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

INDEXADOR	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,58%	9,86%	13,15%	16,44%	19,73%
INCC	3,08%	4,62%	6,16%	7,70%	9,24%
IGPM	2,44%	3,65%	4,87%	6,09%	7,31%
IPCA	2,48%	3,72%	4,96%	6,20%	7,44%
TR	0,50%	0,74%	0,99%	1,24%	1,49%

Ativos e passivos líquidos	09/2024	Queda de 50%	Cenário de 25%	provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (aplicações financeiras)	415.483	27.339	40.967	54.636	68.305	81.975
INCC (contas a receber)	764.307	23.541	35.311	47.081	58.852	70.622
IGPM (contas a receber)	69.758	1.702	2.546	3.397	4.248	5.099
IPCA (contas a receber)	73.153	1.814	2.721	3.628	4.535	5.443
IPCA (títulos e valores mobiliários)	21.681	538	807	1.075	1.344	1.613
IPCA (debêntures)	(164.052)	(4.068)	(6.103)	(8.137)	(10.171)	(12.205)
CDI (empréstimos e debêntures)	(270.268)	(17.784)	(26.648)	(35.540)	(44.432)	(53.324)
TR (financiamentos)	(387.398)	(1.937)	(2.867)	(3.835)	(4.804)	(5.772)
Total	522.664	31.145	46.734	62.305	77.877	93.451

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	12/2024	CDI	INCC	IGPM	TR	IPCA	indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	449.769	415.483	—	—	—	—	34.286
Contas a receber (Nota 6)	1.034.927	—	764.307	69.758	—	73.153	127.709
Partes relacionadas (Nota 9.1)	22.451	—	—	—	—	—	22.451
Créditos diversos (Nota 7)	37.757	—	—	—	—	—	37.757
Total dos ativos com riscos financeiros	1.544.904	415.483	764.307	69.758	—	73.153	222.203
Fornecedores	(72.137)	—	—	—	—	—	(72.137)
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	(392.431)	(5.033)	—	—	(387.398)	—	—
Debêntures (Nota 13.2)	(429.287)	(265.235)	—	—	—	(164.052)	—
Cretores por imóveis compromissados (Nota 16)	(374.779)	—	—	—	—	—	(374.779)
Partes relacionadas (Nota 9.1)	(725)	—	—	—	—	—	(725)
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	(47.110)	—	—	—	—	—	(47.110)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.316.469)	(270.268)	—	—	(387.398)	(164.052)	(494.751)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	228.435	145.215	764.307	69.758	(387.398)	(90.899)	(272.548)

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos: • Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; • Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam

★ continuação



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)

a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: • Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; • Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e • Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia:

	Nível da hierarquia	12/2024	12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	449.769	362.013
(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos. e) Gestão de capital: Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de lucros e dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento. Condizente com outras empresas do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e debêntures de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O endividamento em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:			

	12/2024	12/2023
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	392.431	630.921
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	429.287	409.860
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(449.769)	(362.013)
Dívida líquida	371.949	678.768
Total do patrimônio líquido	1.488.057	1.391.058
Endividamento - %	25,00%	48,80%

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

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado		Classificação
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023	
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	122.817	151.011	449.769	362.013	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	49.622	13.326	939.286	808.057	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	159.640	115.191	22.451	29.336	Custo amortizado
Créditos diversos (Nota 7)	8.313	7.698	37.757	32.638	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	2.399	2.293	72.137	43.072	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	—	23.950	392.431	630.921	Custo amortizado
Debêntures (Nota 13.2)	429.287	409.860	429.287	409.860	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	214.302	159.109	725	561	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (Nota 16)	—	—	142.691	87.590	Custo amortizado
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	21.021	1.944	47.110	4.414	Custo amortizado

A DIRETORIA



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 referentes às Demonstrações Financeiras findas em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 13 de março de 2025
A Diretoria



PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA TRISUL S.A. SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

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 2024, 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, 13 de março de 2025
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 2024 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.
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 2024, 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 e 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 (CFC), 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). 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;
- Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

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 financeiras.
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 provisão para demandas judiciais e administrativas, os quais não foram efetuados pela Companhia pois foram considerados materiais. Com base nas evidências obtidas, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação das estimativas, determinamos que as mesmas estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos
Demonstrações de Valor Adicionado (DVA)
As Demonstrações individual e consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia 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, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. 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.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. Viviene Alves Bauer
CRC 2 SP 013846/O-1 Contadora - CRC 1 SP 253472/O-2

São Paulo, 13 de março de 2025