



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



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2025

Mensagem da Administração

Senhores Acionistas, Encerramos o ano de 2025 com grande satisfação diante do nosso desempenho operacional e financeiro. Mesmo em um ambiente macroeconômico ainda marcado por incertezas, especialmente em relação às elevadas taxas de juros e à capacidade de compra (*affordability*) do consumidor, realizamos lançamentos de projetos inovadores e alcançamos níveis recordes de vendas e de novos empreendimentos. Adicionalmente, nossa versatilidade nos permitiu acompanhar a evolução da demanda no mercado paulistano, com ajustes estratégicos no portfólio de produtos e na localização dos terrenos adquiridos. As Vendas Brutas (% Trisul) totalizaram R\$ 1.837 milhões em 2.689 unidades, enquanto as Vendas Líquidas (% Trisul) somaram R\$ 1.659 milhões. No trimestre, as Vendas Brutas (% Trisul) alcançaram R\$ 724,5 milhões (927 unidades) e as Vendas Líquidas (% Trisul) atingiram R\$ 673,6 milhões. As vendas do trimestre resultaram em um aumento de 5,3 p.p. no VSO em relação ao trimestre anterior, alcançando 18,4% no 4T25 e 35,7% no acumulado do ano. A Trisul também bateu recorde histórico de lançamentos em um único ano, atingindo R\$ 2.871,4 milhões em VGV (% Trisul) em 3.640 unidades, elevando o patamar de lançamentos da Companhia. Em 2025, foram lançados sete empreendimentos: quatro no segmento econômico, com VGV (% Trisul) de R\$ 718 milhões; um no segmento médio, com VGV (% Trisul) de R\$ 287 milhões; e dois no segmento de alto padrão, com VGV (% Trisul) de R\$ 1.867 milhões. No quarto trimestre, foram lançados, em novembro, o Quarten Ibirapuera, de alto padrão, com VGV (% Trisul) de R\$ 668 milhões e 192 unidades, localizado na Vila Clementino, e o ELEV Butantã, com 735 unidades e VGV (% Trisul) de R\$ 262 milhões, na Avenida Vital Brasil. O grande destaque de 2025 foi o lançamento do projeto Gran Oscar Ibirapuera, um empreendimento de altíssimo padrão que se caracteriza como o maior lançamento da história da Companhia em termos de VGV, com R\$ 1,2 bilhão de VGV (% Trisul). O Gran Oscar Ibirapuera é sinônimo de exclusividade e arquitetura única. Com todos esses lançamentos, a Trisul atingiu a banda superior do guidance de lançamentos, revisado em 13 de novembro de 2025, que variava entre R\$ 1,5 bilhão e R\$ 2,9 bilhões, totalizando R\$ 2.871 milhões em VGV (% Trisul). Já no guidance de Vendas Brutas, com R\$ 1,8 bilhão, a Companhia posicionou-se na faixa intermediária do intervalo divulgado, entre R\$ 1,5 bilhão e R\$ 2,0 bilhões. Em 2025, entregamos um total de quatro empreendimentos, totalizando R\$ 786 milhões em 1.261 unidades, com destaque para o Valen Capote Valente, no bairro de Pinheiros, com VGV (% Trisul) de R\$ 307 milhões. Como evento subsequente ao fechamento do ano, já entregamos mais três empreendimentos, que somam R\$ 560 milhões em 643 unidades. Esse elevado volume de entregas deverá se refletir, nos próximos meses, em uma posição de caixa mais robusta. Ao analisarmos os resultados financeiros de 2025, registramos aumento de 7,9% ano contra ano no Lucro Bruto, que totalizou R\$ 404,5 milhões, com Margem Bruta de 29,3%, uma melhora de 1,5 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior. O Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 457,1 milhões, com Margem de 33,2%, representando evolução de 1,3 p.p. frente a 2024. O Lucro Líquido atingiu R\$ 213,1 milhões, o maior já registrado pela Companhia, com crescimento de 21,9% a/a, enquanto a Margem Líquida foi de 15,5%, 2,5 p.p. superior à do ano anterior. No 4T25, o Lucro Bruto totalizou R\$ 120,0 milhões, com Margem Bruta de 27,3%. O Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 137,8 milhões, com Margem de 31,3%. O Lucro Líquido no trimestre atingiu R\$ 65,3 milhões, com Margem Líquida de 14,8%. Destacamos ainda a evolução do retorno sobre o patrimônio líquido (ROE), que atingiu 14,4%, aumento de 2,3 p.p. em relação ao 4T24 e de 0,1 p.p. frente ao trimestre anterior. Em dezembro de 2025, o endividamento líquido da Companhia era de R\$ 533,9 milhões, e a relação Dívida Líquida/Patrimônio Líquido atingiu 36,1%, representando aumento de 11,1 p.p. em comparação ao mesmo período do ano anterior e de 6,5 p.p. em relação ao 3T25. Apesar da elevação, a Companhia permanece confortável com sua posição de caixa e estrutura de capital. Esse patamar reflete, principalmente, a distribuição recorde de dividendos realizada em 2025. Com as entregas já realizadas e as previstas, a tendência é de redução relevante desse indicador nos próximos períodos. Terminamos o ano com R\$ 4,6 bilhões em *landbank* (% Trisul), sendo R\$ 1,8 bilhão *On balance* e R\$ 2,7 bilhões *Off balance*. O portfólio está bem equilibrado entre os segmentos de média/alta renda e projetos do Minha Casa Minha Vida, reforçando a versatilidade da Companhia em operar em todas as faixas de renda na cidade de São Paulo. A distribuição de dividendos em 2025 totalizou R\$ 154 milhões, equivalente a 88% de payout sobre o lucro líquido de 2024, ou aproximadamente R\$ 0,83 por ação, a maior da história da Companhia. Adicionalmente, em 19 de dezembro, foram declarados mais R\$ 100 milhões para distribuição em 2026, referentes aos resultados de 2025, correspondentes a um payout de 47%, quase o dobro do mínimo exigido. Ainda em 2025, realizamos aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 476.000.000,00, com a emissão de 56.000.000 ações a título de bonificação, na proporção de aproximadamente 0,30 ação por ação detida. Além disso, publicamos, pelo segundo ano consecutivo, o Relatório de Sustentabilidade, seguindo as diretrizes da GRI e dos ODS da ONU e, neste ano, com a implementação do framework da SASB. Por fim, reforçamos nossos agradecimentos a todos os colaboradores, cuja dedicação é sempre fundamental para a entrega de empreendimentos que representam qualidade e sofisticação.

Desempenho Operacional

No ano de 2025, as **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram **R\$ 1.837,0 milhões** (+3,0% a/a). Além disso, a companhia apresentou **R\$ 178,2 milhões** em distratos considerando a parte % Trisul, um aumento nominal de **77,4%**. Com isso, as **Vendas Líquidas de distratos % Trisul** totalizaram **R\$ 1.658,8 milhões**, representando uma redução de **1,4%** em relação ao mesmo período do ano anterior. Essas vendas corresponderam a **2.689 unidades**, um crescimento de **3,7%** em relação a 2024. A **Velocidade de Vendas sobre Oferta (VSO)** no ano de 2025, em VGV, foi de **35,7%**, representando uma redução de **13 p.p.**

Destaques Operacionais (R\$ mil)	4T25	4T24	A/A (%)	3T25	T/T (%)	2025	2024	A/A (%)
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (100%)	738.485	777.970	-5,1%	482.512	53,1%	1.887.608	1.814.383	4,0%
Vendas Brutas - (% Trisul)	724.532	774.674	-6,5%	455.947	58,9%	1.837.022	1.783.654	3,0%
Distratos - (100%)	50.933	28.829	76,7%	47.848	6,4%	180.851	102.334	76,7%
Distratos - (% Trisul)	50.933	28.416	79,2%	46.653	9,2%	178.183	100.422	77,4%
Vendas Contratadas - (100%)¹	687.552	749.141	-8,2%	434.664	58,2%	1.706.757	1.712.049	-0,3%
Vendas Contratadas - (% Trisul)¹	673.598	746.258	-9,7%	409.294	64,6%	1.658.839	1.683.231	-1,4%
Número de Unidades Vendidas	949	958	-0,9%	612	55,1%	2.689	2.594	3,7%
VSO Consolidada (em VGV)	18,4%	29,6%	-11,2 p.p.	13,0%	5,3 p.p.	35,7%	48,7%	-13 p.p.

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

	4T25		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS		Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/10/2025)		3.279	2.731.683
(+) Lançamentos do 4T25		927	930.000
Total de Unidades à Venda no 4T25 (a)		4.206	3.661.683
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 4T25 (b)		949	673.598
Total de Unidades à Venda (01/01/2026) (1)		3.257	2.988.084
VSO (b)/(a)		22,6%	18,4%

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

	2025		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS		Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/01/2025)		2.306	1.775.523
(+) Lançamentos de 2025		3.640	2.871.400
Total de Unidades à Venda no 2025 (a)		5.946	4.646.924
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 2025 (b)		2.689	1.658.839
Total de Unidades à Venda (01/01/2026) (1)		3.257	2.988.084
VSO (b)/(a)		45,2%	35,7%

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

Lançamentos

Em 2025, a Trisul lançou um total de sete empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 2.871 milhões, em 3.640 unidades. Foi lançado um empreendimento no segmento médio, na linha de compactos, com VGV de R\$ 287 milhões e 717 unidades, no bairro da Vila Mariana; quatro empreendimentos econômicos (MCMV), que, somados, alcançam R\$ 718 milhões em VGV % Trisul e 2.643 unidades, sendo dois localizados no Sacomã, representando as fases 2 e 3 do empreendimento Elev Park, um empreendimento em parceria no bairro da Mooca, chamado de Vila Boulevard Mooca, no qual a Companhia detém 50%, e, por último, um empreendimento no Butantã; além de dois empreendimentos de alto padrão, que representaram a maior parte dos lançamentos em VGV % Trisul da Companhia, totalizando 280 unidades e R\$ 1.864 milhões. Destaca-se o Gran Oscar Ibirapuera, o maior projeto da história da Companhia, com aproximadamente R\$ 1,2 bilhão em VGV, localizado no bairro de Moema.

Lançamentos 2025							
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM	VGV Trisul R\$ MM
Lançamentos 2025							
1 Elev Park Sacomã - Fase 2	São Paulo	mar-25	Econômico	606	100%	169.5	169.5
2 The Collection Vila Mariana Vila Boulevard Mooca -	São Paulo	mar-25	Médio	717	100%	286.7	286.7
3 Fase 1 - Torre A Vila Boulevard Mooca -	São Paulo	jun-25	Econômico	338	50%	102.2	51.1
4 Fase 1 - Torre B Elev Park Sacomã - Fase 3	São Paulo	jul-25	Econômico	364	50%	110.4	55.2
5 Gran Oscar Ibirapuera	São Paulo	set-25	Econômico	600	100%	180.0	180.0
6 Elev Butantã	São Paulo	set-25	Alto	88	100%	1.198.9	1.198.9
7 Quarten Ibirapuera	São Paulo	nov-25	Econômico	735	100%	262.0	262.0
8	São Paulo	nov-25	Alto	192	100%	668.0	668.0
Total 2025				3.640		2.978	2.871

Entregas

Em 2025, a Trisul entregou um total de quatro empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 785,6 milhões, em 1.261 unidades. Foi entregue um empreendimento de alto padrão, o Valen Capote Valente, com VGV % Trisul de R\$ 307,4 milhões e 260 unidades, no bairro de Pinheiros. Além disso, foram entregues três empreendimentos de padrão médio, que compõem a linha de compactos da Companhia: o The Collection Madalena, com VGV % Trisul de R\$ 141,8 milhões e 311 unidades, na Vila Madalena; o The Collection Paulista, com VGV % Trisul de R\$ 167,7 milhões e 336 unidades, no bairro da Bela Vista; e o The Collection Perdizes, com VGV % Trisul de R\$ 168,7 milhões e 354 unidades, localizado no bairro de Perdizes.

Obras Entregues 2025							
Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM	VGV Trisul R\$ MM
Obras Entregues 2025							
1 jun-25	The Collection Madalena	São Paulo	Médio	311	100%	141,8	141,8
2 set-25	The Collection Paulista	São Paulo	Médio	336	100%	167,7	167,7
3 out-25	Valen Capote Valente	São Paulo	Alto	260	100%	307,4	307,4
4 dez-25	The Collection	São Paulo	Médio	354	100%	168,7	168,7
Total 2025				1.261		786	786

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 2025, a Receita Bruta (antes dos impostos incidentes) a ser reconhecida era de R\$ 1.252,6 milhões, com um custo de R\$ 820,8 milhões (sem considerar encargos financeiros das linhas de financiamento e provisão para garantias de obras), gerando um resultado a apropriar de R\$ 431,8 milhões, com Margem Bruta a Apropriar de 34,5%. 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 2025 foi de R\$ 1.378,6 ou 2,4% maior que o ano anterior, refletindo o crescimento do volume de obras em andamento e o aumento das vendas. O Lucro Bruto alcançou R\$ 404,5 milhões, ou 7,9% maior que 2024 enquanto a Margem Bruta no período foi de 29,3% contra 27,8% no mesmo período do ano anterior. Por sua vez, o Lucro Bruto Ajustado pelo SFH alocado no custo registrou R\$ 457,1 milhões, enquanto a Margem Bruta Ajustada foi de 33,2%. Já o Lucro Líquido do ano totalizou R\$ 213,1 milhões, com uma margem líquida de 15,5 %, melhorando em 2,5 p.p. em relação a 2024, importante ganho de eficiência. Além disso, a Companhia mais uma vez teve um aumento do desempenho do ROE, atingindo 14,4% contra 12,1% em 2024.

Destaques Financeiros (R\$ milhões)	4T25	4T24	A/A (%)	3T25	T/T (%)	2025	2024	A/A (%)²
Receita Líquida	440.343	418.919	5,1%	372.603	18,2%	1.378.596	1.346.694	2,4%
Lucro Bruto	120.044	127.849	-6,1%	106.584	12,6%	404.530	374.786	7,9%
% Margem Bruta	27,3%	30,5%	-3,3 p.p.	28,6%	-1,3 p.p.	29,3%	27,8%	2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (¹)	137.756	138.611	-0,6%	121.963	12,9%	457.103	429.401	6,5%
% Margem Bruta Ajustada	31,3%	33,1%	-1,8 p.p.	32,7%	-1,4 p.p.	33,2%	31,9%	1 p.p.
Lucro Líquido	65.257	73.292	-11,0%	54.909	18,8%	213.095	174.844	21,9%
% Margem Líquida	14,8%	17,5%	-2,7 p.p.	14,7%	0,1 p.p.	15,5%	13,0%	2 p.p.
EBITDA (²)	72.603	82.838	-12,4%	60.737	19,5%	236.630	225.055	5,1%
EBITDA Ajustado (³)	90.314	93.600	-3,5%	76.116	18,7%	289.203	279.670	3,4%
% Margem EBITDA Ajustado	20,5%	22,3%	-1,8 p.p.	20,4%	0,1 p.p.	21,0%	20,8%	0 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (⁴)	1.252.608	906.797	38,1%	1.026.446	22,0%	1.252.608	906.797	38,1%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (⁵)	431.766	330.972	30,5%	361.249	19,5%	431.766	330.972	30,5%
% Margem Bruta a Apropriar	34,5%	36,5%	-2 p.p.	35,2%	-0,7 p.p.	34,5%	36,5%	-2 p.p.
Disponibilidades	526.805	449.769	17,1%	578.558	-8,9%	526.805	449.769	17,1%
Dívida Líquida	533.924	371.949	43,5%	478.998	11,5%	533.924	371.949	43,5%
Patrimônio Líquido	1.478.205	1.488.057	-0,7%	1.615.943	-8,5%	1.478.205	1.488.057	-0,7%
Dívida Líquida/PL	36,1%	25,0%	11,1 p.p.	29,6%	6,5 p.p.	36,1%	25,0%	11 p.p.
Ativos Totais	3.433.244	3.042.594	12,8%	3.497.705	-1,8%	3.433.244	3.042.594	12,8%
Passivos Totais	1.955.039	1.554.537	25,8%	1.881.762	3,9%	1.955.039	1.554.537	25,8%
ROE (Últimos 12 meses)	14,4%	12,1%	2,2 p.p.	14,3%	0 p.p.	14,4%	12,1%	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 garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. A Companhia encerrou 2025 com uma posição de Caixa e Equivalentes de R\$ 526,8 milhões e um Endividamento Bruto de R\$ 1.060,7 milhões, resultando em um Endividamento Líquido de R\$ 533,9 milhões. Do montante do Endividamento Bruto, R\$ 606,8 milhões referem-se à financiamentos à construção, R\$ 454,0 milhões referem-se ao Capital de Giro e Debêntures. O saldo de Contas a Receber (realizado e a realizar), em 31 de dezembro 2025, totalizou R\$ 2.317.437 milhões. Deste total a Companhia apresentou R\$ 268,9 milhões de recebíveis já performados.

Endividamento (R\$ milhões)	Dez-25	Dez-25	A/A (%)	Ago-25	T/T (%)
Financiamentos para Construção - SFH	(606.762)	(387.398)	56,6%	(568.698)	6,7%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(453.968)	(434.321)	4,5%	(488.858)	-7,1%
Total Endividamento	(1.060.729)	(821.719)	29,1%	(1.057.556)	0%
Caixa, Equivalentes de Caixa	526.805	449.769	17,1%	578.558	-8,9%
Total Disponibilidade	526.805	449.769	17,1%	578.558	-8,9%
Endividamento Líquido	(533.924)	(371.950)	43,5%	(478.998)	11,5%
Patrimônio Líquido	1.478.205	1.488.057	-0,7%	1.615.943	-8,5%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	36,1%	25,0%	11,1 p.p.	29,6%	6,5 p.p.
Dívida Líquida Excl. SFH/Patrimônio Líquido	-4,9%	-1,0%	-3,9 p.p.	-5,6%	0,6 p.p.
Recebíveis Performados em 31/12/2025					
R\$ 268,9 milhões					

Recebíveis Performados - Recebíveis de obras prontas que já estão contabilizados.

Cenário Macroeconômico e Perspectivas.

Em 2025, a economia global manteve um ritmo de crescimento moderado, ainda impactada por incertezas geopolíticas, pela desaceleração da economia chinesa - especialmente no setor imobiliário - e por condições financeiras restritivas nas principais economias. Ao longo do ano, observou-se o início de um processo gradual de flexibilização monetária em alguns países desenvolvidos, em função da trajetória de desinflação, embora as taxas de juros tenham permanecido em patamares contracionistas durante a maior parte do período. Nesse contexto, o crescimento global permaneceu próximo de 2,6%, em nível inferior à média histórica pré-pandemia. No Brasil, após o forte desempenho registrado em 2024, a atividade econômica apresentou desaceleração em 2025, com expansão do Produto Interno Bruto (PIB) próxima de 2,0%, refletindo condições financeiras mais restritivas e menor contribuição do setor agropecuário. Ainda assim, o mercado de trabalho permaneceu resiliente, com taxa de desemprego em níveis historicamente baixos e crescimento real da renda, sustentando o consumo das famílias. A inflação medida pelo IPCA encerrou o ano em 4,26%, enquanto a taxa Selic atingiu patamar ao redor de 15,0%, em resposta à piora das expectativas fiscais e à necessidade de manutenção de uma política monetária contracionista por período prolongado. O câmbio permaneceu em nível elevado e volátil ao longo do ano, influenciado pelo cenário externo e pelas incertezas domésticas. Esse ambiente de juros elevados e crédito mais restritivo impactou diretamente o mercado imobiliário. O crédito habitacional apresentou desaceleração, em função do aumento das taxas de financiamento ao comprador final, da maior seletividade das instituições financeiras e da redução da poupança líquida do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). As taxas de financiamento acompanharam o movimento da curva de juros, pressionando a capacidade de compra das famílias, especialmente nos segmentos de média renda. Para as incorporadoras, o custo de funding permaneceu elevado ao longo do período, tanto nas linhas de financiamento à produção quanto nas captações no mercado de capitais, reforçando a importância da disciplina na alocação de capital, da gestão ativa do landbank e da priorização de projetos com maior velocidade de vendas, giro de estoque e retorno sobre o capital investido. O Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) apresentou desaceleração em relação aos picos observados no período pós-pandemia, porém ainda em patamar superior ao IPCA, refletindo principalmente a resiliência dos custos com mão de obra. Esse cenário manteve a pressão sobre os custos de construção, demandando ganhos de eficiência operacional e repasses seletivos de preços para preservação das margens. A *affordability* seguiu pressionada pela combinação de juros elevados, maior custo do crédito e nível de preços dos imóveis. Por outro lado, a resiliência do mercado de trabalho, o crescimento da renda real e a demanda por produtos bem localizados, com ticket adequado e enquadramento nas linhas de financiamento disponíveis, contribuíram para sustentar a absorção, especialmente nos segmentos de média e alta renda. Para 2026, a expectativa de melhora gradual do ambiente macroeconômico, condicionada à evolução do cenário fiscal e à convergência das expectativas de inflação, poderá permitir o início de um novo ciclo de redução da taxa Selic. Esse movimento tende a melhorar as condições de crédito, reduzir o custo de funding, ampliar a *affordability* e criar um ambiente mais favorável para a retomada do crescimento do 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 7,8381% a.a. acrescida da variação do IPCA. O pagamento dos juros é feito mensalmente. As debêntures, referentes a 9ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado. 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. Em julho de 2025, a Companhia realizou a 11ª emissão de debêntures simples, mediante registro da competente escritura particular, com a emissão de 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, sob a forma nominativa e sem emissão de cautelas ou certificados, para colocação

→continuação

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2025

Comitê de Auditoria
A Companhia possui um Comitê de Auditoria não estatutário, órgão independente da Companhia e de caráter permanente, o qual será composto por 3 (três) membros, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de 2 (dois) anos, coincidente com o mandato dos membros do Conselho de Administração, permitida a reeleição, sendo que: (1) ao menos 1 (um) deles deve ser conselheiro independente da Companhia; e (2) 1 (um) deles deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação aplicável. O mesmo membro do Comitê de Auditoria poderá acumular as duas características previstas nos itens (1) e (2).

Comitê de Auditoria			
Nome	Posição	Data da Eleição	Término do Mandato
	Coordenador do Comitê de Auditoria	27/04/2023	Até RCA de 2025
Marcio Alvaro Moreira Caruso	Membro do Comitê de Auditoria	27/04/2023	Até RCA de 2025
Marcelo Audi Cateb	Membro do Comitê de Auditoria	27/04/2023	Até RCA de 2025
Alvim Gilmar Francischetti			

O Comitê de Auditoria tem por objetivo supervisionar os processos de controles internos e de gerenciamento dos riscos da Companhia e de suas controladas, bem como os trabalhos de auditoria interna e externa e a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia. O Comitê de Auditoria se reporta ao Conselho de Administração, com autonomia operacional e dotação orçamentária, anual ou por projeto, dentro de limites aprovados pelo Conselho de Administração. O Comitê de Auditoria poderá contar com serviços de advogados, consultores e analistas dentro do escopo das atividades do Comitê de Auditoria, incluindo a contratação e utilização de especialistas externos independentes.

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 remanescer 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 2025, foram distribuídos R\$ 154.000.000. Inicialmente, em 25 de abril, foram pagos R\$ 54.000.000 referentes aos dividendos obrigatórios e, em 28 de novembro, foram distribuídos mais R\$ 100.000.000, de forma complementar aos já pagos. 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 2025 com a cotação de R\$ 6,26, ante R\$5,41 ao final de 2024. O valor de mercado da Trisul em 31 de dezembro de 2025 era de R\$ 1.518,8 milhões ante R\$ 823 milhões em 2024. O Ibovespa, principal índice da bolsa brasileira, encerrou o ano em 161.125 pontos, ante 120.283 pontos em 2024.

Capital Social

O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 866.080.000,00 (oitocentos e sessenta e seis milhões e oitenta mil reais), representado por 186.617.538 (cento e oitenta e seis milhões, seiscentas e dezessete mil, quinhentas e trinta e oito) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Em 15 de dezembro, a Companhia anunciou o aumento de capital mediante a emissão de 56.000.000 (cinquenta e seis milhões) de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, equivalente a R\$ 476.000.000,00 (quatrocentos e setenta e seis milhões de reais). Com isso, encerrou o ano de 2025 com 242.617.538 (duzentos e quarenta e dois milhões, seiscentas e dezessete mil, quinhentas e trinta e oito) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal e com capital social subscrito de R\$ 1.342.080.000,00 (um bilhão, trezentos e quarenta e dois milhões e oitenta mil reais).

Auditores 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 2025 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 2025.

Cláusula Compromissória

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

Agradecimentos

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

A Administração

BALANÇOS PATRIMONIAIS											
EXERCÍCIOS FINDOS EM 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em milhares de Reais)											

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em milhares de Reais)											
		Controladora						Consolidado			
		Reservas de lucro						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido	
Notas		Capital social	Gastos com emissão de ações	Reservas de capital	Reserva legal	Reserva de retenção de lucro	Lucros acumulados	Ações em tesouraria			
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	—	—	—	—	—	(6.578)	—	—	(6.578)	—	(6.578)
Aquisição de ações de emissão própria	21.5	—	—	—	—	—	—	(12.388)	(12.388)	—	(12.388)
Lucro líquido do exercício	21.4	—	—	—	—	—	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
Saldos em 01 janeiro de 2025		866.080	(24.585)	12.629	49.517	602.015	—	(46.645)	1.459.011	32.025	1.491.036
Aumento de capital - RCA 09/12/2025	21.4	476.000	—	—	—	(476.000)	—	—	—	—	—
Distribuição complementar de dividendos - AGO 25/04/2025	21.4	—	—	—	—	(13.255)	—	—	(13.255)	—	(13.255)
Distribuição dividendos intermediários - RCA 13/11/2025	21.4	—	—	—	—	(100.000)	—	—	(100.000)	—	(100.000)
Distribuição dividendos intermediários - RCA 19/12/2025	21.4	—	—	—	—	(51.601)	—	—	(51.601)	—	(51.601)
Lucro líquido do exercício	21.4	—	—	—	—	—	203.785	—	203.785	9.310	213.095
Reserva legal	21.4	—	—	—	10.189	—	(10.189)	—	—	—	—
Dividendos propostos	21.4	—	—	—	—	—	(48.399)	—	(48.399)	—	(48.399)
Reserva de retenção de lucros	21.4	—	—	—	—	145.197	(145.197)	—	—	—	—
Participação de não controladores	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(12.671)	(12.671)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		1.342.080	(24.585)	12.629	59.706	106.356	—	(46.645)	1.449.541	28.664	1.478.205
As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras											

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando expressamente indicado)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Receita operacional líquida	22.1	5.780	3.937	1.378.596	1.346.694
Custos dos imóveis vendidos/serviços prestados	22.2	(2.613)	(1.884)	(974.066)	(971.908)
Lucro bruto	—	3.167	2.053	404.530	374.786
Receitas/(despesas) operacionais:					
Despesas administrativas	23	(68.612)	(64.187)	(80.714)	(80.342)
Despesas comerciais	24	(18.718)	(17.035)	(86.610)	(74.996)
Depreciação estandes de venda	24	—	—	(21.002)	(18.132)
Despesas tributárias	—	(18)	(901)	898	(1.016)
Resultado com equivalência patrimonial	10.2.1	280.487	269.405	7.780	18.913
Reversão/(provisão) para demandas judiciais e administrativas	20.1	—	—	(20.058)	(13.370)
Despesas com depreciação/amortização	—	(5.667)	(4.845)	(7.429)	(6.607)
Outras receitas/(despesas) operacionais	—	13.294	687	10.805	1.080
		200.766	183.124	(196.330)	(174.470)
Resultado antes do resultado financeiro e dos impostos sobre o lucro		203.933	185.177	208.200	200.316
Resultado financeiro, líquido					
Despesas financeiras	25	(53.324)	(46.909)	(55.554)	(52.389)
Receitas financeiras	25	53.176	33.280	100.495	61.572
		(148)	(13.629)	44.941	9.183
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		203.785	171.548	253.141	209.499
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro					
Corrente	15.3			(34.054)	(31.678)
Diferido	15.3		8	(5.992)	(2.977)
Resultado líquido das operações continuadas		203.785	171.556	213.095	174.844
Atribuído a sócios da empresa controladora		203.785	171.556	203.785	171.556
Atribuído a sócios não controladores	—	—	—	9.310	3.288
Lucro por ação					
Lucro básico por ação - R\$	31	1,09445	0,95512		
Lucro diluído por ação - R\$	31	1,09445	0,95512		

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras

→continuação

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em milhares de Reais)				
	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis, serviços e alugueis	9.107	5.809	1.410.778	1.410.292
Outras receitas	13.294	687	10.805	1.080
(Provisão)/reversão para risco de crédito e distratos - contas a receber	–	–	- 1.791	(33.106)
Provisão(reversão) para distratos - estoque	–	–	1.551	20.636
	22.401	6.496	1.421.343	1.398.902
Insumos adquiridos de terceiros	(2.613)	(1.884)	(975.617)	(992.544)
Custos	(55.919)	(53.682)	(147.789)	(129.915)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(58.532)	(55.566)	(1.123.406)	(1.122.459)
	(36.131)	(49.070)	297.937	276.443
Valor adicionado bruto				
Retenções	(5.667)	(4.845)	(28.431)	(24.739)
Depreciação e amortização	(5.667)	(4.845)	(28.431)	(24.739)
	(11.334)	(9.690)	(56.862)	(49.478)
Valor adicionado líquido produzido	- 41.798	- 53.915	269.506	251.704
Valor adicionado recebido em transferência	280.487	269.405	7.780	18.913
Resultado de equivalência patrimonial	53.176	33.280	100.495	61.572
Receitas financeiras	333.663	302.685	108.275	80.485
	291.865	248.770	377.781	332.189
Valor adicionado a distribuir				
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	19.880	16.445	19.886	16.843
Benefícios	7.619	8.007	7.677	8.197
FGTS	764	550	764	554
	28.263	25.002	28.327	25.594
Impostos, taxas e contribuições				
Federal	5.280	3.361	72.422	66.807
Estadual	90	165	801	828
Municipal	715	1.057	3.532	6.031
	6.085	4.583	76.755	73.666
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	53.324	46.909	55.554	52.389
Alugueis	408	720	4.050	5.696
	53.732	47.629	59.604	58.085
Remuneração de capitais próprios				
Participação de não controladores	–	–	9.310	3.288
Dividendos	48.399	40.745	48.399	40.745
Lucros retidos	155.386	130.811	155.386	130.811
	203.785	171.556	213.095	174.844
	291.865	248.770	377.781	332.189

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (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 “Incosomal 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.
1.1. Reforma tributária: A Emenda Constitucional nº 132/2023, promulgada em 20 de dezembro de 2023, promoveu a reforma do sistema de tributação sobre o consumo no Brasil, conhecida como “Reforma Tributária”. O novo sistema composto por dois tributos (IBS e CBS) sucederá cinco tributos atuais (PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI). Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar (LC) nº 214/2025, que regulamentou e operacionalizou os novos tributos sobre o consumo, notadamente o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), detalhando fatos geradores, bases de cálculo, regimes e governança (inclusive o Comitê Gestor do IBS). A vigência plena está prevista para 2033, com fase de transição entre 2026 e 2032. Atualmente, a maior parte das operações da Companhia - relativas à atividade de incorporação imobiliária - é conduzida por meio de sociedades controladas enquadradas no Regime Especial de Tributação (RET), conforme Nota Explicativa nº 3.18. Dessa forma, a Companhia avaliou os possíveis impactos para a data-base de 31 de dezembro de 2025 e até a presente data, não é possível estimar com razoável segurança os efeitos quantitativos decorrentes da implementação integral do novo modelo tributário. A Companhia atendeu aos testes em ambiente de homologação e produção para destaque do IBS e CBS nos documentos fiscais a serem emitidos a partir de 2026.

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 2025 e 2024, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às Companhias 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 a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), direcionado às Companhias do setor imobiliário. O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as Companhias 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 Companhia quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a Companhia e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a Companhia. 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 Companhia. 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 2025 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 Companhia continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o nível atual do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.
2.4. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas: As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 5 de março de 2026.

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 exercícios futuros. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações financeiras, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:
Custos orçados dos empreendimentos imobiliários: Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos exercícios em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na nota 3.2.
Contingências: A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado final. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.
Valor justo de instrumentos financeiros: Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.
3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras: (i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis: Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos estabelecidos pelo CPC 47 - 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 Companhia, 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 Companhia de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela Companhia 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, alugueis e demais atividades: As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos exercícios.
3.3. Caixa e equivalentes de caixa: Incluem caixa, saldos positivos em conta movimentado, 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 2025 e 2024, 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. 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.
3.9. 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. 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 alugueis foi calculado a valor presente, pela taxa média da NTN-B.
3.10. 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 2025 e 31 de dezembro de 2024.
3.11. 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 reconhecidas na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.
3.12. 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.
3.13. 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.
3.14. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas: As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:
• **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
• **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. As estimativas de perdas avaliadas como possíveis são divulgadas nas demonstrações financeiras. A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis, e registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive, quanto à sua classificação no passivo não circulante.
3.15. 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.
3.16. 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; e (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 calculada levando em consideração a NTN-B e a taxa média de captação da Companhia, das duas, é utilizada a maior.
3.17. 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

→continua



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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

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 imobiliárias, os quais são auferidos no decurso normal das atividades da Companhia, reconhecidas através dos valores presentes conforme os critérios da Nota 3.2. c) **Desreconhecimento (baixa):** Um ativo financeiro é baixado quando a) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e b) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (i) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (ii) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo. Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, esse ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo com o respectivo ativo. Nesse caso, também se reconhece um passivo associado. O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor. d) **Análise de recuperabilidade:** Um ativo financeiro, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado, que possa ser razoavelmente estimado. Evidência de perda por redução ao valor recuperável pode incluir indicadores de que as partes tomadoras do empréstimo estão passando por um momento de dificuldade financeira relevante. A probabilidade de que elas irão entrar em falência ou outro tipo de reorganização financeira, *default* ou atraso de pagamento de juros ou principal pode ser indicada por uma queda mensurável do fluxo de caixa futuro estimado. **Passivos financeiros - não derivativos:** A classificação desses passivos financeiros é determinada em seu reconhecimento inicial. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são deduzidos dos custos de transação diretamente relacionados. Os custos de transação são apropriados ao resultado do período de acordo com o prazo do instrumento contratado. Incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures, credores por imóveis compromissados e débitos com partes relacionadas. Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros desses empréstimos e debêntures, são reconhecidas no resultado, em despesas financeiras ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens dos imóveis destinados à venda são alocados no custo dos referidos ativos. **Instrumentos financeiros - apresentação líquida:** Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **Valor justo de instrumentos financeiros:** O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação. **3.18. 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. **3.19. 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. **3.20. Resultado básico e resultado diluído por ação:** O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período (ex-tesouraria). Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31. **3.21. 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. **3.22. 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

4.1. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025: 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 exercícios iniciados em ou após 01/01/2025; b) Orientação Técnica OCPG 10 - Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIQ) - A Companhia avaliou as suas políticas contábeis no contexto da referida Orientação e não identificou a necessidade de ajustes nas suas demonstrações contábeis. **4.2. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2025:** a) 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 exercícios iniciados em ou após 01/01/2026; b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - podem afetar significativamente como as Companhias contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para exercícios iniciados em ou após 01/01/2026; c) Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS - Volume 11 - Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa. Essas melhorias não criam novas normas, mas aprimoram a coerência e aplicação prática das normas existentes - 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 subtóais 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 exercícios 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 exercícios 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.

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Caixa	23	24	27	32
Bancos contas movimento	204	367	28.024	34.254
Aplicações financeiras	235.715	122.426	498.754	415.483
	235.942	122.817	526.805	449.769

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	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Certificados de recebíveis imobiliários (a)	36.616	21.681	36.616	21.681
Contas vinculadas (b)	-	-	14.755	20.382
	36.616	21.681	51.371	42.063

Circulante

Não circulante

(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	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Promitentes compradores de imóveis (a)	-	-	1.213.457	985.305
Serviços a receber	325	307	325	307
Saldos a receber de home equity (b)	75.314	49.315	75.314	49.315
(-) Ajuste a valor presente (c)	-	-	(27.951)	(29.485)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos (d)	-	-	(67.947)	(66.156)
Total	75.639	49.622	1.193.198	939.286
Circulante	16.216	10.466	991.533	786.439
Não circulante	59.423	39.156	201.665	152.847

(a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas; (b) Tipo de empréstimo onde o cliente coloca seu imóvel ou de terceiros como garantia da operação; (c) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o período findo em 31 de dezembro de 2025 foi de 8,44% a.a. (6.92% a.a. em 31 de dezembro de 2024). 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 2025 e 31 de dezembro de 2024, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

	12/2025	12/2024
Vencidos: de 0 a 90 dias (a)	78.536	72.708
de 91 a 180 dias	22.931	8.833
de 181 a 360 dias	9.068	19.045
acima de 360 dias	16.441	28.413
	126.976	128.999

A vencer:

de 0 a 90 dias	421.024	201.082
de 91 a 180 dias	315.813	130.117
de 181 a 360 dias	206.740	412.695
Acima de 360 dias	218.543	162.034
	1.162.120	905.928
	1.289.096	1.034.927

	(67.947)	(66.156)
	(27.951)	(29.485)
	(95.898)	(95.641)
	1.193.198	939.286

(a) Em 31 de dezembro de 2025, do total de títulos vencidos 9,85%, sobre o total da carteira, aproximadamente 4,81% 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 2025 e 31 de dezembro de 2024, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2025		12/2024	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Circulante	1.070.228	872.586		
Não circulante	218.543	162.034		
Contas a receber contábil	1.288.771	1.034.620		
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	1.252.609	906.797		
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(223.943)	(101.188)		
	2.317.437	1.840.229		

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Adiantamento a fornecedores	291	109	291	109
Comissões de vendas a apropriar	905	179	13.288	7.133
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	-	-	5.066	4.722
Processos judiciais (a)	7.544	7.011	7.544	10.729
Venda de imobilizado	-	-	12.645	12.645
Outras contas a receber	2.670	1.014	7.792	2.419
Total	11.410	8.313	46.626	37.757
Circulante	3.866	2.309	17.252	10.286
Não circulante	7.544	6.004	29.374	27.491

(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 segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Terrenos para futuras incorporações	5.143	8.082	251.142	680.903
Imóveis em construção	-	-	933.982	540.458
Imóveis concluídos	2.146	-	156.090	91.865
Provisão para distrato	-	-	39.419	37.868
Total	7.289	8.082	1.380.633	1.351.094
Circulante	7.289	8.082	1.365.003	996.887
Não circulante	-	-	15.630	354.207

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: Durante o exercício, houve venda de imóveis para administradores/acionistas pessoas físicas que geraram R\$ 18.874 de receitas e R\$ 13.094 de custos. 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	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Ascendino Reis Empreendimentos Imobiliários	-	-	6.662	2.550
Calamuchita Empreendimentos Imobiliários	46	114	-	-
Imovele Alpha Empreendimentos Imobiliários	-	-	2.586	2.613
Imovele Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	277	277
Imovele Santana Empreendimentos Imobiliários	-	-	73	73
Imovele Vila Mascote Empreendimentos Imobiliários	-	-	256	256
Incosul Incorporação e Construção Ltda	13.889	12.764	-	-
J. Tavora Empreendimentos	-	-	240	266
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários	1.074	1.419	1.074	1.419
Larnaka Empreendimentos Imobiliários	658	3.202	-	-
Nicolau Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	105	2.005
Osaka Empreendimentos Imobiliários	-	4.013	-	-
Retiro Empreendimentos Imobiliários	-	280	-	315
Ribeirão Golf Empreendimentos Imobiliários	-	114	281	-
Ribeirão III Empreendimentos Imobiliários	-	-	20	-
Ribeirão VIII Empreendimentos Imobiliários	-	-	42	32
Roermond Empreendimentos Imobiliários	-	104	-	-
SCP Trisul 22 Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	3.887
Soc. Incorporadora Residencial Sandri	-	709	11	-
Taquari Empreendimentos Imobiliários	-	-	180	180
Trisul 1 Empreendimentos Imobiliários	663	-	-	-
Trisul 6 Empreendimentos Imobiliários	7.953	-	-	-
Trisul 8 Empreendimentos Imobiliários	16.602	26.846	-	-
Trisul 9 Empreendimentos Imobiliários	671	-	-	-
Trisul 16 Empreendimentos Imobiliários	545	-	-	-
Trisul 19 Empreendimentos Imobiliários	3.026	-	-	-
Trisul 20 Empreendimentos Imobiliários	-	2.333	-	-
Trisul 21 Empreendimentos Imobiliários	32.553	6.202	-	-
Trisul 26 Empreendimentos Imobiliários	3.500	-	-	-
Trisul 33 Empreendimentos Imobiliários	-	11.355	-	-
Trisul 34 Empreendimentos Imobiliários	14.605	7.233	-	-
Trisul 35 Empreendimentos Imobiliários	170	27.323	-	-
Trisul Arenga Empreendimentos Imobiliários	1.088	-	-	-
Trisul Dália Empreendimentos Imobiliários	-	5.165	-	-
Trisul Fresia Empreendimentos Imobiliários	12.239	8.143	-	-
Trisul João Moura Empreendimentos Imobiliários	138	14.466	-	-
Trisul Mamona Empreendimentos Imobiliários	8.799	10.531	-	-
Trisul Property Marfil Empreendimentos Imobiliários	-	2.159	-	2.159
Trisul Quisqualis Empreendimentos Imobiliários	-	144	-	-
Trisul Reseda Empreendimentos Imobiliários	3.351	-	-	-
Trisul Tanguê Empreendimentos Imobiliários	-	9.313	-	-
Trisul Vetter Empreendimentos Imobiliários	3.198	-	3.198	-
TSC Itaquá Shopping Center	4.508	5.708	4.508	5.708
Vivant São Caetano Empreendimentos Imobiliários	-	-	523	523
Yamagata Empreendimentos Imobiliários	-	-	427	188

Total	129.276	159.640	20.463	22.451
--------------	----------------	----------------	---------------	---------------

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Ascendino Reis Empreendimentos Imobiliários	15.544	5.950	-	-
Astana Empreendimentos Imobiliários	139	8.100	-	-
Cancale Empreendimentos Imobiliários	214	4.586	-	-
Cuxipones Empreendimentos Imobiliários	1.190	-	1.190	-
Easypay Soluções de Pagamentos	-	407	-	-
Imovele Alpha Empreendimentos Imobiliários	1.724	1.750	-	-
Imovele Osasco Empreendimentos Imobiliários	691	692	-	-
Imovele Santana Empreendimentos Imobiliários	145	145	-	-</

→★ 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 2025 E 2024

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

9.2. Banco Tricury S.A. - Aplicações financeiras: A Companhia, por intermédio de suas controladas, direciona parte de seus recursos em aplicações financeiras de renda fixa junto ao “Banco Tricury S.A.”, o qual é parte relacionada. Na data-base de 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 127.857 (R\$ 104.000 em 31 de dezembro de 2024), representado por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), junto à referida instituição financeira. Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxas médias equivalentes ao CDI.

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				12/2025		12/2024		12/2025		12/2024	
	Direta								Resultado líquido do exercício		Resultado líquido do exercício	
	12/2025	12/2024	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	72.458	23.678	48.780	55.128	(269)	(6.348)	48.780	55.128	(269)	(6.348)
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	72.082	14.936	57.146	57.488	—	(342)	57.146	57.488	—	(342)
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	960	525	435	199	15	(454)	435	199	15	(454)
Retiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	20	—	20	15	17	(295)	20	15	17	(295)
Ribeirão VIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	156	108	48	33	(2)	(35)	48	33	(2)	(35)
Ribeirão III Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	111	13	98	13	—	(15)	98	13	—	(15)
J. J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	706	19	687	1.185	(2)	(138)	687	1.185	(2)	(138)
Ribeirão Golf Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	1.126	537	589	117	51	(2.028)	589	117	51	(2.028)
Imoleve Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	40,00	4.333	4	4.329	4.204	—	125	4.329	4.204	—	125
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	607	473	134	117	—	17	134	117	—	17
Vivant São Caetano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.046	26	1.020	370	653	(2)	1.020	370	653	(2)
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	286	—	286	292	—	(6)	286	292	—	(6)
Calamuchita Empreendimentos Imobiliários. Ltda.	100,00	100,00	236	144	92	69	—	22	92	69	—	22
Imoleve Vila Mascote Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	1.032	9	1.023	1.051	—	(28)	1.023	1.051	—	(28)
Larnaka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	92.081	37.821	54.260	57.385	36.049	5.600	54.260	57.385	36.049	5.600
J. Távora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	884	115	769	808	—	(39)	769	808	—	(39)
Naples Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.076	26	3.050	2.848	372	(154)	3.050	2.848	372	(154)
Roermond Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.379	64	5.315	5.257	325	(35)	5.315	5.257	325	(35)
Sociedade Incorporadora Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	53	—	53	60	—	(6)	53	60	—	(6)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	267	99	168	273	—	(1.404)	168	273	—	(1.404)
Morioka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	42.047	702	41.345	42.403	—	(1.058)	41.345	42.403	—	(1.058)
Imoleve Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71,43	71,43	988	141	847	852	4	(6)	847	852	4	(6)
Cancale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	652	29	623	6.141	256	(4)	623	6.141	256	(4)
Imoleve Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,67	66,67	233	9	224	225	—	(2)	224	225	—	(2)
Astana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	932	36	896	8.047	95	(330)	896	8.047	95	(330)
Trisul Artemisia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	785	32	753	840	6	121	753	840	6	121
Trisul Lotus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	29.811	985	28.826	28.391	1.867	1.951	28.826	28.391	1.867	1.951
Trisul Pradosia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	—	—	—	552	1	(1)	—	552	1	(1)
Trisul Quisqualis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	741	723	18	160	154	(1.774)	18	160	154	(1.774)
Trisul Callistemon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	—	—	—	584	—	—	—	584	—	—
Trisul Myristica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	553	26	527	630	3	77	527	630	3	77
Trisul Anthriscus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	640	22	618	559	—	159	618	559	—	159
Trisul Licania Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	280	4	276	266	—	10	276	266	—	10
Masb40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	642	54	588	1.689	698	(179)	588	1.689	698	(179)
Trisul Spigelia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	—	—	—	1.109	30	222	—	1.109	30	222
Marosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.568	948	620	8.911	—	809	620	8.911	—	809
Trisul Mutisia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	—	—	—	571	—	—	—	571	—	—
Yamagata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	1.150	74	1.076	855	(16)	221	1.076	855	(16)	221
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	755	154	601	5.984	—	66	601	5.984	—	66
Omaguas Empreendimentos Imobiliários	55,00	55,00	100.513	64.140	36.373	37.526	62.671	21.847	36.373	37.526	62.671	21.847
Trisul 1 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	1.253	844	409	536	(172)	(500)	1.253	536	(172)	(500)
Trisul 3 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	665	206	459	357	—	(165)	459	357	—	(165)
Trisul 4 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	781	353	428	453	—	(200)	428	453	—	(200)
Trisul 5 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	214	61	153	41	(1)	(88)	153	41	(1)	(88)
Trisul 6 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	12.315	9.633	2.682	34.944	8.784	13.571	2.682	34.944	8.784	13.571
Trisul 8 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	101.321	58.093	43.228	32.838	53.948	2.588	43.228	32.838	53.948	2.588
Trisul 9 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	2.706	1.849	857	28.411	2.881	1.409	857	28.411	2.881	1.409
Trisul 10 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	200	28	172	222	7	(193)	172	222	7	(193)
Trisul 11 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	144	14	130	210	53	(420)	130	210	53	(420)
Trisul 16 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	218.280	138.225	80.055	102.433	96.432	46.874	80.055	102.433	96.432	46.874
Trisul 19 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	4.563	3.816	747	21.390	—	286	747	21.390	—	286
Trisul 20 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	20.219	3.289	16.930	55.861	38.509	7.467	16.930	55.861	38.509	7.467
Trisul 21 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	137.905	71.205	66.700	67.980	87.256	3.021	66.700	67.980	87.256	3.021
Trisul 23 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	1.939	1.282	657	36.827	6.445	1.491	657	36.827	6.445	1.491
Trisul 25 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	3.221	2.587	634	29.116	5.400	2.748	634	29.116	5.400	2.748
Trisul 26 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	12.277	5.098	7.179	40.489	29.928	11.537	7.179	40.489	29.928	11.537
Trisul 27 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	16.135	5.664	10.471	42.833	16.813	(6.375)	10.471	42.833	16.813	(6.375)
Trisul 28 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	1.826	1.252	574	29.040	5.607	3.690	574	29.040	5.607	3.690
Trisul 31 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	1.716	1.207	509	20.993	3.694	1.194	509	20.993	3.694	1.194
Trisul 33 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	94.191	449	93.742	40.255	33	125	93.742	40.255	33	125
Trisul 34 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	97.530	55.075	42.455	35.208	30.763	5.277	42.455	35.208	30.763	5.277
Trisul 35 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	106.165	29.747	76.418	48.365	97.641	13.287	76.418	48.365	97.641	13.287
Ascendino Reis Empreendimentos e Partic.	70,00	70,00	23.743	480	23.263	17.333	1	(3.620)	23.263	17.333	1	(3.620)
Cuxipónés Empreendimentos Imobiliários	50,00	50,00	21.564	2.663	18.901	19.174	263	4.871	18.901	19.174	263	4.871
Trisul Paulistânia Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	5.082	2.117	2.965	25.350	4.117	(7.930)	2.965	25.350	4.117	(7.930)
AGEO Empreendimentos Imobiliários	70,00	70,00	4.381	2.569	1.812	29.113	3.626	14.733	1.812	29.113	3.626	14.733
Osaka Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	32.139	2.090	30.049	53.113	29.209	14.515	30.049	53.113	29.209	14.515
Trisul João Moura Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	208.514	136.799	71.715	119.242	105.031	44.072	71.715	119.242	105.031	44.072
Trisul Fresia Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	77.214	27.353	49.861	41.177	67.706	6.459	49.861	41.177	67.706	6.459
Trisul Mamona Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	75.368	33.926	41.442	39.989	52.216	(8)	41.442	39.989	52.216	(8)
Trisul Reseda Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	55.642	3.665	51.977	51.977	—	(6)	51.977	51.977	—	(6)
Trisul Dalia Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	167.957	94.640	73.317	63.722	97.832	17.437	73.317	63.722	97.832	17.437
Easy pay Soluções de Pagamentos	100,00	100,00	—	—	—	407	—	(24)	—	407	—	(24)
Trisul Tungue Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	109.533	48.104	61.429	59.748	41.957	8.829	61.429	59.748	41.957	8.829
Trisul Property Ltda.	100,00	100,00	1	—	1	1	—	(86)	1	1	—	(86)
Trisul Property Marfil Empreendimentos Imobiliários	50,00	50,00	12.938	1.852	11.086	11.018	26.496	(14)	11.086	11.018	26.496	(14)
SCP Trisul 22 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	75.405	15.553	59.852	86.847	—	42.295	59.852	86.847	—	42.295
Trisul Tagete Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	342.548	227.368	115.180	90.468	96.167	(110)	115.180	90.468	96.167	(110)
TSC Itaquá Shopping Center	30,00	30,00	214.213	24.497	189.716	188.209	9.297	10.120	189.716	188.209	9.297	10.120
Trisul Arença Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	65.554	16.032	49.522	42.084	25.625	(1.097)	49.522	42.084	25.625	(1.097)
Trisul Vetiver Empreendimentos Imobiliários	50,00	50,00	119.056	107.836	11.220	2.534	25.600	(3.096)	11.220	2.534	25.600	(3.096)
Trisul Vila Clementino Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	196.136	134.377	61.759	101.718	95.671	—	61.759	101.718	95.671	—
Trisul Litchi Empreendimentos Imobiliários	100,00	—	41.536	37.478	4.058	—	—	(6)	—	—	—	(6)
Sei Tutóia Empreendimentos Imobiliários	45,00	—	125.072	96.855	28.217	—	—	(390)	—	—	—	(390)
Trisul Ciclame Empreendimentos Imobiliários	100,00	—	35.135	28.916	6.219	—	—	—	—	—	—	—

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade			12/2025		12/2024
-----------	--	--	---------	--	---------

→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 2025 E 2024

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

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2025
Trisul 14 Empreendimentos Imobiliários	1	—	—	—	1
Trisul 16 Empreendimentos Imobiliários	102.433	—	(45.802)	23.424	80.055
Trisul 18 Empreendimentos Imobiliários	6	—	—	—	6
Trisul 19 Empreendimentos Imobiliários	21.390	(20.360)	(400)	117	747
Trisul 20 Empreendimentos Imobiliários	55.861	(29.500)	(16.898)	7.467	16.930
Trisul 21 Empreendimentos Imobiliários	67.980	—	(7.260)	5.980	66.700
Trisul 23 Empreendimentos Imobiliários	36.827	(34.500)	(2.500)	830	657
Trisul 25 Empreendimentos Imobiliários	29.116	(28.000)	(1.500)	1.018	634
Trisul 26 Empreendimentos Imobiliários	40.489	(26.500)	(13.080)	6.270	7.179
Trisul 27 Empreendimentos Imobiliários	42.833	(32.000)	(1.640)	1.278	10.471
Trisul 28 Empreendimentos Imobiliários	29.040	(27.500)	(2.182)	1.216	574
Trisul 31 Empreendimentos Imobiliários	20.993	(16.500)	(4.374)	390	509
Trisul 33 Empreendimentos Imobiliários	40.255	53.483	—	4	93.742
Trisul 34 Empreendimentos Imobiliários	35.208	—	—	7.247	42.455
Trisul 35 Empreendimentos Imobiliários	48.365	—	(2.541)	30.594	76.418
Ascendino Reis Empreendimentos Imobiliários	12.133	4.134	—	17	16.284
Trisul Paulistânia Empreendimentos Imobiliários	25.350	(23.500)	(1.616)	2.731	2.965
Osaka Empreendimentos Imobiliários	53.113	—	(24.786)	1.722	30.049
Trisul João Moura Empreendimentos Imobiliários	119.242	—	(77.248)	29.721	71.715
Trisul Fresia Empreendimentos Imobiliários	41.177	—	—	8.684	49.861
Trisul Mamona Empreendimentos Imobiliários	39.989	—	(10.800)	12.253	41.442
Trisul Reseda Empreendimentos Imobiliários	51.977	—	—	—	51.977
Trisul Dalia Empreendimentos Imobiliários	63.722	—	(19.869)	29.464	73.317
Easy pay Soluções de Pagamentos	407	—	(403)	(4)	—
Trisul Tungue Empreendimentos Imobiliários	59.747	—	(8.806)	10.488	61.429
Trisul Property Ltda	1	—	—	—	1
SCP Trisul 22	86.822	—	(37.339)	10.351	59.834
Trisul Tagete Empreendimentos Imobiliários	90.467	672	—	24.041	115.180
Trisul Arenga Empreendimentos Imobiliários	42.084	4.819	—	2.619	49.522
Trisul Vila Clementino Empreendimentos Imobiliários	101.718	—	(61.431)	21.472	61.759
Trisul Litchi Empreendimentos Imobiliários	—	4.064	—	(6)	4.058
Trisul Ciclame Empreendimentos Imobiliários	—	6.219	—	—	6.219
Custo Financeiro (1)	38.785	14.604	—	—	53.389
	1.775.141	(210.797)	(382.300)	274.894	1.456.938

(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 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2025
Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários	100	345	—	(228)	217
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários	593	—	(180)	(69)	344
Vera Incorporadora	204	—	—	(4)	200
Trisul Lotus Empreendimentos Imobiliários	17.022	—	(897)	1.170	17.295
Cuxipónés Empreendimentos Imobiliários	9.587	—	—	(136)	9.451
AGEO Empreendimentos Imobiliários	20.379	—	(19.600)	489	1.268
Trisul Property Marfil Empreendimentos Imobiliários	5.509	—	(4.300)	4.334	5.543
TSC Itaquá Shopping Center	56.463	—	—	1.101	57.564
Trisul Vetivert Empreendimentos Imobiliários	1.267	4.642	—	(299)	5.610
Sei Tutóia Empreendimentos Imobiliários	—	13.463	—	(765)	12.698
Ágio na aquisição de investimentos (a)	1.895	—	—	—	1.895
Nota 10.2.2	113.019	18.450	(24.977)	5.593	112.085
	1.888.160	(192.347)	(407.277)	280.487	1.569.023

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente: Em 31 de dezembro de 2025:

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2025
Sociedades Consolidadas					
Benjamin Empreendimentos Imobiliários	355	—	—	—	355
Machado de Assis Empreendimentos Imobiliários	104	—	—	—	104
Rua do Parque Empreendimentos Imobiliários	524	—	—	—	524
Castelblanco Empreendimentos Imobiliários	294	3.000	—	(3.053)	241
Sugaya Empreendimentos Imobiliários	148	—	—	—	148
Vossoroca Empreendimentos Imobiliários	233	—	—	51	284
Taquari Empreendimentos Imobiliários	178	—	—	—	178
Empreendimentos Imobiliários Canário 130	2.562	—	—	2.056	4.618
Rua M. Klabin Empreendimentos Imobiliários	294	—	—	—	294
Abruzo Empreendimentos Imobiliários	12.635	—	—	80	12.715
Daisen Empreendimentos Imobiliários	6.008	—	—	(414)	5.594
Rosendal Empreendimentos Imobiliários	160	—	—	(17)	143
Magere Empreendimentos Imobiliários	508	—	—	8	516
Alta Gracia Empreendimentos Imobiliários	523	—	—	104	627
Corrientes Empreendimentos Imobiliários	26.066	—	—	7.186	33.252
Temuco Empreendimentos Imobiliários	19.126	—	(19.100)	(26)	—
Calama Locações Ltda.	1.233	5.600	—	(6.616)	217
Orense Empreendimentos Imobiliários	554	—	(323)	(231)	—
Trisul House Consultoria em Imóveis	578	—	—	(367)	211
Sneek Empreendimentos Imobiliários	4.247	—	—	(403)	3.844
Bordeaux Empreendimentos Imobiliários	62	—	—	9	71
Ibaraki Empreendimentos Imobiliários	1.090	—	(232)	144	1.002
Zara Empreendimentos Imobiliários	16.658	—	(16.646)	(12)	—
Salaverry Empreendimentos Imobiliários	348	—	(107)	63	304

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2025
Não Consolidadas					
Itacorp Empreendimentos Imobiliários	16.753	—	(2.468)	2.187	16.472
Total	16.753	—	(2.468)	2.187	16.472
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)	113.019	18.450	(24.977)	5.593	112.085
Total não consolidadas	129.772	18.450	(27.445)	7.780	128.557

11. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

Controladora	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2024	Adição	Baixa	Saldo 12/2025
CUSTO:					
Móveis e utensílios		—	42	—	42
Máquinas e equipamentos		113	28	(102)	39
Computadores e periféricos		5.818	572	(3.251)	3.139
Direitos de uso de imóvel (1)		15.706	979	—	16.685
Outros		40	—	(10)	30
TOTAL CUSTO:		21.677	1.621	(3.363)	19.935
DEPRECIAÇÃO					
Móveis e utensílios	10	—	(2)	—	(2)
Máquinas e equipamentos	10	(109)	(1)	102	(8)
Computadores e periféricos	20	(4.536)	(552)	3.251	(1.837)
Direitos de uso de imóvel (1)	25 a 50	(3.227)	(3.680)	—	(6.907)
Outros	10	(27)	(4)	10	(21)
TOTAL DEPRECIAÇÃO:		(7.899)	(4.239)	3.363	(8.775)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		13.778	(2.618)	—	11.160

(1) Aluguel do imóvel da Sede da Companhia.

Consolidado	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2024	Adição	Baixa	Saldo 12/2025
CUSTO:					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados		33.096	38.722	(12.032)	59.786
Móveis e utensílios		14.787	41	—	14.828
Edificação		7.078	—	—	7.078
Terreno		1.765	—	—	1.765
Máquinas e equipamentos		113	28	(102)	39
Computadores e periféricos		5.818	572	(3.251)	3.139
Direitos de uso de imóvel (a)		15.706	979	—	16.685
Outros		40	—	(10)	30
TOTAL CUSTO:		78.403	40.342	(15.395)	103.350
DEPRECIAÇÃO					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	50	(10.253)	(21.002)	12.032	(19.223)
Móveis e utensílios	10	(2.957)	(1.481)	—	(4.438)
Edificação	4	(568)	(281)	—	(849)
Máquinas e equipamentos	10	(109)	(1)	102	(8)
Computadores e periféricos	20	(4.536)	(552)	3.251	(1.837)
Direitos de uso de imóvel (a)	20	(3.227)	(3.680)	—	(6.907)
Outros	10	(27)	(4)	10	(21)
TOTAL DEPRECIAÇÃO:		(21.677)	(27.001)	15.395	(33.283)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		56.726	13.341	—	70.067

(a) Refere-se ao aluguel da sede da Companhia a ser despendido em 4 anos.

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora 12/2025	Controladora 12/2024	Consolidado 12/2025	Consolidado 12/2024
Direitos de uso de softwares/website (a)	7.990	11.320	7.990	11.320
(-) Amortização acumulada	(4.307)	(7.567)	(4.307)	(7.567)
Total do intangível líquido	3.683	3.753	3.683	3.753

(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 2025, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2024	Adições	Baixas	Saldos em 12/2025
Direito de uso de software/website	11.320	1.358	(4.688)	7.990
(-) Amortização	(7.567)	(1.428)	4.688	(4.307)
Intangível líquido	3.753	(70)	—	3.683

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

13.1. Empréstimos e financiamentos:

Descrição	Controladora 12/2025	Controladora 12/2024	Consolidado 12/2025	Consolidado 12/2024
Financiamentos para construção (a)	—	—	606.761	387.398
Empréstimo para capital de giro	—	—	—	5.033
Total	—	—	606.761	392.431
Circulante	—	—	345.604	64.350
Não circulante	—	—	261.157	328.081

(a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 8.,23% a.a. e 14,52% a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR) e, 1,90% a.a. e 2,70% a.a. acrescido da variação do CDI. A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora 2027	Controladora 2028	Controladora 2029	Controladora Total	Consolidado 2027	Consolidado 2028	Consolidado 2029	Consolidado Total
2027	—	—	—	—	—	—	—	—
2028	—	—	—	—	—	—	—	—
2029	—	—	—	—	—	—	—	—
Total	—	—	—	—	—	—	—	—

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.

13.2. Debêntures:

Descrição	Controladora 12/2025	Controladora 12/2024	Consolidado 12/2025	Consolidado 12/2024
Principal	444.000	444.000	444.000	430.000
Encargos apropriados	19.240	19.240	19.240	10.473
Gastos incorridos	(9.272)	(9.272)	(9.272)	(11.186)
Total	453.968	453.968	453.968	429.287
Circulante	79.033	79.033	79.033	34.735
Não circulante	374.935	374.935	374.935	394.552

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora 2027	Controladora 2028	Controladora 2029	Controladora 2030	Controladora Total	Consolidado 2027	Consolidado 2028	Consolidado 2029	Consolidado 2030	Consolidado Total
2027	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2028	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2029	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2030	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Total	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Em outubro de 2022, a Companhia fez a 9ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em 2 séries com valor unitário de R\$1 (um mil Reais). O valor nominal das debêntures deverá ser pago em cinco parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2025 e o último pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2027. A taxa de remuneração das debêntures da 1ª série é de 1,70% a.a. acrescida da variação do CDI e, a taxa de remuneração das debêntures da 2ª série é de 7,8381% a.a. acrescida da variação do IPCA. O pagamento dos juros é feito mensalmente. Em agosto de 2024, a Companhia fez a 10ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em 2 séries com valor unitário de R\$1 (um mil Reais). O valor nominal das debêntures deverá ser pago em seis parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em agosto de 2027 e o último pagamento possui previsão para liquidação em fevereiro de 2030. A taxa de remuneração das debêntures da 1ª série é de 1,35% a.a. acrescida da variação do CDI e, a taxa de remuneração das debêntures da 2ª série é de 7,494% a.a. acrescida da variação do IPCA. O pagamento dos juros é feito mensalmente. Em julho de 2025, a Companhia fez a 11ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (hum mil Reais). O valor nominal das debêntures deverá ser pago em cinco parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em julho de 2027 e o último pagamento possui previsão para liquidação em julho de 2029. A taxa de remuneração das debêntures é de 1,35% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito semestralmente. As debêntures, referentes a 9ª, 10ª e 11ª emissões, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora 12/2025	Controladora 12/2024	Consolidado 12/2025	Consolidado 12/2024
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	182	272	2.399	2.496
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	29	44	509	525
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	—	—	2.063	1.950
Contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL)	—	—	1.915	1.327
Imposto de renda retido na fonte (IRPF)	413	336	504	385
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	22	30	206	248
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	34	20	341	112
Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)	10.699	9.035	10.699	9.035
Salários e benefícios a pagar	113	120	340	120
Encargos sociais	871	705	1.403	2.059
Provisões trabalhistas	3.309	2.506	3.312	4.638
Total	15.672	13.068	23.691	22.895

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

normalmente efetivadas pela Companhia através de suas SPE's e Fundo de Investimento. Os acordos preveem a remuneração aos demais sócios participantes, correspondente a um percentual da receita líquida auferida com a comercialização das unidades autônomas dos empreendimentos, com base em cada contrato, a ser paga a medida em que a receita bruta for 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:

	12/2025	12/2024
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	3.822.541	2.802.668
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	<u>(2.569.933)</u>	<u>(1.895.871)</u>
	1.252.608	906.797
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(2.454.067)	(1.762.739)
Custo incorrido, líquido de distratos	<u>1.633.225</u>	<u>1.186.914</u>
	(820.842)	(575.825)
	431.766	330.972

Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas

Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque

Custo orçado total	4.314.933	2.695.349
Custo incorrido	<u>(2.587.592)</u>	<u>(1.737.764)</u>
Custo a incorrer unidades vendidas	<u>(820.841)</u>	<u>(575.825)</u>
	906.500	381.760

(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\$ 324.591 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 2025.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	2.670.094
Total do ativo consolidado	<u>3.433.244</u>
Percentual	<u>77,77%</u>

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:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Adiantamentos de empreendimentos não lançados	-	101.718	72.695	232.088
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	-	-	100.386	70.962
Adiantamento de clientes (permutas)	-	-	123.557	30.226
Total	-	101.718	296.638	333.276
Circulante	-	-	213.958	131.105
Não Circulante	-	101.718	82.680	202.171

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Consolidado
2027	1.638
2028	7.543
2029	73.499
Total	82.680

20. Provisões

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

	Consolidado	
Descrição	12/2025	12/2024
Cíveis (a)	13.638	6.501
Trabalhistas (b)	1.212	1.212
Total	14.850	7.713

(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 2025, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	7.713
Complemento/(reversão) de provisão	20.058
(-) Baixas por pagamento	<u>(12.921)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2025	14.850

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 2025, aproximadamente R\$ 58.289 (R\$ 74.638 em 31 de dezembro de 2024). Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 5.066 (R\$ 4.527 em 31 de dezembro de 2024) - (nota 7).

20.2. Contas a pagar: Representa as obrigações assumidas pela Companhia conforme detalhamento abaixo:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Direitos de uso de imóvel	9.779	12.479	9.779	12.479
Taxa municipal de potencial construtivo	-	-	-	11.030
Provisão para garantia (*)	-	-	33.488	29.882
Resc. contratual (distrato)	-	-	13.213	11.631
Honorários advocatícios	206	204	681	676
Contratos Home Equity	4.841	8.336	4.841	8.336
Outras contas	643	2	3.124	2.958
Total	15.469	21.021	65.126	76.992
Circulante	9.012	11.781	53.036	52.314
Não circulante	6.457	9.240	12.090	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.

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Consolidado
2027	4.620
2028	6.459
2029	1.011
Total	12.090

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social: Conforme RCA de 09 de dezembro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social no valor de R\$ 476.000, mediante a emissão de 56.000.000 de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, passando o capital social de R\$ 866.080 para R\$ 1.342.080, representado por 242.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (em 31 de dezembro de 2024, o capital social era 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 à 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 2024, haviam sido propostos para serem pagos no decorrer do exercício de 2025 os dividendos mínimos de R\$ 40.745. Na AGO realizada em 25 de abril de 2025, os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais no valor de R\$ 13.255, totalizando R\$ 54.000, os quais já foram pagos. Conforme RCA realizada em 13 de novembro de 2025, foi aprovada a distribuição intermediária de R\$ 100.000 de dividendos, os quais já foram pagos. 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 2025 está representado a seguir:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2025	203.785
Reserva legal - 5%	(10.189)
Base de cálculo dos dividendos	<u>193.596</u>
Dividendos mínimos estatutários - 25%	48.399
Dividendos complementares, conforme RCA abaixo	51.601
Total de dividendos a serem distribuídos	100.00

Conforme RCA realizada em 19 de dezembro de 2025, foi aprovada a distribuição intermediária de R\$ 100.000 de dividendos, os quais serão pagos em 3 parcelas, sendo a primeira até 30 de abril de 2026 e a terceira até 30 de junho de 2026. 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 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 2025, o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 46.645, representado por 9.100.552 ações (em 31 de dezembro de 2024, o saldo de ações em tesouraria totalizava R\$ 46.645, representado por 7.000.000 ações).

22. Receita e custo

22.1 Receita operacional líquida: A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Com venda de imóveis	554	320	1.400.087	1.416.383
Com prestação de serviços	8.553	5.489	8.861	5.716
Com aluguéis	-	-	296	1.869
Ajuste a valor presente	-	-	1.534	(13.677)
(Provisão)/Reversão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(1.791)	(33.106)
(-) Impostos incidentes	<u>(3.327)</u>	<u>(1.872)</u>	<u>(30.391)</u>	<u>(30.491)</u>
Receita operacional líquida	5.780	3.937	1.378.596	1.346.694

22.2 Custos de produção: A composição dos custos de produção nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Imóveis vendidos	(570)	(245)	(911.568)	(923.826)
Serviços prestados	(2.043)	(1.639)	(2.043)	(1.639)
Custo financeiro	-	-	(52.573)	(54.615)
Provisão para garantia	-	-	(9.433)	(12.464)
Provisão/(Reversão) para distrato	-	-	1.551	20.636
Total dos custos	(2.613)	(1.884)	(974.066)	(971.908)

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Pessoal	(28.824)	(25.109)	(28.882)	(25.378)
Honorários da administração (Nota 26)	(1.631)	(1.544)	(5.533)	(5.031)
Ocupação/Outros	(808)	(1.108)	(808)	(1.114)
Assessorias e consultorias	(33.230)	(32.059)	(38.206)	(39.602)
Despesas gerais	<u>(4.119)</u>	<u>(4.367)</u>	<u>(7.285)</u>	<u>(9.217)</u>
Total das despesas administrativas	(68.612)	(64.187)	(80.714)	(80.342)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Propaganda e publicidade	(5.949)	(9.313)	(17.006)	(16.203)
Promoção de vendas	(7.743)	(6.062)	(48.119)	(40.081)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(317)	(52)	(7.759)	(9.772)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(21.002)	(18.132)
Estandes de vendas - despesas gerais	(463)	(367)	(8.714)	(7.101)
Outras	<u>(4.246)</u>	<u>(1.241)</u>	<u>(5.012)</u>	<u>(1.839)</u>
Total das despesas comerciais	(18.718)	(17.035)	(107.612)	(93.128)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Despesas financeiras	(53.260)	(46.897)	(54.234)	(50.475)
Juros e atualização monetária	(64)	(12)	(1.320)	(1.914)
Despesas bancárias	<u>(53.324)</u>	<u>(46.909)</u>	<u>(55.554)</u>	<u>(52.389)</u>
Total das despesas financeiras	(53.324)	(46.909)	(55.554)	(52.389)
	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Receitas financeiras	31.828	15.300	77.321	41.055
Rendimentos com aplicações financeiras	21.340	17.952	23.156	20.385
Juros e atualização monetária de clientes	8	28	18	132
Outras receitas	<u>53.176</u>	<u>33.280</u>	<u>100.495</u>	<u>61.572</u>

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

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

	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Em 31 de dezembro de 2025	3	6	
Número de membros			
Remuneração fixa anual			
Salário/Pró-labore	5.186	2.377	7.563
Em 31 de dezembro de 2024	3	6	
Número de membros			
Remuneração fixa anual			
Salário/Pró-labore	3.494	2.173	5.667

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calandário de 2025, foi fixado em até R\$8.000, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2025.

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 2025, encontra-se provisionado o montante de R\$ 10.699 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 9.035 em 31 de dezembro de 2024).

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 à receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGPM 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 a aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito. Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia e suas controladas têm por política efetuar análise de crédito, liquidez e de exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise 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:

	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
INDEXADOR					
CDI	6,13%	9,19%	12,25%	15,31%	18,38%
INCC	2,90%	4,34%	5,79%	7,24%	8,69%
IGPM	1,98%	2,96%	3,95%	4,94%	5,93%
IPCA	2,03%	3,04%	4,05%	5,06%	6,08%
TR	0,99%	1,48%	1,97%	2,46%	2,96%
Ativos e passivos líquidos					
CDI (aplicações financeiras)	12/2025 498.754	Queda 30.574	Queda 45.835	Cenário 61.097	Aumento 91.671
INCC (contas a receber)	902.313	26.167	39.160	52.244	65.327
IGPM (contas a receber)	47.720	945	1.413	1.885	2.357
IPCA (contas a receber)	107.779	2.188	3.276	4.365	5.454
IPCA (títulos e valores imobiliários)	14.755	300	449	598	747
IPCA (debêntures)	(153.240)	(3.111)	(4.658)	(6.206)	(7.754)
CDI (debêntures)	(300.728)	(18.435)	(27.637)	(36.839)	(46.041)
TR (financiamentos)	(606.761)	(6.007)	(8.980)	(11.953)	(14.926)
Total	510.592	32.621	48.858	65.191	81.523
					97.811

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	12/2025	CDI	INCC	IGPM	TR	IPCA	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	526.805	498.754	—	—	—	—	28.051
Contas a receber (Nota 6)	1.288.771	—	902.313	47.720	—	107.779	230.959
Partes relacionadas (Nota 9.1)	20.463	—	—	—	—	—	20.463
Créditos diversos (Nota 7)	46.626	—	—	—	—	—	46.626
Total dos ativos com riscos financeiros	1.882.665	498.754	902.313	47.720	—	107.779	326.099
Fornecedores	(51.565)	—	—	—	—	—	(51.565)
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	(606.761)	—	—	—	(606.761)	—	—
Debêntures (Nota 13.2)	(453.968)	(300.728)	—	—	—	(153.240)	—
Credores por imóveis compromissados (Nota 16)	(290.436)	(16.325)	(210.255)	—	—	(63.781)	(75)
Partes relacionadas (Nota 9.1)	(6.622)	—	—	—	—	—	(6.622)
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	(31.638)	—	—	—	—	—	(31.638)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.440.990)	(317.053)	(210.255)	—	(606.761)	(217.021)	(89.900)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	441.675	181.701	692.058	47.720	(606.761)	(109.242)	236.199

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos: • Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; • Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: • Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; • Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e • Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia:

Nível da hierarquia	12/2025	12/2024
Ativos		
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado -		
Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	526.805 449.769
(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 2025 e em 31 de dezembro de 2024, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumarizados:		
	12/2025	12/2024
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	606.761	392.431
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	453.968	429.287
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(526.805)	(449.769)
Dívida líquida	533.924	371.949
Total do patrimônio líquido	1.478.205	1.488.057
Endividamento - %	36,12%	25,00%

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 2025.

São Paulo, 5 de março de 2026
A Diretoria

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA TRISUL S.A. SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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 2025, 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, 5 de março de 2026
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 2025 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 contábeis 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 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta maneira, 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;
• Realização de inspeções físicas nas obras;
• Indagações e revisões analíticas dos orçamentos de obras e reuniões com engenheiros para entendimento das variações;
• Obtenção e análise das declarações de custos a incorrer fornecidas pela área de engenharia;
• 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.
Outros assuntos
Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)
As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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 contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações 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 maneira relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outro modo, 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 contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações 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 contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
• Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 05 de março de 2026



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

Viviane Alves Bauer
Contadora - CRC 1 SP 25347/O-2



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