

Release de Resultados 4T23 & 2023

São Paulo, 14 de março de 2024 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 4T23 e 2023. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares Reais (R\$), extraídos das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, bem como informações trimestrais individuais e consolidadas as quais estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Destaques operacionais do trimestre



Lucro Bruto
R\$63
milhões
Enquanto a **Margem Bruta** do período registrou 22,3%.



Lucro Líquido
R\$44
milhões
Enquanto a **Margem Líquida** do período registrou 15,7%.



Vendas Brutas
R\$365
milhões
Enquanto as **Vendas Líquidas 100%** totalizaram R\$ 342 milhões.



Landbank
4,6
bilhões
O Landbank total, no final de dezembro, somava R\$ 4,6 bilhões.

Contatos RI

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Jéssica Tozatti
Coordenadora de Relações com Investidores

Carla Shizuko Ota
Analista de Relações com Investidores

ri@trisul.com.br
+55 (11) 3147-0149 // +55 (11) 3147-0005

Divulgação de Resultados

14 de março de 2024
(Após o fechamento do mercado)

Teleconferência de Resultados
15 de março de 2024

14h30 (Horário de Brasília)
13h30 (Horário de Nova York)



Sumário

Mensagem da administração	3
ESG	4
Destaques Operacionais e Financeiros	5
Lançamentos	6
Vendas Brutas e Líquidas	6
Obras em Andamento	7
Estoque a Valor de Mercado	8
Landbank	8
Instrumentos financeiros	9
Receita Operacional	9
Lucro	9
Despesas Operacionais (Consolidado)	10
Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)	10
EBITDA e Margem EBITDA	11
Receita, Custo e Resultado a Apropriar	11
Posição de Caixa e Endividamento (Consolidado)	11
Breakdown da Dívida	12
Contas a Receber de Clientes	12
Imóveis a Comercializar	12
Instrumentos Financeiros	12
Composição Acionária	13
Demonstração de Resultados	14
Balanço Patrimonial	15
Fluxo de Caixa	16
Glossário	17
Sobre a Trisul	18
Disclaimer	18

Mensagem da administração

Começamos o ano de 2023 com uma visão mais conservadora, muito em função da alta Taxa Selic (taxa básica de juros da economia) e de um cenário macroeconômico incerto. Porém, nos tornamos mais otimistas à medida que (1) a taxa de juros reduziu, (2) anunciaram mudanças no Plano Diretor Estratégico (PDE) da cidade de São Paulo, e (3) novas regras do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) se concretizaram. Além disso, graças a nossa versatilidade, ao longo do ano fomos nos adaptando à nova demanda de mercado e diversificamos o nosso portfólio de produtos.

A Trisul lançou cinco empreendimentos em 2023, sendo que o segmento Econômico (que se enquadra no programa MCMV) representou cerca de 46% do total do volume lançado. Olhando para frente, pretendemos diversificar ainda mais a nossa atuação nos segmentos através de um portfólio que se dividirá em: (1) Econômico, (2) Médio, e (3) Médio Alto, cada um com 1/3 de participação no volume lançado, a partir de 2026. Acreditamos que essa estratégia será a mais adequada para atender a nova demanda de mercado, que possui como expectativa a queda na taxa básica de juros da economia, o que deve resultar em um maior volume de vendas para a Companhia.

Analisando os resultados operacionais, em 2023, as Vendas Brutas % Trisul cresceram 61,4% a/a, totalizando R\$ 1,3 bilhões, enquanto as Vendas Líquidas % Trisul cresceram 72,8% a/a, totalizando R\$ 1,2 bilhões. No trimestre, apresentamos um aumento de 31,8% a/a nas Vendas Brutas % Trisul, que totalizaram R\$ 348,3 milhões, ao passo que as Vendas Líquidas % Trisul apresentaram um aumento de 38,9% a/a, alcançando R\$ 325,6 milhões. A VSO anual (em unidades) apresentou uma melhora em comparação ao ano anterior, atingindo 39,8%.

Analisando os resultados financeiros, apresentamos no ano um aumento de 18,8% a/a no Lucro Bruto Ajustado, totalizando R\$ 290 milhões, enquanto a Margem Bruta Ajustada foi de 27,7%. Já o Lucro Líquido totalizou R\$ 123,8 milhões, um aumento de 82,4% a/a, enquanto a Margem Líquida foi de 11,8% no período. No trimestre, apresentamos um aumento de 28,7% a/a no Lucro Bruto Ajustado, totalizando R\$ 75 milhões, enquanto a Margem Bruta Ajustada foi de 26,5%. Já o Lucro Líquido no trimestre totalizou R\$ 44,4 milhões, um aumento de 63% a/a, enquanto a Margem Líquida no período foi de 15,7%. É importante mencionar que, no trimestre, apresentamos um resultado positivo na linha de Equivalência Patrimonial de R\$ 20,5 milhões, em razão de uma reavaliação de ativos da Companhia – o Itaquá Park Shopping, em Itaquaquecetuba e o Open Mall Maurílio Biagi, em Ribeirão Preto.

Lançamos no quarto trimestre os empreendimentos DF345 Vila Clementino, que possui um potencial VGV % Trisul de R\$ 219,4 milhões, em 267 unidades, e o Elev Alto do Ipiranga, com um potencial VGV % Trisul de R\$ 200,9 milhões, em 694 unidades. Em 2023, a Trisul lançou um total de cinco empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de 905,3 milhões, em 1.956 unidades – em linha com o *guidance* de lançamentos divulgado no mês de setembro, que prevê R\$ 1,8 – 2,2 bilhões de lançamentos entre agosto de 2023 até o final de 2024.

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

O endividamento líquido da Companhia, em dezembro de 2023, era de R\$ 678,7 milhões, e a Dívida Líquida/PL atingiu o patamar de 48,8% – uma queda de 6,6 p.p. em comparação ao trimestre anterior. Essa melhora é decorrente de dois fatores: (1) venda de R\$ 63 milhões de uma carteira de *home equity* através de um CRI, e (2) entrega de sete empreendimentos ao longo do ano. Além disso, pretendemos desalavancar ainda mais a Companhia em 2024, com a entrega de outros sete empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 1,2 bilhões.

Por fim, gostaríamos de reiterar a nossa visão positiva e afirmar que a Companhia está apta para colher os frutos do trabalho árduo que vem se concretizando ao longo dos anos.

A Administração.

São Paulo, 14 de março de 2024.

ESG

O tema ESG (sigla em inglês para “*Environmental, Social and Corporate Governance*”) sempre esteve presente na Trisul. Ao longo dos anos, a companhia desenvolveu programas e ações que estabelecem um novo padrão de sustentabilidade nos canteiros de suas obras e nas comunidades de seu entorno, além de ações sociais e melhorias de governança. Sendo assim, podemos identificar os principais elementos que englobam o tema em três pilares:

1. Sustentabilidade na prática

Ciente dos impactos socioambientais ocasionados por um canteiro de obras e acompanhando as tendências do mercado da construção civil, a Trisul adotou como política a preferência por canteiros sustentáveis e socialmente responsáveis. O Programa de Sustentabilidade das Obras (PSO) da Trisul tem como objetivo estabelecer um padrão de sustentabilidade em seus canteiros e nas comunidades do entorno.

“Dentre as ações, merecem destaque: certificações ambientais (Certificação AQUA, Selo PROCEL, entre outros), compra de materiais sustentáveis, conservação de água e energia, otimização de mais de 90% dos resíduos, responsabilidade social e comunidades do entorno, educação ambiental e terrenos sustentáveis.”

2. Ações de colaboração com a sociedade civil

Além de satisfazer os nossos clientes com a entrega de empreendimentos seguros e de qualidade, a Trisul se compromete com a melhoria do produto final e com a promoção da sustentabilidade e ações sociais. Alguns exemplos dessas ações são:

AACD	Hospital das Clínicas	Santas Casas	Hospital Sírio Libanês
Reforma da piscina da sede da AACD em São Paulo;	Doação para o Hospital das Clínicas, verba extra direcionada ao combate ao Covid-19;	Doação para as Santas Casas de Misericórdia;	Doação para o Hospital Sírio Libanês, montante direcionado às pesquisas referentes ao Coronavírus.

Além disso, a Trisul possui o compromisso de promover a saúde, segurança e qualidade de vida de todos os seus colaboradores e parceiros. Temos orgulho em contribuir positivamente para uma maior geração de empregos no país, promovendo um ambiente seguro e saudável ao redor de todas as nossas atividades.

Tabela de Colaboradores	4T23	4T22	A/A%	3T23	T/T%
Número de Colaboradores Diretos	221	243	-9,1%	218	1,4%
Número de Colaboradores Indiretos	140	137	2,2%	140	0,0%
Total de Colaboradores	361	380	-5,0%	358	0,8%
% Colaboradores Diretos/Total	61,2%	63,9%	-3 p.p.	60,9%	0 p.p.

3. Governança corporativa

A Trisul é listada no “Novo Mercado” da B3, segmento destinado à negociação de ações de empresas que adotam, voluntariamente, práticas de governança corporativa adicionais às que são exigidas pela legislação brasileira.

Para mais informações sobre o ESG na Trisul, acesse o Relatório ESG clicando [aqui](#).

Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais (R\$ mil)	4T23	4T22	A/A (%)	3T23	T/T(%)	2023	2022	A/A (%)
Empreendimentos Lançados								
Valor Geral de Vendas - VGV (100%)	420.260	617.068	-31,9%	173.143	142,7%	982.833	1000.000	-1,7%
Valor Geral de Vendas - VGV (% Trisul)	420.260	617.068	-31,9%	173.143	142,7%	905.289	1000.000	-9,5%
Número de Empreendimentos	2	3	-33,3%	1	100,0%	5	4	25,0%
Unidades Lançadas	961	917	4,8%	338	184,3%	1.956	1.241	57,6%
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (100%)	364.709	273.880	33,2%	303.349	20,2%	1.379.631	822.723	67,7%
Vendas Brutas - (% Trisul)	348.304	264.277	31,8%	280.532	24,2%	1.253.863	776.773	61,4%
Distratos - (100%)	22.726	30.521	-25,5%	18.951	19,9%	90.827	112.407	-19,2%
Distratos - (% Trisul)	22.637	29.822	-24,1%	16.837	34,4%	86.714	101.448	-14,5%
Vendas Contratadas - (100%) ¹	341.983	243.357	40,5%	284.398	20,2%	1.288.804	710.316	81,4%
Vendas Contratadas - (% Trisul) ¹	325.667	234.455	38,9%	263.695	23,5%	1.167.149	675.325	72,8%
Número de Unidades Vendidas	563	429	31,2%	432	30,3%	1.942	1.180	64,6%
VSO Consolidada (em VGV)	13,3%	9,0%	4 p.p.	11,5%	2 p.p.	35,5%	22,1%	13 p.p.
Entregas								
VGV Entregue - (100%)	596.900	94.000	535,0%	135.461	340,6%	1.021.800	684.000	49,4%
VGV Entregue - (% Trisul)	508.300	66.000	670,2%	135.461	275,2%	933.300	655.000	42,5%
Número de Empreendimentos Entregues	4	1	300,0%	1	300,0%	7	6	16,7%
Número de Unidades Entregues	577	229	152,0%	138	318,1%	1.091	716	52,4%
Destaques Financeiros (R\$ milhões)								
Receita Líquida	283.224	203.943	38,9%	253.179	11,9%	1.046.690	760.270	37,7%
Lucro Bruto	63.029	51.207	23,1%	58.536	7,7%	244.519	225.242	8,6%
% Margem Bruta	22,3%	25,1%	-3 p.p.	23,1%	-1 p.p.	23,4%	29,6%	-6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (2)	75.035	58.309	28,7%	72.162	4,0%	290.050	244.213	18,8%
% Margem Bruta Ajustada	26,5%	28,6%	-2 p.p.	28,5%	-2 p.p.	27,7%	32,1%	-4 p.p.
Lucro Líquido	44.446	27.271	63,0%	22.968	93,5%	123.880	67.913	82,4%
% Margem Líquida	15,7%	13,4%	2 p.p.	9,1%	7 p.p.	11,8%	8,9%	3 p.p.
EBITDA (3)	56.156	39.221	43,2%	33.670	66,8%	168.087	116.812	43,9%
EBITDA Ajustado (4)	68.162	46.323	47,1%	47.296	44,1%	213.618	135.783	57,3%
% Margem EBITDA Ajustado	24,1%	22,7%	1 p.p.	18,7%	5 p.p.	20,4%	17,9%	3 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (5)	590.153	435.949	35,4%	537.967	9,7%	590.153	435.949	35,4%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (6)	213.161	148.520	43,5%	195.006	9,3%	213.161	148.520	43,5%
% Margem Bruta a Apropriar	36,1%	34,1%	2 p.p.	36,2%	0 p.p.	36,1%	34,1%	2 p.p.
Disponibilidades	362.013	310.361	16,6%	252.507	43,4%	362.013	310.361	16,6%
Disponibilidades (Líquidas de Endividamento)	(678.768)	(593.755)	14,3%	(761.949)	-10,9%	(678.768)	(593.755)	14,3%
Dívida Líquida	678.768	593.755	14,3%	761.949	-10,9%	678.768	593.755	14,3%
Patrimônio Líquido	1.391.058	1.308.476	6,3%	1.374.430	1,2%	1.391.058	1.308.476	6,3%
Dívida Líquida/PL	48,8%	45,4%	3 p.p.	55,4%	-7 p.p.	48,8%	45,4%	3 p.p.
Ativos Totais	2.757.738	2.575.050	7,1%	2.695.849	2,3%	2.757.738	2.575.050	7,1%
Passivos Totais	1.366.680	1.266.574	7,9%	1.321.419	3,4%	1.366.680	1.266.574	7,9%
ROE (Trimestral)	3,2%	2,1%	1 p.p.	1,7%	1 p.p.	8,9%	5,2%	4 p.p.
ROE (Últimos 12 meses)	8,9%	5,2%	4 p.p.	7,8%	1 p.p.	8,9%	5,2%	4 p.p.

- 1) 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.
- 2) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).
- 3) Lucro antes de impostos, resultado financeiro líquido, depreciação e amortização.
- 4) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).
- 5) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente.
- 6) 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.

Lançamentos



*Fachada em 3D do DF 345 Vila Clementino.

> DF 345 Vila Clementino

Lançamos no **mês de novembro** o empreendimento DF 345 Vila Clementino, localizado em um endereço estratégico, entre as estações Hospital São Paulo (Linha Lilás) e Sta. Cruz (Linha Azul). **O empreendimento possui um potencial VGV % Trisul de R\$ 219,4 milhões, distribuídos em 267 unidades** – com opções de plantas de 48m² com 1 suíte, e 75m² com 2 suítes + lavabo e vaga, além de uma torre de studios não residenciais já 100% comercializados. Seus apartamentos possuem toda a versatilidade de espaços que se complementam em harmonia, facilitando a rotina e valorizando um novo jeito de morar.



*Fachada em 3D do Elev Alto do Ipiranga..

> Elev Alto do Ipiranga

A Trisul lançou em **dezembro** mais um novo sucesso, o Elev Alto do Ipiranga. O empreendimento está localizado na Rua Coronel Domingos Ferreira, 205, no Ipiranga, que é a região que mais se desenvolve na zona sul e ainda preserva seus traços históricos. **O empreendimento possui um potencial VGV % Trisul de R\$ 201 milhões, distribuídos em 694 unidades.** Seus apartamentos variam de 34m² a 37m², com 2 dormitórios (c/ suíte) e varanda.

Vendas Brutas e Líquidas

No 4T23, as Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 348,3 milhões (+31,8% a/a e +24,2% t/t) enquanto as Vendas Líquidas de distrados % Trisul totalizaram R\$ 325,6 milhões (+38,9% a/a e +23,5% t/t). No acumulado do ano, as Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 1,2 bilhões (+61,4% a/a) enquanto as Vendas Líquidas de distrados % Trisul totalizaram R\$ 1,1 bilhões (+72,8% a/a). A velocidade sobre a oferta (VSO) consolidada (em unidades) foi de 16,1% no trimestre.

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

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

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

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

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

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

Obras em Andamento

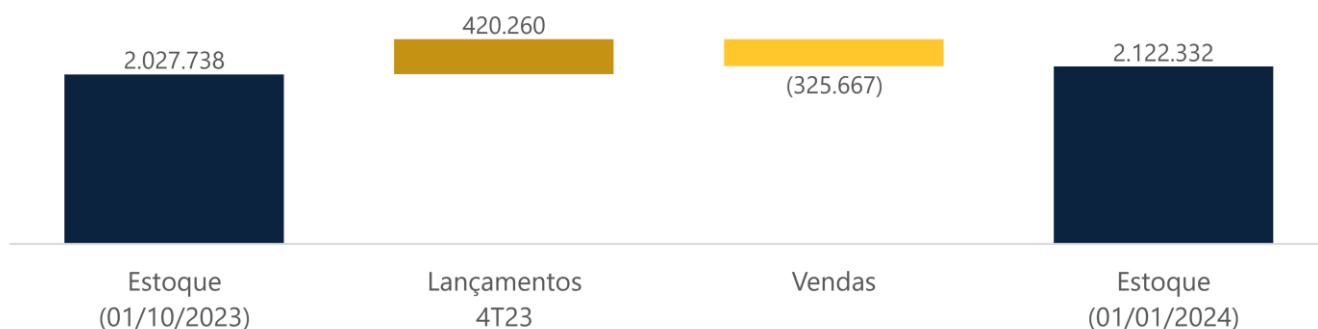
Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Término Engenharia	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGv Total R\$ MM	VGv Trisul R\$ MM
1	Side Barra Funda	São Paulo	mai-21	fev-24	Médio	594	100%	272,4	272,4
2	Vista Campo Belo	São Paulo	mar-21	fev-24	Alto	130	100%	149,3	149,3
3	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	jul-21	mar-24	Médio	200	100%	141,1	141,1
4	Nattur Nova Klabin	São Paulo	set-21	abr-24	Médio	246	100%	182,7	182,7
5	Oscar Itaim	São Paulo	mar-21	mai-24	Alto	40	100%	178,8	178,8
6	Horizon Paraíso	São Paulo	out-21	jun-24	Alto	183	70%	172,6	120,8
7	Tucuna 250	São Paulo	dez-21	ago-24	Alto	218	100%	185,1	185,1
8	The Collection Paulista	São Paulo	nov-21	abr-25	Médio	336	100%	167,7	167,7
9	The Collection PUQ	São Paulo	nov-22	jul-25	Alto	354	100%	168,7	168,7
10	Valen Capote Valente	São Paulo	dez-21	set-25	Alto	260	100%	307,4	307,4
11	The Collection Madalena	São Paulo	out-22	set-25	Alto	311	100%	141,8	141,8
12	Península Vila Madalena	São Paulo	jun-22	out-25	Alto	324	100%	382,9	382,9
13	Mirant/The Collection Ibirapuera	São Paulo	dez-22	dez-25	Alto	252	100%	292,1	292,1
14	Praça Omaguás Pinheiros	São Paulo	mar-23	dez-25	Alto	53	55%	172,3	94,8
15	Side Sacomã	São Paulo	abr-23	jan-26	Econômico	604	100%	217,1	217,1
16	The Collection Moema	São Paulo	set-23	jan-26	Médio/Alto	338	100%	173,1	173,1
17	DF345 Vila Clementino	São Paulo	nov-23	jul-26	Médio	267	100%	219,4	219,4
18	Elev Alto do Ipiranga	São Paulo	dez-23	set-26	Econômico	694	100%	200,9	200,9
TOTAL						5.404		3.725,5	3.596,2

Estoque a Valor de Mercado

Nesse trimestre o estoque a valor de mercado da Trisul totalizou R\$ 2,1 bilhões em VGV (-11% a/a e +4,7% t/t). O estoque pronto contabilizou R\$ 152,8 milhões representando 7,2% do total.

Estoque	4T23	4T22	A/A (%)	3T23	T/T(%)
Estoque	2.122.332	2.384.192	-11,0%	2.027.738	4,7%
Estoque em Construção - VGV	1.969.493	2.322.271	-15,2%	1.900.820	3,6%
Estoque em Construção - Unidades	2.764	2.761	0,1%	2.400	15,2%
Estoque em Construção/ Estoque Total	92,8%	97,4%	-5 p.p.	93,7%	-1 p.p.
Estoque Pronto - VGV	152.839	61.921	146,8%	126.918	20,4%
Estoque Pronto - Unidades	170	159	6,9%	136	25,0%
Estoque Pronto/ Estoque Total	7,2%	2,6%	5 p.p.	6,3%	1 p.p.
Estoque por Segmento	2.122.332	2.384.192	-11,0%	2.027.738	4,7%
Segmento Econômico - VGV	526.193	428.675	22,7%	380.051	38,5%
Segmento Econômico - Unidades	1.300	700	85,7%	823	58,0%
Estoque Econômico/Estoque Total	24,8%	18,0%	7 p.p.	18,7%	6 p.p.
Segmento Médio/Alto - VGV	1.596.139	1.955.517	-18,4%	1.647.687	-3,1%
Segmento Médio/Alto - Unidades	1.634	2.220	-26,4%	1.713	-4,6%
Estoque Médio Alto/Estoque Total	75,2%	82,0%	-7 p.p.	81,3%	-6 p.p.

Estoque a Valor de Mercado

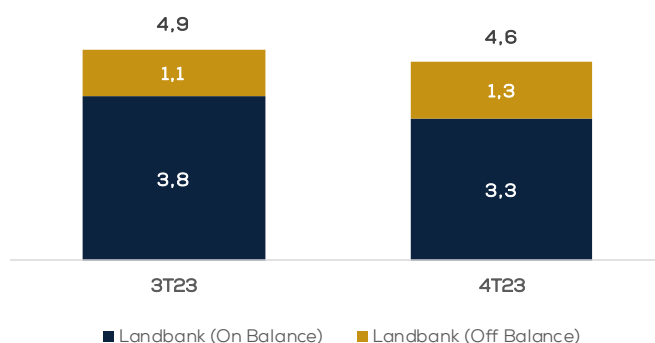


Landbank

Em 31 de dezembro de 2023, o banco de terrenos (Landbank) da Trisul totalizava R\$ 4,6 bilhões em Valor Geral de Vendas (VGV), considerando terrenos on balance e off balance.

É importante mencionar que, uma vez que um terreno atinge a área mínima para viabilidade de um projeto, a Trisul tem por prática iniciar os pagamentos (terrenos *on balance* são terrenos que já constam no balanço da Companhia). Já os terrenos *off balance* não constam no balanço da Companhia, uma vez que ainda estão em fase de prospecção, ou seja, o pagamento ainda não foi iniciado.

Landbank Trisul (VGV em R\$ bilhões)

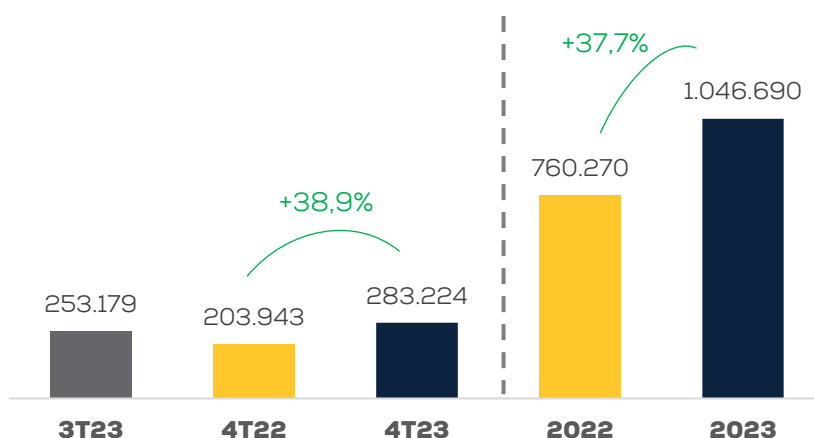


Instrumentos financeiros

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 individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado ao Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário. O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado Percentage of Completion – POC (método da percentagem completada). As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas demonstrações financeiras, bem como das informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV Trisul, Vendas Contratadas, Vendas Trisul, EBITDA, EBITDA Ajustado e margem EBITDA Ajustado, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

Receita Operacional

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



A receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (PoC – "Percentage of Completion Method"). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas por empreendimento. Dessa receita apropriada também é descontado o AVP – Ajuste a Valor Presente conforme CPC 12.

Lucro

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	4T23	4T22	A/A (%)	3T23	T/T(%)	2023	2022	A/A (%) ²
Lucro Bruto	63.029	51.207	23,1%	58.536	7,7%	244.519	225.242	8,6%
% Margem Bruta	22,3%	25,1%	-3 p.p.	23,1%	-1 p.p.	23,4%	29,6%	-6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (1)	75.035	58.309	28,7%	72.162	4,0%	290.050	244.213	18,8%
% Margem Bruta Ajustada	26,5%	28,6%	-2 p.p.	28,5%	-2 p.p.	27,7%	32,1%	-4 p.p.
Lucro Líquido	44.446	27.271	63,0%	22.968	93,5%	123.880	67.913	82,4%
% Margem Líquida	15,7%	13,4%	2 p.p.	9,1%	7 p.p.	11,8%	8,9%	3 p.p.

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

Despesas Operacionais (Consolidado)

O quadro abaixo apresenta uma análise das despesas administrativas e comerciais em relação à receita líquida, lançamentos e às vendas contratadas Trisul.

Receitas e Despesas Operacionais (R\$ milhões)	4T23	4T22	A/A (%)	3T23	T/T(%)	2023	2022	A/A (%)2
Receita Operacional Líquida	283.224	203.943	38,9%	253.179	11,9%	1.046.690	760.270	37,7%
VGv Lançado Trisul	420.260	617.068	-31,9%	173.143	0,0%	905.289	1.000.000	-9,5%
Vendas Contratadas Trisul	325.667	234.455	38,9%	263.695	23,5%	1.167.149	675.325	72,8%
Despesas Operacionais								
Despesas Administrativas	(20.356)	(18.533)	9,8%	(15.230)	33,7%	(71.073)	(71.844)	-1,1%
% Receita Líquida	7,2%	9,1%	-2 p.p.	6,0%	1 p.p.	6,8%	9,4%	-2 p.p.
% Lançamentos Trisul	4,8%	3,0%	2 p.p.	8,8%	-4 p.p.	7,9%	7,2%	-2 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	6,3%	7,9%	-2 p.p.	5,8%	0 p.p.	6,1%	10,6%	-4 p.p.
Despesas Comerciais	(18.474)	(15.731)	17,4%	(18.484)	-0,1%	(71.437)	(59.107)	20,9%
% Receita Líquida	6,5%	7,7%	-1 p.p.	7,3%	-1 p.p.	6,8%	7,8%	-1 p.p.
% Lançamentos Trisul	4,4%	2,5%	2 p.p.	10,7%	-6 p.p.	7,9%	5,9%	-2 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	5,7%	6,7%	-1 p.p.	7,0%	-1 p.p.	6,1%	8,8%	-3 p.p.
Despesas Tributárias	(511)	(16)	3093,8%	(617)	-17,2%	(1.895)	(320)	492,2%
Resultado com Equivalência Patrimonial	26.070	10.463	149,2%	7.111	266,6%	47.639	18.141	162,6%
Despesas com Depreciação/Amortização	(1.329)	(414)	221,0%	(1.432)	-7,2%	(5.473)	(1.529)	257,9%
Provisão Demandas Judiciais e Administrativas	(1.670)	1.154	-244,7%	(1.615)	3,4%	(5.802)	996	-682,5%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	8.068	10.383	-22,3%	3.969	103,3%	26.136	2.527	934,3%
Total	(8.202)	(12.694)	-35%	(26.298)	-69%	(81.905)	(111.136)	-26%

Despesas Administrativas (R\$ milhões)	4T23	3T23	▲%	2023	2022	▲%
Pessoal	(6.264)	(4.164)	50,4%	(20.741)	(18.386)	12,8%
Honorários da Administração	(653)	(553)	18,1%	(2.133)	(2.064)	3,3%
Ocupação/Outros	(201)	(146)	37,7%	(524)	(1.699)	-69,2%
Amortização de Direto de Uso	0	0	0,0%	0	(1.175)	-100,0%
Assessorias e Consultorias	(9.483)	(7.784)	21,8%	(34.335)	(29.484)	16,5%
Despesas Gerais	(3.755)	(2.583)	45,4%	(13.340)	(19.032)	-29,9%
Total de Despesas Administrativas	(20.356)	(15.230)	33,7%	(71.073)	(71.840)	-1,1%

Despesas Comerciais (R\$ mil)	4T23	3T23	▲%	2023	2022	▲%
Propaganda e Publicidade	(4.657)	(3.678)	26,6%	(16.608)	(13.502)	23,0%
Promoção de Vendas	(6.441)	(5.735)	12,3%	(24.183)	(15.804)	53,0%
Unidades em Estoque (IPTU/Condomínio)	(2.097)	(2.277)	-7,9%	(6.161)	(4.247)	45,1%
Estandes de Vendas – Depreciação	(4.592)	(5.393)	-14,9%	(20.231)	(20.620)	-1,9%
Estandes de Vendas – Despesas Gerais	(879)	(1.205)	-27,1%	(4.114)	(4.211)	-2,3%
Outras	192	(196)	-198,0%	(140)	(723)	-80,6%
Total de Despesas Comerciais	(18.474)	(18.484)	-0,1%	(71.437)	(59.107)	20,9%

Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T23	4T22	Var. %	3T23	Var. %	2023	2022	Var. %
Despesas Financeiras	(13.828)	(14.469)	-4,4%	(11.559)	19,6%	(51.322)	(61.693)	-16,8%
Receitas Financeiras	11.961	8.406	42,3%	10.580	13,1%	47.051	39.087	20,4%
Resultado Financeiro	(1.867)	(6.063)	-69%	(979)	91%	(4.271)	(22.606)	-81%

EBITDA e Margem EBITDA

EBITDA (R\$ milhões)	4T23	4T22	Var. %	3T23	Var. %	2023	2022	% Var.
Receita Líquida	283.224	203.943	38,9%	253.179	11,9%	1.046.690	760.270	37,7%
Lucro Antes da Participação de Minoritários	45.677	26.835	70,2%	24.046	90,0%	130.195	69.750	86,7%
(+) Resultado Financeiro	1.867	6.063	-69,2%	979	90,7%	4.271	22.606	-81,1%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	7.283	5.615	29,7%	7.213	1,0%	28.148	21.751	29,4%
(+) Depreciações e Amortizações	1.329	414	221,0%	1.432	-7,2%	5.473	1.529	257,9%
(+) Amortização de Direito de Uso	0	294	-100,0%	0	0,0%	0	1.176	-100,0%
EBITDA	56.156	39.221	43,2%	33.670	66,8%	168.087	116.812	43,9%
(-) Despesas de Juros com Financiamento à Produção	12.006	7.102	69,1%	13.626	-11,9%	45.531	18.971	140,0%
EBITDA Ajustado (1)	68.162	46.323	47,1%	47.296	44,1%	213.618	135.783	57,3%
Margem EBITDA Ajustada (%)	24,1%	22,7%	1 p.p.	18,7%	5 p.p.	20,4%	17,9%	3 p.p.

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

Receita, Custo e Resultado a Apropriar

As receitas com venda de imóveis (antes dos impostos incidentes) 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, mostramos abaixo o resultado a apropriar:

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	dez/23	set/23
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (1)	590.153	537.967
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar (2)	(376.992)	(342.961)
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar	213.161	195.006
Margem Bruta a Apropriar (%)	36,1%	36,2%

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

2) 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.

Posição de Caixa e Endividamento (Consolidado)

Endividamento (R\$ milhões)	dez-23	set-23	Var.
Financiamentos para Construção – SFH	(529.326)	(522.754)	1,3%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(466.810)	(491.702)	-5,1%
Operação de Leaseback	(44.645)	0	-
Total Endividamento	(1.040.781)	(1.014.456)	3%
Caixa, Equivalentes de Caixa	362.013	252.507	43,4%
Total Disponibilidade	362.013	252.507	43%
Endividamento Líquido	(678.768)	(761.949)	-11%
Patrimônio Líquido	1.391.058	1.374.430	1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	48,8%	55,4%	-6,6 p.p.
Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimônio Líquido	10,7%	17,4%	-6,7 p.p.

Recebíveis Performados em 31/12/2023

R\$ 270,1 milhões

Breakdown da Dívida

Breakdown da Dívida (R\$ mil)	dez-23
Financiamentos para Construção – SFH	332.554
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	144.440
Empréstimos e Financiamentos (Curto Prazo)	476.994
Financiamentos para Construção – SFH	196.772
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	322.371
Operação de Leaseback	44.645
Empréstimos e Financiamentos (Longo Prazo)	563.788
Total do Endividamento	1.040.782

Contas a Receber de Clientes

A Companhia registrou R\$ 1.313,3 milhões de recebíveis em 31.12.2023. Deste total, R\$ 270,1 milhões são referentes aos recebíveis performados.

Contas a Receber (R\$ milhões)	dez/23	set/23
Contas a Receber - Receita Realizada (1)	808.057	837.455
Contas a Receber - Receita a Apropriar	590.153	537.967
Adiantamento de Clientes (2)	(84.880)	(78.725)
Total	1.313.330	1.296.697

- 1) Não inclui contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para risco de crédito e para distrato.
 2) Valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida e permuta física.

Imóveis a Comercializar

São representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações e/ou venda, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e não comercializadas e custo das unidades imobiliárias concluídas em estoque.

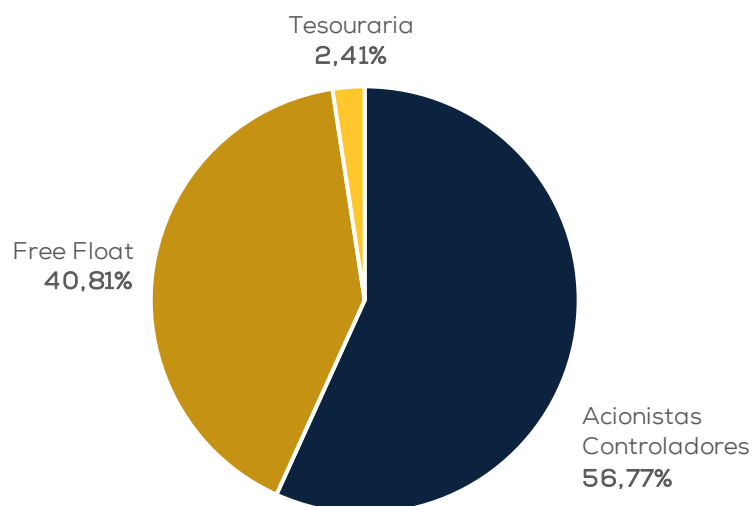
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	dez/23	%	set/23	%
Terrenos para Futuras Incorporações	443.343	36,0%	577.605	44,2%
Imóveis em Construção	699.961	56,9%	628.475	48,1%
Imóveis Concluídos	69.518	5,7%	89.005	6,8%
Provisão para Distrato	17.232	1,4%	12.020	0,9%
Total	1.230.054	100,0%	1.307.105	100,0%

Instrumentos Financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas informações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

Composição Acionária

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 1 bilhão, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	4T23	4T22	4T23 vs 4T22	3T23	4T23 vs 3T23	2023	2022	2023 vs 2022
Receita Operacional Bruta	295.568	213.409	38,5%	257.287	14,9%	1.073.165	782.027	37,2%
Com Venda de Imóveis	293.868	213.696	37,5%	251.689	16,8%	1.062.060	781.531	35,9%
Com Prestação de Serviços/Alugueis	2.004	1.423	40,8%	1.736	15,4%	7.770	7.198	7,9%
Ajuste a Valor Presente	(304)	(1.710)	-82,2%	3.862	-107,9%	3.335	(6.702)	-149,8%
(-) Provisão para Distratos	(6.795)	(4.523)	50,2%	1.263	-638,0%	(4.509)	(4.445)	1,4%
(-) Impostos Incidentes	(5.549)	(4.943)	12,3%	(5.371)	3,3%	(21.966)	(17.312)	26,9%
Receita Operacional Líquida	283.224	203.943	38,9%	253.179	11,9%	1.048.690	760.270	37,7%
Custos de Imóveis e Serviços Vendidos	(220.195)	(152.736)	44,2%	(194.643)	13,1%	(802.171)	(535.028)	49,9%
Lucro Bruto	63.029	51.207	23,1%	58.536	7,7%	244.519	225.242	8,6%
Margem Bruta (%)	22,3%	25,1%	-2,9 p.p.	23,1%	-0,9 p.p.	23,4%	29,6%	-6,3 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(8.202)	(12.694)	-35,4%	(26.298)	-68,8%	(81.905)	(111.136)	-26,3%
Despesas Administrativas	(20.356)	(18.533)	9,8%	(15.230)	33,7%	(71.073)	(71.844)	-1,1%
% Despesas Administrativas	7,2%	9,1%	-1,9 p.p.	6,0%	1,2 p.p.	6,8%	9,4%	-2,7 p.p.
Despesas Comerciais	(18.474)	(15.731)	17,4%	(18.484)	-0,1%	(71.437)	(59.107)	20,9%
% Despesas Comerciais	6,5%	7,7%	-1,2 p.p.	7,3%	-0,8 p.p.	6,8%	7,8%	-0,9 p.p.
Despesas Tributárias	(511)	(16)	3093,8%	(617)	-17,2%	(1.895)	(320)	492,2%
Resultado com Equivalência Patrimonial	26.070	10.463	149,2%	7.111	266,6%	47.639	18.141	162,6%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(1.670)	1.154	-244,7%	(1.615)	3,4%	(5.802)	996	-682,5%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.329)	(414)	221,0%	(1.432)	-7,2%	(5.473)	(1.529)	257,9%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	8.068	10.383	-22,3%	3.969	103,3%	26.136	2.527	934,3%
Lucro Operacional	54.827	38.513	42,4%	32.238	70,1%	162.614	114.108	42,5%
Despesas Financeiras	(13.828)	(14.469)	-4,4%	(11.559)	19,6%	(51.322)	(61.693)	-16,8%
Receitas Financeiras	11.961	8.406	42,3%	10.580	13,1%	47.051	39.087	20,4%
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	52.960	32.450	63,2%	31.259	69,4%	158.343	91.500	73,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(7.283)	(5.615)	29,7%	(7.213)	1,0%	(28.148)	(21.751)	29,4%
Lucro Antes da Participação de Não Controladores	45.677	26.835	70,2%	24.046	90,0%	130.195	69.749	86,7%
Margem Líquida (%)	16,1%	13,2%	3 p.p.	9,5%	6,6 p.p.	12,4%	9,2%	3,3 p.p.
Participação de Não Controladores	(1.231)	436	-382,3%	(1.078)	14,2%	(6.315)	(1.836)	244,0%
Lucro Líquido do Período	44.446	27.271	63,0%	22.968	93,5%	123.880	67.913	82,4%
Margem Líquida (%)	15,7%	13,4%	2,3 p.p.	9,1%	6,6 p.p.	11,8%	8,9%	2,9 p.p.

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ milhões) – IFRS	dez/23	set/23	Var.	
Ativo Circulante	2.063.152	2.028.173	34.979	1,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	362.013	252.507	109.506	43,4%
Contas a Receber	669.071	687.110	(18.039)	-2,6%
Imóveis a Comercializar	1.021.787	1.079.993	(58.206)	-5,4%
Créditos Diversos	7.988	5.671	2.317	40,9%
Impostos e Contribuições a Recuperar	2.293	2.892	(599)	-20,7%
Ativo Não Circulante	694.586	667.676	14.215	4,0%
Aplicações Financeiras	12.695	0	12.695	100,0%
Contas a Receber	138.986	150.345	(11.359)	-7,6%
Imóveis a Comercializar	208.267	227.112	(18.845)	-8,3%
Partes Relacionadas	29.336	27.376	1.960	7,2%
Impostos e Contribuições a Recuperar	4.582	2.744	1.838	67,0%
Créditos Diversos	24.650	11.274	13.376	118,6%
Investimentos	150.485	127.856	22.629	17,7%
Imobilizado	85.940	87.799	(1.859)	-2,1%
Propriedades para Investimento	35.741	29.063	6.678	23,0%
Intangível	3.904	4.107	(203)	-4,9%
Ativo Total	2.757.738	2.695.849	61.889	2,3%
Passivo Circulante	765.567	719.184	46.383	6,4%
Fornecedores	43.072	49.923	(6.851)	-13,7%
Empréstimos e Financiamentos	384.504	367.323	17.181	4,7%
Debêntures	92.489	91.538	951	1,0%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	15.521	12.993	2.528	19,5%
Impostos e Contribuições Diferidos	25.819	26.737	(918)	-3,4%
Credores por Imóveis Compromissados	76.848	75.066	1.782	2,4%
Adiantamento de Clientes	74.393	70.666	3.727	5,3%
Contas a Pagar	22.938	24.377	(1.439)	-5,9%
Dividendos a Pagar	29.422	0	29.422	100,0%
Partes Relacionadas	561	561	0	0,0%
Passivo Não Circulante	601.113	602.235	(1.122)	-0,2%
Empréstimos e Financiamentos	246.417	220.547	25.870	11,7%
Debêntures	317.371	335.048	(17.677)	-5,3%
Credores por Imóveis Compromissados	10.742	24.399	(13.657)	-56,0%
Impostos e Contribuições Diferidos	4.977	4.187	790	18,9%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	7.938	7.639	299	3,9%
Contas a Pagar	3.181	2.356	825	35,0%
Adiantamento de Clientes	10.487	8.059	2.428	30,1%
Patrimônio Líquido	1.391.058	1.374.430	16.628	1,2%
Capital Social	866.080	866.080	0	0,0%
(-) Despesas com Emissão de Ações	(24.585)	(24.585)	0	0,0%
Reservas de Capital	12.629	12.629	0	0,0%
Reservas de Lucro	527.299	512.274	15.025	2,9%
Participação de Não Controladores	43.892	42.289	1.603	3,8%
Ações em Tesouraria	(34.257)	(34.257)	0	0,0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.757.738	2.695.849	61.889	2,3%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	4T23	3T23
Das Atividades Operacionais		
Resultado Operacional Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	52.960	31.259
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos	6.795	(1.446)
Provisão para Distratos - Estoque	(5.213)	1.272
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	1.670	1.615
Ajuste a Valor Presente	(866)	(3.628)
Depreciação/Amortização	1.329	1.432
Depreciação de Estandes de Venda	4.592	5.393
Juros sobre Empréstimos	15.862	15.300
Tributos Diferidos	(10)	979
Equivalência Patrimonial	(26.070)	(7.111)
Provisão para Garantia	3.186	2.878
Ajuste Propriedades para Investimento a Valor de Mercado	(6.678)	0
Aumento (Redução) nos Ativos Operacionais:		
Aplicações Financeiras	(12.695)	0
Contas a Receber	23.469	(48.070)
Imóveis a Comercializar	85.631	40.034
Impostos e Contribuição a Recuperar	(1.239)	(1.655)
Partes Relacionadas	(1.960)	3.797
Créditos Diversos	(15.692)	(9.239)
Aumento (Redução) nos Passivos Operacionais:		
Fornecedores	(6.851)	1.259
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	2.540	706
Credores por Imóveis Compromissados	(4.309)	(21.430)
Adiantamento de Clientes	(4.778)	(3.679)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(1.371)	(2.351)
Contas a Pagar	(3.800)	2.371
Caixa Proveniente das Operações	106.502	9.686
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(7.413)	(6.226)
Juros Sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	(13.837)	(18.754)
Caixa Líquido Gerado (Utilizado) nas Atividades Operacionais	85.252	(15.294)
Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisição de Imobilizado	(3.762)	(5.651)
Aumento (Redução) de Investimento	3.441	(5.860)
Aquisição de Intangível	(97)	(593)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimentos	(418)	(12.104)
Caixa das Atividades de Financiamentos		
Dividendos Pagos	0	(12.492)
Variação Líquida dos Empréstimos e Financiamentos	24.300	25.899
Participação de Não Controladores	372	(11.180)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamentos	24.672	2.227
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	109.506	(25.171)
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa:		
No Início do Exercício	252.507	277.678
No Final do Exercício	362.013	252.507
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	109.506	(25.171)

Glossário

VGv: Valor Geral de Vendas. Corresponde ao potencial (em R\$) que pode ser alcançado através da venda de todas as unidades de um empreendimento imobiliário.

% Trisul: Refere-se ao somatório da participação, que pode ser direta ou indireta, em cada projeto da Trisul.

Distratos: Contratos de compra e venda firmados entre o cliente e a Companhia que foram cancelados.

Vendas Líquidas: Somatória dos valores das unidades vendidas, líquidas de distratos.

VSO: Venda Sobre a Oferta. Trata-se de um indicador que mostra o percentual vendido pela Companhia de seus empreendimentos disponíveis. Em seu cálculo, soma-se ao valor (em R\$) do estoque final do período anterior o valor dos empreendimentos lançados, subtraindo as vendas líquidas do período.

Landbank: Banco de Terrenos. Trata-se dos terrenos que a companhia possui em seu estoque que estão disponíveis para futuros lançamentos.

On Balance: Terrenos *on balance* são terrenos que já constam no balanço da Companhia, ou seja, já atingiram a área mínima para viabilidade de um projeto.

Off Balance: Terrenos *off balance* não constam no balanço da Companhia, uma vez que ainda estão em fase de prospecção, ou seja, o pagamento ainda não foi iniciado.

PoC: “*Percentage of Completion*”. Método no qual as receitas, custos e despesas de determinado empreendimento são apropriadas considerando-se o progresso da obra, no qual o custo incorrido é dividido pelo custo total.

EBITDA: Sigla em inglês para “*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*”, também conhecido como LAJIDA em português (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização). O indicador, muito utilizado pelo mercado, pode ser definido como uma métrica para analisar a geração de caixa operacional da Companhia.

EBITDA Ajustado: Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo.

Resultado a Apropriar: Adequado ao método contábil “PoC”, o resultado será apropriado à medida que o custo incorrido da obra evoluir.

Dívida Líquida: Endividamento total bruto (considerando financiamentos para construção – SFH – e empréstimos para capital de giro e debêntures) deduzido da posição de caixa (caixa e equivalentes de caixa).

Debênture: Instrumento de dívida que possibilita a emissão de um título de crédito.

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

Novo Mercado: Segmento destinado a empresas que adotam, voluntariamente, práticas de governança corporativas adicionais às exigidas pela legislação brasileira. A Trisul faz parte desse segmento desde a abertura de seu capital, em outubro de 2007.

Econômico: Produtos inseridos nas modalidades HIS (Habitação de Interesse Social) e HMP (Habitação de Mercado Popular), trabalhados dentro das linhas Elev e Side da Trisul. As plantas, que variam de 2 até 3 dormitórios, com metragem de 35m² a 65m², são destinadas a famílias com renda de até 10 salários-mínimos.

Médio Padrão: Produtos na primeira faixa acima do HMP (Habitação de Mercado Popular), possuem preço de venda médio entre R\$ 10.000/m² e R\$ 12.500/m². Direcionados a famílias com renda mensal entre 11 e 17 salários-mínimos, possuem plantas de 2 a 4 dormitórios e metragem entre 60m² e 130m².

Médio Alto Padrão: Produtos com preço de venda médio entre R\$ 12.500/m² e R\$ 20.000/m². Direcionados a famílias com renda mensal a partir de 18 salários-mínimos, e possuem plantas de 2 a 4 dormitórios com metragem entre 70m² e 170m².

Alto Padrão: Representados pela linha de produtos Lifestyle Boutique by Trisul, são produtos com preço de venda médio a partir de R\$ 20.000/m², com plantas de 2 a 4 suítes,

Sobre a Trisul

A Trisul S.A. é o resultado de uma reorganização societária ocorrida em abril de 2007, que consubstanciou a união das operações da Incosul Incorporação e Construção Ltda. e da Tricury Construções e Participações Ltda., duas tradicionais empresas de incorporação e construção com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário na região metropolitana da cidade de São Paulo, ambas fundadas entre as décadas de 1970 e 1980. Transcorridos mais de 15 anos desde a combinação, atualmente as atividades derivadas de cada empresa encontram-se totalmente integradas de maneira sólida na Companhia.

No curso de sua história, a Trisul entregou mais de 350 empreendimentos, totalizando mais de 60 mil unidades, distribuídas na capital e na Grande São Paulo, em 20 cidades do interior do Estado e no litoral, além do Distrito Federal. Atualmente, a companhia tem foco exclusivo em operações na cidade de São Paulo.

Em 10 de outubro de 2007, a Companhia obteve registro de companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como o registro de sua oferta pública inicial de ações; e, ainda em outubro de 2007, suas ações passaram a ser negociadas no Novo Mercado da B3 S.A. –Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Disclaimer

Este relatório possui perspectivas e declarações sobre eventos futuros que estão sujeitos a riscos e incertezas. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre as intenções e expectativas atuais da Trisul ("Companhia"), assim como as dos membros da administração. Tais declarações podem ser observadas em palavras como "espera", "acredita", "estima", "prevê", "pretende" ou expressões semelhantes. Sendo assim, ressaltamos que essas declarações e informações não são garantias de desempenho e estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio, pois dependem de mudanças nas condições de mercado, desempenho do setor e da economia brasileira, regras governamentais, pressão da concorrência, entre outros.

Informações RI

Fernando Salomão
**Diretor Financeiro e de Relações com
Investidores**

Jéssica Tozatti
Coordenadora de Relações com Investidores

Carla Shizuko Ota
Analista de Relações com Investidores

ri@trisul.com.br
+55 (11) 3147-0149 // +55 (11) 3147-0005
ri.trisul.com.br