

Índice

Dados da Empresa

| | |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
|-----------------------|---|

DFs Individuais

| | |
|---------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo | 2 |
|---------------------------|---|

| | |
|-----------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Passivo | 3 |
|-----------------------------|---|

| | |
|---------------------------|---|
| Demonstração do Resultado | 4 |
|---------------------------|---|

| | |
|--------------------------------------|---|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 5 |
|--------------------------------------|---|

| | |
|--|---|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 6 |
|--|---|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024 | 7 |
|--------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|----------------------------------|---|
| Demonstração de Valor Adicionado | 9 |
|----------------------------------|---|

DFs Consolidadas

| | |
|---------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 10 |
|---------------------------|----|

| | |
|-----------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Passivo | 11 |
|-----------------------------|----|

| | |
|---------------------------|----|
| Demonstração do Resultado | 13 |
|---------------------------|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 14 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 15 |
|--|----|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024 | 16 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 | 17 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 18 |
|----------------------------------|----|

| | |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 19 |
|--------------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 24 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

| | |
|--|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 66 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 68 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 69 |
|--|----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Mil) | Trimestre Atual 31/03/2024 |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 186.618 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 186.618 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 4.505 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 4.505 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 2.026.822 | 1.983.566 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 117.969 | 164.850 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 98.544 | 151.011 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 5.157 | 3.049 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 5.157 | 3.049 |
| 1.01.04 | Estoques | 8.764 | 3.733 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 2.557 | 2.169 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 2.557 | 2.169 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 2.947 | 4.888 |
| 1.01.08.03 | Outros | 2.947 | 4.888 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.908.853 | 1.818.716 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 167.877 | 143.610 |
| 1.02.01.02 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes | 13.345 | 12.695 |
| 1.02.01.02.02 | Títulos e Valores Mobiliários | 13.345 | 12.695 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 20.152 | 10.277 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 20.152 | 10.277 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 128.933 | 115.191 |
| 1.02.01.09.02 | Créditos com Controladas | 128.933 | 115.191 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 5.447 | 5.447 |
| 1.02.01.10.03 | Créditos diversos | 2.810 | 2.810 |
| 1.02.01.10.04 | Tributos correntes a recuperar | 2.637 | 2.637 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.721.046 | 1.669.932 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 1.721.046 | 1.669.932 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 1.721.046 | 1.669.932 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 15.951 | 1.270 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 15.951 | 1.270 |
| 1.02.04 | Intangível | 3.979 | 3.904 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 3.979 | 3.904 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 2.026.822 | 1.983.566 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 345.626 | 319.021 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 5.867 | 9.353 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 5.867 | 9.353 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 7.691 | 2.293 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 7.691 | 2.293 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 255 | 461 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 227 | 440 |
| 2.01.03.03 | Obrigações Fiscais Municipais | 28 | 21 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 107.187 | 116.439 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 17.959 | 23.950 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 17.959 | 23.950 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 89.228 | 92.489 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 224.626 | 190.475 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 189.171 | 159.109 |
| 2.01.05.01.02 | Débitos com Controladas | 189.171 | 159.109 |
| 2.01.05.02 | Outros | 35.455 | 31.366 |
| 2.01.05.02.02 | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar | 29.422 | 29.422 |
| 2.01.05.02.04 | Débitos Diversos | 6.033 | 1.944 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 303.632 | 317.379 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 292.357 | 317.371 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 292.357 | 317.371 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 8 | 8 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 8 | 8 |
| 2.02.04 | Provisões | 11.267 | 0 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 11.267 | 0 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 1.377.564 | 1.347.166 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 866.080 | 866.080 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -11.956 | -11.956 |
| 2.03.02.01 | Ágio na Emissão de Ações | 2.420 | 2.420 |
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 3.266 | 3.266 |
| 2.03.02.07 | Ágio na Alienação de Ações | 6.943 | 6.943 |
| 2.03.02.08 | (-) Gastos com Emissão de Ações | -24.585 | -24.585 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 523.440 | 493.042 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 40.939 | 40.939 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 516.758 | 486.360 |
| 2.03.04.09 | Ações em Tesouraria | -34.257 | -34.257 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 1.155 | 418 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -421 | 0 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 734 | 418 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 33.367 | 32.674 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -4.538 | -4.376 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -16.077 | -14.308 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | -3 | 10.770 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 53.985 | 40.588 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 34.101 | 33.092 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -3.703 | -5.383 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 6.642 | 7.267 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -10.345 | -12.650 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 30.398 | 27.709 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 30.398 | 27.709 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 30.398 | 27.709 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,16692 | 0,15215 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | |
| 3.99.02.01 | ON | 0,16692 | 0,15215 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|----------------------------|---------------------------------|---|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 30.398 | 27.709 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 30.398 | 27.709 |

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -21.852 | 287 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -8.922 | 577 |
| 6.01.01.01 | Resultado Antes dos Impostos | 30.398 | 27.709 |
| 6.01.01.02 | Depreciação/Amortização | 870 | 535 |
| 6.01.01.03 | Juros Sobre Empréstimos e Debêntures | 13.795 | 12.921 |
| 6.01.01.04 | Equivalência Patrimonial | -53.985 | -40.588 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -12.930 | -290 |
| 6.01.02.01 | Contas a Receber | -11.983 | -16.325 |
| 6.01.02.02 | Imóveis a Comercializar | -5.031 | -3.999 |
| 6.01.02.03 | Partes Relacionadas | 16.320 | 7.315 |
| 6.01.02.04 | Outros Ativos | 903 | 23.638 |
| 6.01.02.05 | Fornecedores | 5.398 | 1.376 |
| 6.01.02.06 | Encargos sobre Empréstimos e Debêntures Pagos | -14.948 | -12.419 |
| 6.01.02.07 | Outros Passivos | -3.589 | 124 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 2.498 | -54.442 |
| 6.02.01 | (Aumento)/Redução de Investimento | 2.871 | -53.779 |
| 6.02.03 | Outros Investimentos | -373 | -663 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -33.113 | -19.248 |
| 6.03.02 | Debêntures, Empréstimos e Financiamentos, Líquido | -33.113 | -19.248 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -52.467 | -73.403 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 151.011 | 170.972 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 98.544 | 97.569 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 866.080 | -46.213 | 527.299 | 0 | 0 | 1.347.166 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 866.080 | -46.213 | 527.299 | 0 | 0 | 1.347.166 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 30.398 | 0 | 30.398 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 30.398 | 0 | 30.398 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 30.398 | -30.398 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 30.398 | -30.398 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 866.080 | -46.213 | 557.697 | 0 | 0 | 1.377.564 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 866.080 | -46.213 | 441.695 | 0 | 0 | 1.261.562 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 866.080 | -46.213 | 441.695 | 0 | 0 | 1.261.562 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 27.709 | 0 | 27.709 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 27.709 | 0 | 27.709 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 27.709 | -27.709 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 27.709 | -27.709 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 866.080 | -46.213 | 469.404 | 0 | 0 | 1.289.271 |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 1.452 | 11.250 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 1.452 | 480 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 0 | 10.770 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -13.408 | -12.967 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos | -421 | 0 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -12.987 | -12.967 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | -11.956 | -1.717 |
| 7.04 | Retenções | -283 | -535 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -283 | -535 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | -12.239 | -2.252 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 60.627 | 47.855 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 53.985 | 40.588 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 6.642 | 7.267 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 48.388 | 45.603 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 48.388 | 45.603 |
| 7.08.01 | Pessoal | 5.520 | 4.426 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 3.254 | 2.978 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 2.163 | 1.361 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 103 | 87 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 1.136 | 783 |
| 7.08.02.01 | Federais | 797 | 724 |
| 7.08.02.02 | Estaduais | 31 | 11 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 308 | 48 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 11.334 | 12.685 |
| 7.08.03.01 | Juros | 10.345 | 12.650 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 989 | 35 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 30.398 | 27.709 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 30.398 | 27.709 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 2.819.800 | 2.757.738 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 2.150.357 | 2.063.152 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 311.279 | 362.013 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 731.772 | 669.071 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 731.772 | 669.071 |
| 1.01.04 | Estoques | 1.099.131 | 1.021.787 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 2.696 | 2.293 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 2.696 | 2.293 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 5.479 | 7.988 |
| 1.01.08.03 | Outros | 5.479 | 7.988 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 669.443 | 694.586 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 455.053 | 418.516 |
| 1.02.01.02 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes | 13.345 | 12.695 |
| 1.02.01.02.02 | Títulos e Valores Mobiliários | 13.345 | 12.695 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 181.512 | 138.986 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 181.512 | 138.986 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 202.679 | 208.267 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 28.252 | 29.336 |
| 1.02.01.09.01 | Créditos com Coligadas | 28.252 | 29.336 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 29.265 | 29.232 |
| 1.02.01.10.03 | Créditos diversos | 24.683 | 24.650 |
| 1.02.01.10.04 | Tributos correntes a recuperar | 4.582 | 4.582 |
| 1.02.02 | Investimentos | 156.448 | 186.226 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 156.448 | 150.485 |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas | 156.448 | 150.485 |
| 1.02.02.02 | Propriedades para Investimento | 0 | 35.741 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 53.963 | 85.940 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 53.963 | 85.940 |
| 1.02.04 | Intangível | 3.979 | 3.904 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 3.979 | 3.904 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 2.819.800 | 2.757.738 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 797.711 | 765.567 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 7.356 | 10.046 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 7.356 | 10.046 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 54.870 | 43.072 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 54.870 | 43.072 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 3.902 | 5.475 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 3.671 | 5.257 |
| 2.01.03.01.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 1.886 | 2.737 |
| 2.01.03.01.02 | Pis/Cofins | 1.408 | 1.998 |
| 2.01.03.01.03 | Outras Obrigações Fiscais Federais | 377 | 522 |
| 2.01.03.03 | Obrigações Fiscais Municipais | 231 | 218 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 431.755 | 476.993 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 342.527 | 384.504 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 342.527 | 384.504 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 89.228 | 92.489 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 299.828 | 229.981 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 561 | 561 |
| 2.01.05.01.01 | Débitos com Coligadas | 561 | 561 |
| 2.01.05.02 | Outros | 299.267 | 229.420 |
| 2.01.05.02.02 | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar | 29.422 | 29.422 |
| 2.01.05.02.04 | Credores por Imóveis Compromissados | 145.574 | 76.848 |
| 2.01.05.02.05 | Adiantamento de Clientes | 66.620 | 74.393 |
| 2.01.05.02.06 | Contas a Pagar | 28.224 | 22.938 |
| 2.01.05.02.07 | Impostos e Contribuições Diferidos | 29.427 | 25.819 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 602.392 | 601.113 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 555.867 | 563.788 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 263.510 | 246.417 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 263.510 | 246.417 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 292.357 | 317.371 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 31.137 | 24.410 |
| 2.02.02.02 | Outros | 31.137 | 24.410 |
| 2.02.02.02.03 | Credores por Imóveis Compromissados | 7.600 | 10.742 |
| 2.02.02.02.04 | Débitos Diversos | 15.078 | 3.181 |
| 2.02.02.02.05 | Adiantamento de clientes | 8.459 | 10.487 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 6.578 | 4.977 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 6.578 | 4.977 |
| 2.02.04 | Provisões | 8.810 | 7.938 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 8.810 | 7.938 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 1.212 | 1.212 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 7.598 | 6.726 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 1.419.697 | 1.391.058 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 866.080 | 866.080 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -11.956 | -11.956 |
| 2.03.02.01 | Ágio na Emissão de Ações | 2.420 | 2.420 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 3.266 | 3.266 |
| 2.03.02.07 | Ágio na Alienação de Ações | 6.943 | 6.943 |
| 2.03.02.08 | (-) Gastos com Emissão de Ações | -24.585 | -24.585 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 523.440 | 493.042 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 40.939 | 40.939 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 516.758 | 486.360 |
| 2.03.04.09 | Ações em Tesouraria | -34.257 | -34.257 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 42.133 | 43.892 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 302.745 | 243.208 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -227.870 | -184.039 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 74.875 | 59.169 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -37.066 | -20.191 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -19.916 | -17.688 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -24.193 | -21.706 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 9 | 10.774 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 7.034 | 8.429 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 37.809 | 38.978 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 1.321 | -1.514 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 12.829 | 12.206 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -11.508 | -13.720 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 39.130 | 37.464 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -8.047 | -6.442 |
| 3.08.01 | Corrente | -5.351 | -3.721 |
| 3.08.02 | Diferido | -2.696 | -2.721 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 31.083 | 31.022 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 31.083 | 31.022 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 30.398 | 27.709 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 685 | 3.313 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,16692 | 0,15215 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | |
| 3.99.02.01 | ON | 0,16692 | 0,15215 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|---|---|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 31.083 | 31.022 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 31.083 | 31.022 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 30.398 | 27.709 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 685 | 3.313 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -38.761 | -34.662 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 62.934 | 57.041 |
| 6.01.01.01 | Resultado Antes do Impostos | 39.130 | 37.464 |
| 6.01.01.02 | Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos | -767 | 1.500 |
| 6.01.01.03 | Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas | 4.589 | 1.509 |
| 6.01.01.04 | Ajuste a Valor Presente | 885 | 936 |
| 6.01.01.05 | Depreciação e Amortização | 5.729 | 6.385 |
| 6.01.01.06 | Juros sobre Empréstimos e Debêntures | 14.843 | 13.393 |
| 6.01.01.07 | Tributos Diferidos | 2.513 | 2.255 |
| 6.01.01.08 | Equivalência Patrimonial | -7.034 | -8.429 |
| 6.01.01.09 | Provisão para Garantia | 3.046 | 2.028 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -101.695 | -91.703 |
| 6.01.02.01 | Contas a Receber | -105.803 | -131.927 |
| 6.01.02.02 | Imóveis a Comercializar | 65.822 | 29.248 |
| 6.01.02.03 | Partes Relacionadas | 1.084 | -7.100 |
| 6.01.02.04 | Outros Ativos | 1.423 | 23.438 |
| 6.01.02.05 | Fornecedores | 11.798 | 16.077 |
| 6.01.02.06 | Credores por Imóveis Compromissados | -31.853 | -4.850 |
| 6.01.02.07 | Imposto de Renda e Contr. Social Pagos | -6.202 | -3.538 |
| 6.01.02.08 | Encargos sobre Empréstimos e Debêntures Pagos | -15.976 | -12.877 |
| 6.01.02.09 | Outros Passivos | -21.988 | -174 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 42.497 | -33.004 |
| 6.02.02 | (Aumento)/Redução de investimentos | 1.071 | -26.901 |
| 6.02.04 | Outros Investimentos | 41.426 | -6.103 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -54.470 | 34.738 |
| 6.03.02 | Debêntures, Empréstimos e Financiamentos, Líquido | -52.026 | 33.147 |
| 6.03.03 | Participação de Não Controladores | -2.444 | 1.591 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -50.734 | -32.928 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 362.013 | 310.361 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 311.279 | 277.433 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 866.080 | -46.213 | 527.299 | 0 | 0 | 1.347.166 | 43.892 | 1.391.058 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 866.080 | -46.213 | 527.299 | 0 | 0 | 1.347.166 | 43.892 | 1.391.058 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.444 | -2.444 |
| 5.04.08 | Efeito de Participação de não Controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.444 | -2.444 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 30.398 | 0 | 30.398 | 685 | 31.083 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 30.398 | 0 | 30.398 | 685 | 31.083 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 30.398 | -30.398 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 30.398 | -30.398 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 866.080 | -46.213 | 557.697 | 0 | 0 | 1.377.564 | 42.133 | 1.419.697 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 866.080 | -46.213 | 441.695 | 0 | 0 | 1.261.562 | 46.914 | 1.308.476 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 866.080 | -46.213 | 441.695 | 0 | 0 | 1.261.562 | 46.914 | 1.308.476 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.591 | 1.591 |
| 5.04.08 | Efeito de Participação de Não Controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.591 | 1.591 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 27.709 | 0 | 27.709 | 3.313 | 31.022 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 27.709 | 0 | 27.709 | 3.313 | 31.022 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 27.709 | -27.709 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 27.709 | -27.709 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 866.080 | -46.213 | 469.404 | 0 | 0 | 1.289.271 | 51.818 | 1.341.089 |

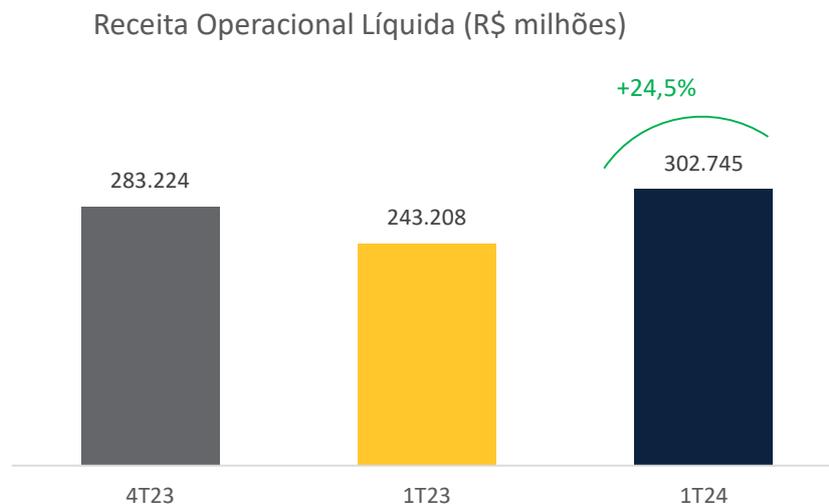
DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 310.274 | 262.647 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 309.498 | 253.373 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 9 | 10.774 |
| 7.01.04 | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa | 767 | -1.500 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -261.577 | -217.977 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -227.870 | -187.388 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -33.707 | -30.589 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 48.697 | 44.670 |
| 7.04 | Retenções | -724 | -1.313 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -724 | -1.313 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 47.973 | 43.357 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 19.863 | 20.635 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 7.034 | 8.429 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 12.829 | 12.206 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 67.836 | 63.992 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 67.836 | 63.992 |
| 7.08.01 | Pessoal | 5.803 | 5.523 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 3.466 | 3.915 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 2.230 | 1.510 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 107 | 98 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 17.660 | 13.177 |
| 7.08.02.01 | Federais | 15.620 | 12.426 |
| 7.08.02.02 | Estaduais | 265 | 96 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 1.775 | 655 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 13.290 | 14.270 |
| 7.08.03.01 | Juros | 11.508 | 13.720 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 1.782 | 550 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 31.083 | 31.022 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 30.398 | 27.709 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 685 | 3.313 |

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



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) | 1T24 | 1T23 | A/A (%) | 4T23 | T/T(%) |
|--------------------------------------|--------|--------|----------------|--------|----------------|
| Lucro Bruto | 74.875 | 59.169 | 26,5% | 63.029 | 18,8% |
| %Margem Bruta | 24,7% | 24,3% | 0 p.p. | 22,3% | 2 p.p. |
| Lucro Bruto Ajustado (1) | 89.559 | 67.325 | 33,0% | 75.035 | 19,4% |
| %Margem Bruta Ajustada | 29,6% | 27,7% | 2 p.p. | 26,5% | 3 p.p. |
| Lucro Líquido | 30.398 | 27.709 | 9,7% | 44.446 | -31,6% |
| %Margem Líquida | 10,0% | 11,4% | -1 p.p. | 15,7% | -6 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) | 1T24 | 1T23 | A/A (%) | 4T23 | T/T(%) |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Receita Operacional Líquida | 302.745 | 243.208 | 24,5% | 283.224 | 6,9% |
| VGV Lançado Trisul | 0 | 94.775 | -100,0% | 420.260 | 0,0% |
| Vendas Contratadas Trisul | 306.763 | 276.430 | 11,0% | 325.667 | -5,8% |
| Despesas Operacionais | | | | | |
| Despesas Administrativas | (18.457) | (18.377) | 0,4% | (20.356) | -9,3% |
| %Receita Líquida | 6,1% | 7,6% | -1 p.p. | 7,2% | -1 p.p. |
| %Lançamentos Trisul | 0,0% | 19,4% | -19 p.p. | 4,8% | -5 p.p. |
| %Vendas Contratadas Trisul | 6,0% | 6,6% | -1 p.p. | 6,3% | 0 p.p. |
| Despesas Comerciais | (19.916) | (17.688) | 12,6% | (18.474) | 7,8% |
| %Receita Líquida | 6,6% | 7,3% | -1 p.p. | 6,5% | 0 p.p. |
| %Lançamentos Trisul | 0,0% | 18,7% | -19 p.p. | 4,4% | -4 p.p. |
| %Vendas Contratadas Trisul | 6,5% | 6,4% | 0 p.p. | 5,7% | 1 p.p. |
| Despesas Tributárias | (423) | (507) | -16,6% | (511) | -17,2% |
| Resultado com Equivalência Patrimonial | 7.034 | 8.429 | -16,6% | 26.070 | -73,0% |
| Despesas com Depreciação/ Amortização | (724) | (1.313) | -44,9% | (1.329) | -45,5% |
| Provisão Demandas Judiciais e Administrativas | (4.589) | (1.509) | 204,1% | (1.670) | 174,8% |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais | 9 | 10.774 | -99,9% | 8.068 | -99,9% |
| Total | (37.066) | (20.191) | 84% | (8.202) | 352% |

| Despesas Administrativas (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | ▲% |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| Pessoal | (5.815) | (6.264) | -7,2% |
| Honorários da Administração | (1.027) | (653) | 57,3% |
| Ocupação/ Outros | (490) | (201) | 143,8% |
| Depreciação de Direito de Uso | (587) | 0 | 100,0% |
| Assessorias e Consultorias | (8.750) | (9.483) | -7,7% |
| Despesas Gerais | (1.788) | (3.755) | -52,4% |
| Total de Despesas Administrativas | (18.457) | (20.356) | -9,3% |


Comentário de Desempenho

| Despesas Comerciais (R\$ mil) | 1T24 | 4T23 | ▲ % |
|--|-----------------|-----------------|--------------|
| Propaganda e Publicidade | (4.342) | (4.657) | -6,8 % |
| Promoção de Vendas | (7.604) | (6.441) | 18,1 % |
| Unidades em Estoque (IPTU/ Condomínio) | (2.197) | (2.097) | 4,8 % |
| Estandes de Vendas – Depreciação | (4.418) | (4.592) | -3,8 % |
| Estandes de Vendas - Despesas Gerais | (1.300) | (879) | 47,9 % |
| Outras | (55) | 192 | -128,6 % |
| Total de Despesas Comerciais | (19.916) | (18.474) | 7,8 % |

Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)

| Resultado Financeiro (R\$ milhões) | 1T24 | 1T23 | Var. % | 4T23 | Var. % |
|------------------------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Despesas Financeiras | (11.508) | (13.720) | -16,1 % | (13.828) | -16,8 % |
| Receitas Financeiras | 12.829 | 12.206 | 5,1 % | 11.961 | 7,3 % |
| Resultado Financeiro | 1.321 | (1.514) | -187 % | (1.867) | -171 % |

EBITDA e Margem EBITDA

| EBITDA (R\$ milhões) | 1T24 | 1T23 | Var. % | 4T23 | Var. % |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Receita Líquida | 302.745 | 243.208 | 24,5 % | 283.224 | 6,9 % |
| Lucro Antes da Participação de Minoritários | 31.083 | 31.022 | 0,2 % | 45.677 | -32,0 % |
| (+) Resultado Financeiro | (1.321) | 1.514 | -187,3 % | 1.867 | -170,8 % |
| (+) Imposto de Renda e Contribuição Social | 8.047 | 6.442 | 24,9 % | 7.283 | 10,5 % |
| (+) Depreciações e Amortizações | 724 | 1.313 | -44,9 % | 1.329 | -45,5 % |
| EBITDA | 38.533 | 40.291 | -4,4 % | 56.156 | -31,4 % |
| (+) Despesas de Juros com Financiamento à Produção | 14.684 | 8.156 | 80,0 % | 12.006 | 22,3 % |
| EBITDA Ajustado (1) | 53.217 | 48.447 | 9,8 % | 68.162 | -21,9 % |
| Margem EBITDA Ajustada (%) | 17,6 % | 19,9 % | -2 p.p. | 24,1 % | -6 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) | mar/24 | dez/23 |
|--|----------------|----------------|
| Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (1) | 595.321 | 590.153 |
| Custo das Unidades Vendidas a Apropriar (2) | (373.895) | (376.992) |
| Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar | 221.426 | 213.161 |
| Margem Bruta a Apropriar (%) | 37,2 % | 36,1 % |

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) | mar-24 | dez-23 | Var. |
|---|------------------|--------------------|-------------|
| Financiamentos para Construção – SFH | (559.723) | (529.326) | 5,7% |
| Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures | (427.898) | (466.810) | -8,3% |
| Operação de Leaseback | 0 | (44.645) | -100,0% |
| Total Endividamento | (987.621) | (1.040.781) | -5% |
| Caixa, Equivalentes de Caixa | 311.279 | 362.013 | -14,0% |
| Total Disponibilidade | 311.279 | 362.013 | -14% |
| Endividamento Líquido | (676.342) | (678.768) | 0% |
| Patrimônio Líquido | 1.419.697 | 1.391.058 | 2% |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido | 47,6% | 48,8% | -1,2 p.p. |
| Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimônio Líquido | 8,2% | 10,7% | -2,5 p.p. |

Recebíveis Performados em 31/03/2024

R\$ 203,3 milhões

Breakdown da Dívida

| Breakdown da Dívida (R\$ mil) | mar-24 |
|---|----------------|
| Financiamentos para Construção – SFH | 296.213 |
| Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures | 135.542 |
| Empréstimos e Financiamentos (Curto Prazo) | 431.755 |
| Financiamentos para Construção – SFH | 263.510 |
| Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures | 292.357 |
| Empréstimos e Financiamentos (Longo Prazo) | 555.867 |
| Total do Endividamento | 987.621 |

Contas a Receber de Clientes

A Companhia registrou R\$ 1.433,5 milhões de recebíveis em 31.03.2024. Deste total, R\$ 203,3 milhões são referentes aos recebíveis performados.

TRISUL

Comentário de Desempenho

| Contas a Receber (R\$ milhões) | mar/24 | dez/23 |
|--|------------------|------------------|
| Contas a Receber - Receita Realizada (1) | 9 13.284 | 8 08.057 |
| Contas a Receber - Receita a Apropriar | 595.321 | 590.153 |
| Adiantamento de Clientes (2) | (75.079) | (84.880) |
| Total | 1.433.526 | 1.313.330 |

- 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) | mar/24 | % | dez/23 | % |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|------------------|---------------|
| Terrenos para Futuras Incorporações | 599.916 | 46,1% | 443.343 | 36,0% |
| Imóveis em Construção | 6 16.858 | 47,4% | 6 99.961 | 56,9% |
| Imóveis Concluídos | 67.346 | 5,2% | 69.518 | 5,7% |
| Provisão para Distrato | 17.690 | 1,4% | 17.232 | 1,4% |
| Total | 1.30 1.8 10 | 100,0% | 1.230.054 | 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

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 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 “Incosul Incorporação e Construção Ltda.” e “Tricury Construções e Participações Ltda.”, empresas com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário.

A Companhia possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, inclusive quando da participação de terceiros, é realizado por intermédio de Sociedades Simples, Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), de forma que as sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

2. Base de elaboração e apresentação das informações trimestrais

2.1. Base de elaboração e declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia, para os períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As informações trimestrais consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Informações trimestrais e apresentadas de forma condizente com as normas e orientações expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário.

O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado 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 informações trimestrais e declara que todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota 3.

A preparação das informações trimestrais 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 informações trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2.2. Base de apresentação e consolidação

As informações trimestrais, 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 informações trimestrais, consolidadas da Companhia incluem as informações trimestrais da Trisul S.A. e de suas controladas diretas e indiretas demonstradas na nota 10. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de março de 2024 e, quando necessário, as informações trimestrais das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Nas informações trimestrais 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 informações trimestrais, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o nível atual de do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações trimestrais.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.4. Aprovação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 9 de maio de 2024.

3. Práticas contábeis materiais e informações elucidativas

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das informações trimestrais 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 informações trimestrais.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das informações trimestrais, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na nota 3.2.

Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as informações trimestrais 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 n. 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 reflita 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;

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024

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

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes ao contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - IAS 8 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, observando-se o retro disposto.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período.

A Companhia efetua provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

Os valores a serem devolvidos decorrentes dos distratos das vendas de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque ao custo e são colocadas para venda ao valor de mercado.

(ii) Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024

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

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo dos empreendimentos imobiliários, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.2.(i).

(iii) Prestação de serviços, aluguéis e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos períodos.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para os períodos findos em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

3.4. Contas a receber

As contas a receber são apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2.

São constituídas provisões para perdas esperadas com créditos e para distratos por valores considerados suficientes pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber ou quando existem evidências de que a venda poderá ser objeto de distrato.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de fluxo financeiro para recebimento das contas a receber.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com a incorporação imobiliária e os encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas.

A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados por meio do sistema financeiro habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de prazo dos lançamentos dos futuros empreendimentos imobiliários, sendo revisada periodicamente por meio das estimativas da Administração.

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) - IAS 28 – Investimento em coligada e controlada e empreendimento controlado em conjunto. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.7. Imobilizado

É registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de “Despesas comerciais”.

3.8. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo (conforme Nível 3 na classificação de Hierarquia do valor justo), apuradas de forma individual a cada propriedade, com base em laudos técnicos de avaliação emitidos por empresas qualificadas.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Quando o valor justo de ativos e passivos apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação.

Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

Para a mensuração do valor justo da propriedade, a Companhia na avaliação considerou a metodologia abaixo:

Cálculo do valor de mercado – método evolutivo - Considerando a escassez de elementos comparativos similares ao avaliando, o valor de mercado do imóvel foi aferido através do método evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes: o terreno e as benfeitorias. Assim, foi obtido o valor patrimonial do imóvel e, para valor de mercado, foi aplicado o fator comercialização. O valor de venda do terreno foi obtido através do método comparativo direto e o valor das benfeitorias, através do método do custo.

3.9. Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados de acordo com o seu prazo de vida útil estimado.

3.10. Arrendamentos

A Administração avalia se um contrato é ou contém arrendamento, se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial.

No início de um contrato de arrendamento, as empresas arrendatárias reconhecem um passivo de arrendamento referente às contraprestações a serem transferidas, assim como é reconhecido um ativo de direito de uso, que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo do arrendamento.

Não são reconhecidos ativos e passivos para os contratos com prazos que não ultrapassam 12 meses, e para os casos de arrendamento de ativos de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. A Companhia possui arrendamento do imóvel da sede e de determinados equipamentos de escritório que são considerados de baixo valor. O valor total do aluguel que a Companhia irá desembolsar, pelo prazo do contrato (5 anos), está registrado no Ativo Permanente, na rubrica "Deitos de Uso de Bens Imóveis. O Valor futuro dos aluguéis foi calculado a valor presente, pela taxa média da NTN-B.

3.11. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, contas a receber os imóveis a comercializar, o imobilizado, os investimentos e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

contábil líquido ao valor recuperável.
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 períodos findos em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

3.12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Após o reconhecimento inicial, os empréstimos, financiamentos e debêntures sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

3.13. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados.

Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

3.14. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota 3.2, são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

3.15. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024

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

- **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 informações trimestrais.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis, e registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive, quanto à sua classificação no passivo não circulante.

3.16. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.17. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) Juros prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior.

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "receitas com venda de imóveis".

A taxa de ajuste a valor presente, é calculado levando em consideração a NTN-B e a taxa média de captação da Companhia, dos dois, é utilizada a maior.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.18. Instrumentos financeiros**Ativos financeiros****a) Reconhecimento inicial e mensuração:**

A classificação desses instrumentos é efetuada no momento de seu reconhecimento, quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado. Incluem caixa e equivalentes de caixa, (valor justo no resultado), contas a receber, créditos diversos e créditos com partes relacionadas (custo amortizado).

b) Mensuração subsequente:Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

Incluem os ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado e são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo sendo apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado.

Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:

Incluem numerários em espécie, saldos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras junto a instituições financeiras. Consideram-se equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Caso as aplicações financeiras não se enquadrem nesses critérios, são classificadas como títulos e valores mobiliários ("TVM"), não aplicável para a Companhia.

Empréstimos e recebíveis:

São ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. A amortização do método de juros efetivos e as perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado financeiro do período.

Contas a receber e perdas estimadas com riscos de créditos:

Consistem, substancialmente, nos valores a receber decorrentes das atividades de venda de unidades imobiliária, os quais são auferidos no decurso normal das atividades da Companhia, reconhecidas através dos valores presentes conforme os critérios da Nota 3.2.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.19. Tributação

Impostos e contribuições correntes

A legislação fiscal brasileira permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e a contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social. O PIS e a COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

As controladas e coligadas da Companhia, substancialmente, estão sob o regime tributário de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é apurada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social sobre o lucro à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Essas controladas e coligadas da Companhia, apesar de estarem submetidas ao regime tributário de lucro presumido, optaram pela sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a Lei nº 12.844/13.

Impostos e contribuições diferidos

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 15). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme a classificação e projeção de realização das receitas, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.20. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para Participação dos Lucros e Resultados (PLR), apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo, quando do atingimento das metas estabelecidas.

3.21. Resultado básico e resultado diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período (ex-tesouraria).

Para os períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.22. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

3.23. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte das informações trimestrais da controladora, e como informação suplementar às informações trimestrais consolidadas. As normas IFRS não requerem a apresentação dessas demonstrações.

4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Não houve impacto com a adoção das novas normas.

- Alterações na norma CPC 26 – IAS 1, alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante e não circulante;
- Alteração nas normas CPC 40 – IFRS 7 e CPC 03 – IAS 7 – Acordos de financiamento de fornecedores – alterações nos requisitos de divulgação nas quais têm como objetivo auxiliar os usuários nas demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade;
- CPC 06 – IFRS 16 – A alteração especifica os requisitos que um vendedor – arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir ao vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.;

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que as mesmas são emitidas pelo IASB.

Não há outras normas IFRS, interpretações IFRIC ou alterações de normas que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia.

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | 03/2024 | 12/2023 |
| Caixa | 29 | 29 | 41 | 41 |
| Bancos contas movimento | 457 | 349 | 3.818 | 6.684 |
| Aplicações financeiras | 98.058 | 150.633 | 307.420 | 355.288 |
| | 98.544 | 151.011 | 311.279 | 362.013 |

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de liquidez imediata e estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | 03/2024 | 12/2023 |
| Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | 13.345 | 12.695 | 13.345 | 12.695 |
| | 13.345 | 12.695 | 13.345 | 12.695 |

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

6. Contas a receber

É composto por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | 03/2024 | 12/2023 |
| Promitentes compradores de imóveis (a) | - | - | 937.298 | 843.520 |
| Serviços a receber | 482 | 130 | 593 | 199 |
| Saldos a receber de home equity (b) | 24.827 | 13.196 | 24.827 | 13.196 |
| (-) Ajuste a valor presente (c) | - | - | (16.693) | (15.808) |
| (-) Provisão para riscos de crédito e para distratos (d) | - | - | (32.741) | (33.050) |
| Total | 25.309 | 13.326 | 913.284 | 808.057 |
| Circulante | 5.157 | 3.049 | 731.772 | 669.071 |
| Não circulante | 20.152 | 10.277 | 181.512 | 138.986 |

- (a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas informações trimestrais 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 março de 2024 foi de 5,32% a.a. (5,43% a.a. em 31 de dezembro de 2023). Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares.
- (d) A provisão para riscos de crédito é decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada, a provisão para distrato, é feita em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

| | 03/2024 | 12/2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| Vencidos: | | |
| de 0 a 90 dias (a) | 143.334 | 235.360 |
| de 91 a 180 dias (a) | 151.692 | 3.447 |
| de 181 a 360 dias | 3.975 | 9.267 |
| acima de 360 dias | 7.790 | 7.343 |
| | 306.791 | 255.417 |
| A vencer: | | |
| de 0 a 90 dias | 268.639 | 229.955 |
| de 91 a 180 dias | 98.117 | 115.827 |
| de 181 a 360 dias | 96.817 | 107.861 |
| Acima de 360 dias | 192.354 | 147.855 |
| | 655.927 | 601.498 |
| | 962.718 | 856.915 |
| Provisão para riscos de crédito e distratos | (32.741) | (33.050) |
| Ajuste a valor presente | (16.693) | (15.808) |
| | (49.434) | (48.858) |
| | 913.284 | 808.057 |

- (a) Em 31 de março de 2024, do total de títulos vencidos 31,86%, sobre o total da carteira, aproximadamente 27,20% 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 informações trimestrais (Nota 17), adicionado ao saldo contábil em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

| Descrição | 03/2024 | 12/2023 |
|---|------------------|------------------|
| Circulante | 769.771 | 708.861 |
| Não circulante | 192.354 | 147.855 |
| Contas a receber contábil | 962.125 | 856.716 |
| Receita de vendas a apropriar (Nota 17) | 595.321 | 590.153 |
| Adiantamento de clientes (Nota 19) | (75.079) | (84.880) |
| | 1.482.367 | 1.361.989 |

7. Créditos diversos

É composto por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | 03/2024 | 12/2023 |
| Adiantamento a fornecedores | 107 | 1.761 | 126 | 1.866 |
| Outas contas a receber (a) | 2.810 | 2.810 | 2.810 | 2.810 |
| Comissões de vendas a apropriar | - | - | 2.171 | 2.034 |
| Depósitos judiciais (Nota 20.1) | - | - | 4.559 | 4.527 |
| Venda de imobilizado | - | - | 12.645 | 12.645 |
| Outros créditos diversos | 2.840 | 3.127 | 7.851 | 8.756 |
| Total | 5.757 | 7.698 | 30.162 | 32.638 |
| Circulante | 2.947 | 4.888 | 5.479 | 7.988 |
| Não circulante | 2.810 | 2.810 | 24.683 | 24.650 |

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

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações imobiliárias (mediante permutas ou pagamento em espécie), custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme seguem:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|------------------|------------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | 03/2024 | 12/2023 |
| Terrenos para futuras incorporações | 8.764 | 3.733 | 599.916 | 443.343 |
| Imóveis em construção | - | - | 616.858 | 699.961 |
| Imóveis concluídos | - | - | 67.346 | 69.518 |
| Provisão para distrato | - | - | 17.690 | 17.232 |
| Total | 8.764 | 3.733 | 1.301.810 | 1.230.054 |
| Circulante | 8.764 | 3.733 | 1.099.131 | 1.021.787 |
| Não circulante | - | - | 202.679 | 208.267 |

A Companhia faz estudo de viabilidade dos terrenos adquiridos sendo que não há nenhum terreno com margem negativa e, também não há histórico de venda de unidades em estoque abaixo do custo, motivos pelos quais não foi feita provisão para perda.

9. Partes relacionadas

9.1. Saldos de transações com partes relacionadas

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária, bem como em estruturas societárias segregadas. A estrutura de administração destes empreendimentos e o gerenciamento de caixa são centralizados na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com parceiros e em estruturas societárias segregadas estão assim apresentados:

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo não circulante

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | 03/2024 | 12/2023 |
| AGEO Empreend. Imob. | 210 | 210 | 210 | 210 |
| Ascendino Reis Empreend. Imob. | - | - | 4.492 | 5.992 |
| Calamuchita Empreend. Imob. | 144 | 144 | - | - |
| Imoleve Alpha Empreend. Imob. | - | - | 2.628 | 2.656 |
| Imoleve Osasco Empr. Imob. Ltda | - | - | 278 | 278 |
| Imoleve Santana Empreend. Imob. | - | - | 76 | 76 |
| Imoleve Vila Mascote Empr. Imob. | - | - | 256 | 256 |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda | 6.389 | - | - | - |
| J. Tavora Empreendimentos | - | - | 352 | 418 |
| Jardim Amaralina Empreend. Imob. | 1.419 | 1.247 | 1.419 | 1.247 |
| Larnaka Empreend. Imob. | 3.202 | 3.202 | - | - |
| Marosa Empreend. Imob. | - | - | - | - |
| Masb 40 Empreend. Imob. | - | 8 | - | - |
| Morioka Empreend. Imobiliarios Ltda | 135 | - | - | - |
| Nicolau Empreend. Imob S.A. | - | - | 7.315 | 7.315 |
| Osaka Empreend. Imob. | 2.679 | 2.201 | - | - |
| Retiro Empreend. Imob. | 280 | 280 | 315 | 315 |
| Ribeirão Golf Empreend. Imob. | 648 | - | 201 | 581 |
| Ribeirão VIII Empreend. Imob. | - | - | 72 | 32 |
| Roermond Empreend. Imob. | - | 108 | - | - |
| Soc. Incorp. Residencial Sandri | 688 | 589 | - | - |
| Taquari Empreend. Imob. | - | - | 180 | 180 |
| Trisul 8 Empreend. Imob. | 19.209 | 18.666 | - | - |
| Trisul 16 Empreend. Imob. | 4.517 | 3.468 | - | - |
| Trisul 23 Empreend. Imob. | 2.416 | 12.177 | - | - |
| Trisul 26 Empreend. Imob. | 10.055 | 9.703 | - | - |
| Trisul 27 Empreend. Imob. | 2.736 | 12.707 | - | - |
| Trisul 31 Empreend. Imob. | 16.581 | 16.347 | - | - |
| Trisul 33 Empreend. Imob. | 3.991 | - | - | - |
| Trisul 34 Empreend. Imob. | 8.861 | 1.311 | - | - |
| Trisul 35 Empreend. Imob. | 18.383 | 8.977 | - | - |
| Trisul Fresia Empreend. Imob. | 1.085 | 55 | - | - |
| Trisul João Moura Empreend. Imob. | 11.868 | 11.362 | - | - |
| Trisul Lotus Empreend. Imob. | 519 | 663 | 519 | 663 |
| Trisul Mamona Empreend. Imob. | 3.564 | 3.358 | - | - |
| Trisul Property Marfil emnpreend. Imob. | 1.921 | 1.099 | 1.921 | 1.099 |
| Trisul Quisqualis Empreend. Imob. | 1.755 | 1.601 | - | - |
| TSC Itaquá Shopping Center | 5.708 | 5.708 | 5.708 | 5.708 |
| Vivant São Caetano Empreend. Imob. | - | - | 523 | 523 |
| Yamagata Empreend. Imob. | - | - | 1.787 | 1.787 |
| Total | 128.933 | 115.191 | 28.252 | 29.336 |

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo circulante

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-------------|------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | 03/2024 | 12/2023 |
| Ascendino Reis Empreend. Imob. | 7.000 | 10.500 | - | - |
| Astana Empreend. Imob. | 7.979 | 7.600 | - | - |
| Beirute Empreend. Imob. | 685 | 900 | - | - |
| Boulevard do Parque Empreend. Imob. | 25 | 18 | - | - |
| Cancale Empreend. Imob. | 13.643 | 13.756 | - | - |
| Easypay Soluções de Pagamentos | 411 | 434 | - | - |
| Imoleve Alpha Empreend. Imob. | 1.760 | 1.779 | - | - |
| Imoleve Osasco Empreend. Imob. | 694 | 694 | - | - |
| Imoleve Santana Empreend. Imob. | 152 | 152 | - | - |
| Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob. | 769 | 769 | - | - |
| Incosul Incorporação e Construção | - | 1.186 | - | - |
| J. Tavora Empreend. Imob. | 347 | 417 | - | - |
| Marosa Empreend. Imob. | 5.900 | - | - | - |
| Masb 40 Empreend. Imob. | 20 | - | - | - |
| Naples Empreend. Imob. | 1.430 | 1.350 | - | - |
| Nicolau Empreend. Imob. | 10.973 | 10.973 | - | - |
| Ribeirão Golf Empreend. Imob. | - | 164 | - | - |
| Ribeirão III Empreend. Imob. | 86 | - | 3 | 3 |
| Ribeirão VIII Empreend. Imob. | - | 112 | - | - |
| SCP Trisul 22 Empreend. Imob. | 1.481 | 2.000 | - | - |
| Sociedade Incorp. Ceilândia. | 73 | 73 | - | - |
| Sociedade Incorp. Sandri | - | - | 314 | 314 |
| Tricury Construções e Participações | 11.531 | 16.832 | - | - |
| Trisul 1 Empreend. Imob. | 14.450 | 14.734 | - | - |
| Trisul 3 Empreend. Imob. | 714 | 803 | - | - |
| Trisul 4 Empreend. Imob. | 664 | 734 | - | - |
| Trisul 5 Empreend. Imob. | 349 | 444 | - | - |
| Trisul 6 Empreend. Imob. | - | 260 | - | - |
| Trisul 9 Empreend. Imob. | 15.063 | 14.311 | - | - |
| Trisul 10 Empreend. Imob. | 430 | 465 | - | - |
| Trisul 11 Empreend. Imob. | 344 | 283 | - | - |
| Trisul 19 Empreend. Imob. | 17.581 | 7.981 | - | - |
| Trisul 25 Empreend. Imob. | 17.989 | 10.139 | - | - |
| Trisul 28 Empreend. Imob. | 11.505 | 1.000 | - | - |
| Trisul 33 Empreend. Imob. | - | 1.151 | - | - |
| Trisul Anthriscus Empreend Imob. | 554 | 554 | - | - |
| Trisul Artemisia Empr. Imob. | 186 | 238 | - | - |
| Trisul Callistemon Empreend. Imob. | 575 | 575 | - | - |
| Trisul Dalia Empreend. Imob. | 4.024 | 8.483 | - | - |
| Trisul Licania Empreend. Imob. | 186 | 186 | - | - |
| Trisul Mutisia Empreend. Imob. | 562 | 562 | - | - |
| Trisul Myristica Empreend. Imob. | 463 | 393 | - | - |
| Trisul Paulistania Empreend. Imob. | 32.900 | 18.200 | - | - |
| Trisul Pradosia Empreend. Imob. | 577 | 577 | - | - |
| Trisul Reseda Empreend. Imob. | 579 | 642 | - | - |
| Trisul Spigelia Empreend. Imob. | 50 | - | - | - |
| Trisul Tungue Empreend. Imob. | - | 2.258 | - | - |
| Trisul Vendas Consultoria em Imóveis | 499 | 499 | - | - |
| Trisul Yacon Empreend. Imob. | 520 | 480 | - | - |
| Vera Incorporadora | 244 | 244 | 244 | 244 |
| Vivant São Caetano Empreend. Imob. | 523 | 523 | - | - |
| Yamagata Empreend. Imob. | 2.681 | 2.681 | - | - |
| Total | 189.171 | 159.109 | 561 | 561 |

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 março de 2024, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 91.585 (R\$ 103.535 em 31 de dezembro de 2023), representado substancialmente 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

| Sociedade | % Participação | | 03/2024 | | | 12/2023 | 03/2024 | | 03/2023 |
|--|----------------|---------|---------|---------|--------------------|--------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| | Direta | | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Patrimônio líquido | Receita líquida | Resultado líquido do período | Resultado líquido do período |
| | 03/2024 | 12/2023 | | | | | | | |
| Incosul Incorporação e Construção Ltda. | 100,00 | 100,00 | 93.332 | 37.747 | 55.585 | 57.507 | (1) | (1.922) | (988) |
| Tricury Construções e Participações Ltda. | 100,00 | 100,00 | 84.720 | 32.096 | 52.624 | 52.137 | - | 486 | (491) |
| Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda. | 50,00 | 50,00 | 1.901 | 890 | 1.011 | 1.037 | 8 | (25) | (55) |
| Retiro Empreend. Imob. Ltda. | 55,00 | 55,00 | 315 | 300 | 15 | 15 | - | - | - |
| Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda. | 80,00 | 80,00 | 158 | 108 | 50 | 38 | - | (188) | (3) |
| Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda. | 80,00 | 80,00 | 39 | 16 | 23 | 27 | - | (4) | 1 |
| J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda. | 50,00 | 50,00 | 1.504 | 35 | 1.469 | 1.553 | (1) | 26 | 23 |
| Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda. | 80,00 | 80,00 | 1.921 | 1.760 | 161 | 1.386 | (4) | (1.525) | (1.155) |
| Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda. | 40,00 | 40,00 | 4.392 | 178 | 4.214 | 4.261 | - | (47) | (6) |
| Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda. | 100,00 | 100,00 | 501 | 462 | 39 | 39 | - | - | - |
| Vivant São Caetano Empr. Imob. Ltda. | 50,00 | 50,00 | 1.050 | 679 | 371 | 371 | - | - | - |
| Boulevard Parque Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 25 | 19 | 6 | 5 | - | (43) | (134) |
| Vera Incorporadora Ltda. | 70,00 | 70,00 | 345 | - | 345 | 345 | - | - | - |
| Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 266 | 221 | 45 | 36 | (4) | 9 | (113) |
| Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil. | 75,00 | 75,00 | 1.062 | 10 | 1.052 | 1.052 | - | - | - |
| Larnaka Empreend. Imobil. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 59.588 | 13.703 | 45.885 | 44.268 | 6.491 | 1.617 | 1.131 |
| J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda. | 50,00 | 50,00 | 792 | 92 | 700 | 831 | - | (131) | (61) |
| Naples Empreendimentos Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 3.103 | 106 | 2.997 | 3.002 | 63 | (5) | (53) |
| Roermond Empreendimentos Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 16.416 | 104 | 16.312 | 16.299 | 18 | 21 | (69) |
| Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A | 75,00 | 75,00 | 74 | - | 74 | 76 | - | (2) | (42) |
| Sociedade Incorporadora Sandri S/A | 75,00 | 75,00 | 1.395 | 1.107 | 288 | 394 | - | (107) | (1) |
| Morioka Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 46.209 | 885 | 45.324 | 46.076 | 118 | (752) | (1.274) |
| Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda. | 71,43 | 71,43 | 973 | 140 | 833 | 834 | - | - | (4) |
| Cancale Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 15.477 | 60 | 15.417 | 15.537 | (1) | (119) | (116) |
| Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda. | 66,67 | 66,67 | 232 | 7 | 225 | 226 | - | - | (17) |
| Astana Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 9.258 | 902 | 8.356 | 8.377 | (16) | (21) | 1.422 |
| Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 1.004 | 33 | 971 | 1.017 | - | 34 | 26 |
| Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 587 | 4 | 583 | 580 | - | 4 | 8 |
| Trisul Lotus Empreendimentos Imobil. Ltda. | 60,00 | 60,00 | 28.620 | 1.770 | 26.850 | 26.557 | 390 | 293 | 352 |

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

| Sociedade | Direta | | 03/2024 | | | 12/2023 | 03/2024 | | 03/2023 |
|--|---------|---------|---------|---------|--------------------|--------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Patrimônio líquido | Receita líquida | Resultado líquido do período | Resultado líquido do período |
| Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 581 | 28 | 553 | 553 | - | - | - |
| Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 2.950 | 2.508 | 442 | 534 | - | (92) | (58) |
| Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 575 | - | 575 | 575 | - | - | - |
| Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 1.073 | 134 | 939 | 914 | - | 25 | (2) |
| Trisul Anrthiscus Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 559 | - | 559 | 559 | - | - | - |
| Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 250 | 3 | 247 | 244 | - | 2 | 3 |
| Masb40 Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 1.447 | 31 | 1.416 | 1.403 | (28) | 14 | 30 |
| Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 2.024 | 79 | 1.945 | 1.896 | (54) | 50 | 80 |
| Marosa Empreend. Imob. Ltda | 100,00 | 100,00 | 18.426 | 2.251 | 16.175 | 20.547 | 7.448 | 1.628 | 2.199 |
| Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda | 100,00 | 100,00 | 571 | - | 571 | 571 | - | - | - |
| Yamagata Empreend. Imob. Ltda | 60,00 | 60,00 | 5.326 | 469 | 4.857 | 4.851 | 6 | 6 | 31 |
| Nicolau Empreendimentos | 60,00 | 60,00 | 19.573 | 379 | 19.194 | 19.181 | - | 13 | 42 |
| Beirute Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 982 | 121 | 861 | 1.024 | - | (163) | (31) |
| Omaguas Empr. Imob. | 55,00 | 55,00 | 62.525 | 14.659 | 47.866 | 47.599 | 8.466 | 2.587 | 8.185 |
| Trisul 1 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 16.902 | 15.526 | 1.376 | 1.936 | (270) | (110) | (189) |
| Trisul 3 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 721 | 262 | 459 | 523 | - | (63) | 65 |
| Trisul 4 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 690 | 116 | 574 | 652 | - | (79) | (301) |
| Trisul 5 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 354 | 286 | 68 | 21 | - | (52) | (177) |
| Trisul 6 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 95.211 | 61.370 | 33.841 | 38.479 | 17.516 | 5.287 | 2.344 |
| Trisul 7 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | - | - | - | - | - | - | (147) |
| Trisul 8 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 58.635 | 28.045 | 30.590 | 30.250 | 3.717 | 341 | - |
| Trisul 9 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 31.121 | 2.197 | 28.924 | 30.002 | (7) | (778) | (2.805) |
| Trisul 10 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 484 | 89 | 395 | 415 | - | (19) | (82) |
| Trisul 11 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 635 | 84 | 551 | 630 | 72 | (78) | (54) |
| Trisul 12 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | - | - | - | - | - | - | - |
| Trisul 15 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | - | - | - | 2 | - | (1) | - |
| Trisul 16 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 115.715 | 25.290 | 90.425 | 89.739 | 768 | 686 | 824 |
| Trisul 19 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 26.041 | 2.111 | 23.930 | 24.104 | (768) | (174) | 3.206 |
| Trisul 20 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 102.077 | 58.604 | 43.473 | 45.186 | 11.861 | 5.072 | 3.059 |
| Trisul 21 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 71.547 | 10.958 | 60.589 | 60.146 | - | (14) | (1) |
| Trisul 23 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 101.643 | 56.655 | 44.988 | 43.336 | 29.978 | 1.651 | 2.698 |
| Trisul 25 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 116.633 | 62.620 | 54.013 | 51.368 | 21.989 | 2.645 | 5.129 |
| Trisul 26 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 131.968 | 87.705 | 44.263 | 41.480 | 15.627 | 2.783 | 1.982 |
| Trisul 27 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 194.196 | 128.314 | 65.882 | 69.567 | 13.959 | (3.685) | 4.431 |
| Trisul 28 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 34.788 | 2.524 | 32.264 | 31.396 | 16.600 | 2.868 | 3.568 |
| Trisul 31 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 96.547 | 72.826 | 23.721 | 23.328 | 24.247 | 1.056 | 715 |
| Trisul 33 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 49.961 | 9.634 | 40.327 | 37.038 | 236 | 196 | 208 |
| Trisul 34 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 43.239 | 14.164 | 29.075 | 29.931 | - | (856) | - |
| Trisul 35 Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 61.870 | 24.900 | 36.970 | 35.078 | 9.089 | 1.892 | (837) |
| Ascendino Reis Empreend. E Partic. | 70,00 | 70,00 | 23.130 | 806 | 22.324 | 27.453 | - | (129) | 57 |
| Cuxipónés Empreend. Imob. | 50,00 | 50,00 | 60.565 | 5.424 | 55.141 | 49.678 | 18.892 | 5.462 | 6.162 |
| Trisul Paulistânia Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 72.928 | 31.723 | 41.205 | 45.280 | 2.869 | (4.075) | (2.426) |
| AGEO Empreend. Imob. | 70,00 | 70,00 | 102.343 | 54.950 | 47.393 | 42.081 | 19.039 | 5.312 | 1.674 |

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

| Sociedade | Direta | | 03/2024 | | | 12/2023 | 03/2024 | | 03/2023 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------------------|--------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Patrimônio líquido | Receita líquida | Resultado líquido do período | Resultado líquido do período |
| Osaka Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 65.922 | 24.568 | 41.354 | 38.598 | 11.418 | 2.756 | 506 |
| Trisul João Moura Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 135.786 | 50.487 | 85.299 | 75.171 | 30.390 | 10.128 | 2.510 |
| Trisul Fresia Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 45.525 | 7.987 | 37.538 | 34.718 | 10.333 | 2.820 | (39) |
| Trisul Mamona Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 49.961 | 9.964 | 39.997 | 39.998 | - | (1) | - |
| Trisul Mangaba Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | - | - | - | - | - | - | (2) |
| Trisul Reseda Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 51.981 | - | 51.981 | 51.984 | - | (2) | - |
| Trisul Dália Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 93.752 | 41.689 | 52.063 | 50.285 | 17.559 | 5.779 | 649 |
| Trisul Mioporó Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | - | - | - | 5 | - | - | (7) |
| Easypay Soluções de Pagamentos | 100,00 | 100,00 | 411 | - | 411 | 431 | - | (19) | (327) |
| Trisul Tungue Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 54.411 | 2.771 | 51.640 | 50.770 | 5.369 | 1.181 | (1) |
| Trisul Property Ltda | 100,00 | 100,00 | 82 | - | 82 | 83 | - | - | - |
| SCP Trisul 22 empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 72.311 | 1.480 | 70.831 | 60.631 | - | 10.199 | - |
| Trisul Tagete Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 80.789 | 35.711 | 45.078 | 42.341 | - | (4) | - |
| TSC Itaquá Shopping Center | 30,00 | 30,00 | 201.031 | 22.164 | 178.867 | 178.089 | 2.179 | 779 | - |
| Trisul Arenga Empreend. Imob. | 100,00 | 100,00 | 37.972 | 16.819 | 21.153 | 594 | - | (3) | - |
| Trisul Vetiver Empreend. Imob. | 100,00 | - | 51.292 | 50.947 | 345 | - | - | (90) | - |

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

| Sociedade | Total | | 03/2024 | | | 12/2023 | 03/2024 | | 03/2023 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------------------|--------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Patrimônio líquido | Receita líquida | Resultado líquido do período | Resultado líquido do período |
| Gravataí Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 77 | 9 | 68 | 68 | - | - | 2 |
| Benjamin Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 380 | 365 | 15 | 15 | - | - | (124) |
| Machado de Assis Empr. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 103 | - | 103 | 103 | - | - | - |
| Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 528 | 4 | 524 | 524 | - | - | - |
| Castelblanco Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 1.250 | 1.035 | 215 | 315 | (1) | (900) | - |
| Sugaya Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 151 | 3 | 148 | 148 | - | - | - |
| Vossoroca Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 260 | 53 | 207 | 207 | - | - | 2 |
| Taquari Empreend. Imob. Ltda. | 50,00 | 50,00 | 356 | 1 | 355 | 328 | - | 28 | - |
| Empreend. Imob. Canário 130 Ltda. | 100,00 | 100,00 | 5.219 | 2.657 | 2.562 | 2.562 | - | - | - |
| Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda. | 50,00 | 50,00 | 590 | 4 | 586 | 586 | - | - | (1) |
| Abruzo Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 12.909 | 140 | 12.769 | 12.700 | 31 | 70 | (21) |

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

| Sociedade | Direta | | 03/2024 | | | 12/2023 | 03/2024 | | 03/2023 |
|---|---------|---------|---------|---------|--------------------|--------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Patrimônio líquido | Receita líquida | Resultado líquido do período | Resultado líquido do período |
| Mikasa Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 479 | 81 | 398 | 398 | - | - | - |
| Daisen Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 16.682 | 8.887 | 7.795 | 7.957 | 785 | (162) | 742 |
| Puglia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 8.431 | 8.323 | 108 | 237 | (3) | (129) | (82) |
| Rosendal Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 164 | 4 | 160 | 160 | (1) | - | 1 |
| Magere Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 852 | 68 | 784 | 1.103 | (1) | (19) | 110 |
| Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 674 | 140 | 534 | 521 | - | 12 | 21 |
| Corrientes Empreend. Imobil. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 80.890 | 66.840 | 14.050 | 11.539 | 9.254 | 2.511 | (275) |
| Temuco Empreend. Imobil. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 19.649 | 332 | 19.317 | 19.355 | - | (38) | (564) |
| Calama Locações para Constr. Civil Ltda. | 100,00 | 100,00 | 1.194 | - | 1.194 | 1.194 | - | - | - |
| Orense Empreend. Imobil. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 843 | 14 | 829 | 808 | - | 21 | 21 |
| Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda. | 100,00 | 100,00 | 1.888 | 767 | 1.121 | 1.119 | 156 | 2 | 105 |
| Sneek Empreend. Imobil. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 4.251 | 2 | 4.249 | 4.249 | - | - | (90) |
| Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 38 | 9 | 29 | 29 | - | - | - |
| Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 1.274 | 58 | 1.216 | 1.168 | - | 49 | 39 |
| Zara Empreendimentos Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 17.723 | 1.062 | 16.661 | 16.803 | - | (142) | (694) |
| Incosul Horto do Ipê Ltda | 100,00 | 100,00 | 33 | - | 33 | 34 | - | (1) | - |
| Itacorp Empreend. Imob. Ltda. | 50,00 | 50,00 | 36.573 | 2.480 | 34.093 | 35.734 | (27) | 388 | 2.198 |
| Algarve Incorporadora Ltda. | 100,00 | 100,00 | 742 | 77 | 665 | 665 | - | - | - |
| Salavery Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 1.553 | 52 | 1.501 | 1.487 | - | 15 | 11 |

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2. Movimentação dos investimentos**10.2.1. Controladas e coligadas diretamente**

Em 31 de março de 2024:

| Sociedade | Saldos em 12/2023 | Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas | Dividendos | Equivalência patrimonial | Saldos em 03/2024 |
|---------------------------------------|------------------------------|--|-------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Sociedades consolidadas | | | | | |
| Incosul Incorp.Constr. | 57.507 | - | - | (1.922) | 55.585 |
| Tricury Constrs. Partic. | 52.137 | - | - | 486 | 52.624 |
| Retiro Empreend. Imob. | 8 | - | - | - | 8 |
| Ribeirão VIII Empreend. Imob. | 31 | 160 | - | (151) | 40 |
| Ribeirão III Empreend. Imob. | 22 | - | - | (3) | 19 |
| Ribeirão Golf Empreend. Imob. | 1.109 | 240 | - | (1.220) | 129 |
| Imoleve Alpha Empreend. Imob. | 1.704 | - | - | (19) | 1.686 |
| Trisul Vendas Consultoria Imobiliária | 39 | - | - | - | 39 |
| Vivant S.Caetano Empreend. Imob. | 186 | - | - | - | 185 |
| Boulevard do Parque Empreend. mob; | 5 | 45 | - | (43) | 6 |
| Calamuchita Empreend. Imob. | 36 | - | - | 9 | 45 |
| Imoleve Vila Mascote Empreend. mob. | 789 | - | - | - | 789 |
| Larnaka Empreend. Imob. Ltda | 44.268 | - | - | 1.617 | 45.885 |
| J.Távora Empreend. Imob. | 415 | - | - | (65) | 350 |
| Naples Empreend. Imob. | 3.002 | - | - | (5) | 2.997 |
| Roermond Empreend. Imob. | 16.299 | - | (8) | 21 | 16.312 |
| Sociedade Incorp. Ceilandia Sul | 57 | - | - | (2) | 55 |
| Sociedade Incorporadora Sandri | 296 | - | - | (80) | 216 |
| Morioka Empreend. Imob. | 46.076 | - | - | (752) | 45.324 |
| Imoleve Osasco Empreend. Imob. | 594 | - | - | - | 594 |
| Cancale Empreendimentos | 15.537 | - | - | (119) | 15.418 |
| Imoleve Santana Empreend. Imob. | 150 | - | - | - | 150 |
| Astana Empreend. Imob. | 8.377 | - | - | (21) | 8.356 |
| Trisul Artemesia Empreend. Imob. | 1.017 | - | (80) | 34 | 971 |
| Trisul Yacon Empreend. Imob. | 580 | - | - | 3 | 583 |
| Trisul Pradosia Empreend. Imob. | 554 | - | - | - | 554 |
| Trisul Quisqualis Empreend. Imob. | 534 | - | - | (92) | 442 |
| Trisul Callistemon Empreend. Imob. | 575 | - | - | - | 575 |
| Trisul Myristica Empreend. Imob. | 914 | - | - | 25 | 939 |
| Trisul Anthiscus Empreend. Imob. | 559 | - | - | - | 559 |
| Trisul Licania Empreend. Imob. | 244 | - | - | 3 | 247 |
| Masb 40 Empreend. Imob. | 1.403 | - | - | 13 | 1.416 |
| Trisul Spigelia Empreend. Imob. | 1.896 | - | - | 49 | 1.945 |
| Marosa Empreend. Imob. | 20.547 | - | (6.000) | 1.628 | 16.175 |
| Trisul Mutisia Empreend. Imob. | 571 | - | - | - | 571 |
| Yamagata Empreend. Imob. | 2.910 | - | - | 4 | 2.914 |
| Nicolau Empreend. Imob. | 11.508 | - | - | 8 | 11.516 |
| Beirute Empreend. Imob. | 1.024 | - | - | (163) | 861 |
| Omaguas Empreend. Imob. | 26.179 | - | (1.276) | 1.423 | 26.326 |
| Trisul 1 Empreend. Imob. | 1.935 | - | (450) | (109) | 1.376 |
| Trisul 3 Empreend. Imob. | 523 | - | - | (64) | 459 |
| Trisul 4 Empreend. Imob. | 652 | - | - | (78) | 574 |
| Trisul 5 Empreend. Imob. | 21 | 100 | - | (53) | 68 |
| Trisul 6 Empreend. Imob. | 38.479 | - | (9.925) | 5.287 | 33.841 |
| Trisul 8 Empreend. Imob. | 30.249 | - | - | 341 | 30.590 |
| Trisul 9 Empreend. Imob. | 30.002 | - | (300) | (778) | 28.924 |
| Trisul 10 Empreend. Imob. | 415 | - | - | (20) | 395 |
| Trisul 11 Empreend. Imob. | 630 | - | - | (79) | 551 |
| Trisul 14 Empreend. Imob. | 1 | - | - | - | 1 |
| Trisul 15 Empreend. Imob. | 2 | - | (1) | (1) | 0 |
| Trisul 16 Empreend. Imob. | 89.739 | - | - | 686 | 90.425 |
| Trisul 18 Empreend. Imob. | 7 | - | - | - | 7 |
| Trisul 19 Empreend. Imob. | 24.104 | - | - | (174) | 23.930 |
| Trisul 20 Empreend. Imob. | 45.186 | - | (6.786) | 5.073 | 43.473 |
| Trisul 21 Empreend. Imob. | 60.146 | 457 | - | (15) | 60.588 |
| Trisul 23 Empreend. Imob. | 43.336 | - | - | 1.651 | 44.987 |

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Sociedade | Saldos em 12/2023 | Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas | Dividendos | Equivalência patrimonial | Saldos em 03/2024 |
|------------------------------------|----------------------|---|-----------------|-----------------------------|----------------------|
| Sociedades consolidadas | | | | | |
| Trisul 25 Empreend. Imob. | 51.368 | - | - | 2.645 | 54.013 |
| Trisul 26 Empreend. Imob. | 41.480 | - | - | 2.783 | 44.263 |
| Trisul 27 Empreend. Imob. | 69.567 | - | - | (3.685) | 65.882 |
| Trisul 28 Empreend. Imob. | 31.396 | - | (2.000) | 2.868 | 32.264 |
| Trisul 31 Empreend. Imob. | 23.328 | - | - | 393 | 23.721 |
| Trisul 33 Empreend. Imob. | 37.038 | 3.091 | - | 196 | 40.325 |
| Trisul 34 Empreend. Imob. | 29.931 | - | - | (856) | 29.075 |
| Trisul 35 Empreend. Imob. | 35.078 | - | - | 1.892 | 36.970 |
| Ascendino Reis Empreend. Imob. | 19.217 | - | (3.500) | (89) | 15.628 |
| Trisul Paulistânia Empreend. Imob. | 45.280 | - | - | (4.075) | 41.205 |
| Osaka Empreend. Imob. | 38.598 | - | - | 2.756 | 41.354 |
| Trisul João Moura Empreend. Imob. | 75.171 | - | - | 10.128 | 85.299 |
| Trisul Fresia Empreend. Imob. | 34.718 | - | - | 2.820 | 37.538 |
| Trisul Mamona Empreend. Imob. | 39.998 | - | - | (1) | 39.997 |
| Trisul Reseda Empreend. Imob. | 51.984 | - | - | (2) | 51.982 |
| Trisul Dalia Empreend. Imob. | 50.284 | - | (4.000) | 5.779 | 52.063 |
| Trisul Mioporo Empreend. Imob. | 5 | - | (5) | - | 0 |
| Easypay Soluções de Pagamentos | 431 | - | - | (20) | 411 |
| Trisul Tungue Empreend. Imob. | 50.770 | - | (310) | 1.181 | 51.641 |
| Trisul Property Ltda | 83 | - | - | - | 83 |
| SCP Trisul 22 | 60.612 | - | - | 10.196 | 70.808 |
| Trisul Tagete Empreend. Imob. | 42.341 | 2.741 | - | (4) | 45.078 |
| Trisul Arenga Empreend. Imob. | 594 | 20.562 | - | (3) | 21.153 |
| Trisul Vivert Empreend. Imob. | - | 435 | - | (90) | 345 |
| Custo Financeiro (1) | 22.955 | 6.155 | (2.162) | - | 26.948 |
| | 1.537.313 | 33.986 | (36.803) | 47.145 | 1.581.641 |

(1) Os investimentos da controladora possuem a capitalização de juros da 9ª emissão de debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas controladas. No consolidado, estes investimentos são capitalizados aos estoques

| Sociedade | Saldos em 12/2023 | Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas | Dividendos | Equivalência patrimonial | Saldos em 03/2024 |
|--|----------------------|---|-----------------|-----------------------------|----------------------|
| Não consolidadas | | | | | |
| Jardim Amaralina Empreend. Imob. | 518 | - | - | (13) | 505 |
| J.J. Rodrigues Empreend. Imob. | 777 | - | (56) | 13 | 734 |
| Vera Incorporadora | 242 | - | - | - | 242 |
| Trisul Lotus Empreend. Imob. | 15.934 | - | - | 176 | 16.110 |
| Cuxiponés Empreend. Imob. | 24.839 | - | - | 2.731 | 27.570 |
| AGEO Empreend. Imob. | 29.457 | - | - | 3.719 | 33.176 |
| Trisul Property Marfil Empreend. Imob. | 5.530 | - | - | (20) | 5.510 |
| TSC Itaquá Shopping Center | 53.427 | - | - | 234 | 53.661 |
| Ágio na aquisição de investimentos (a) | 1.895 | - | - | - | 1.895 |
| Nota 10.2.2 | 132.619 | - | (56) | 6.840 | 139.403 |
| | 1.669.932 | 33.986 | (36.859) | 53.985 | 1.721.046 |

(a) Ágio na aquisição de investimento da Trisul Property Marfil Empreend. Imob.

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de março de 2024:

| Sociedade | Saldos em 12/2023 | Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas | Dividendos | Equivalência patrimonial | Saldos em 03/2024 |
|----------------------------------|----------------------|---|------------|-----------------------------|----------------------|
| Sociedades Consolidadas | | | | | |
| Gravataí Empreend. Imob. | 68 | - | - | - | 68 |
| Benjamin Empreend. Imob. | 15 | - | - | - | 15 |
| Machado de Assis Empreend. Imob. | 104 | - | - | - | 104 |
| Rua do Parque Empreend. Imob. | 524 | - | - | - | 524 |
| Castelblanco Empreend. Imob. | 315 | 800 | - | (900) | 215 |
| Sugaya Empreend. Imob. | 148 | - | - | - | 148 |
| Vossoroca Empreend. Imob. | 207 | - | - | - | 207 |
| Taquari Empreend. Imob. | 164 | - | - | 14 | 178 |
| Empreend. Imob. Canário 130 | 2.562 | - | - | - | 2.562 |
| Rua M. Klabin Empreend. Imob. | 294 | - | - | - | 294 |
| Abruzo Empreend. Imob. | 12.700 | - | - | 70 | 12.770 |
| Mikasa Empreend. Imob. | 398 | - | - | - | 398 |
| Daisen Empreend. Imob. | 7.957 | - | - | (162) | 7.795 |
| Puglia Empreend. Imob. | 237 | - | - | (129) | 108 |
| Rosendal Empreend. Imob. | 160 | - | - | - | 160 |
| Magere Empreend. Imob. | 1.103 | - | (300) | (19) | 784 |
| Alta Gracia Empreend. Imob. | 521 | - | - | 12 | 533 |

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de março de 2024:

| Sociedade | Saldos em 12/2023 | Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas | Dividendos | Equivalência patrimonial | Saldos em 03/2024 |
|---|----------------------|---|----------------|-----------------------------|----------------------|
| Sociedades Consolidadas | | | | | |
| Corrientes Empreend. Imob. | 11.539 | - | - | 2.511 | 14.050 |
| Temuco Empreend. Imob. | 19.355 | - | - | (38) | 19.317 |
| Calama Locações Ltda. | 1.194 | - | - | - | 1.194 |
| Orense Empreend. Imob. | 808 | - | - | 21 | 829 |
| Trisul House Consultoria em Imóveis | 1.119 | - | - | 2 | 1.121 |
| Sneek Empreend. Imob. | 4.249 | - | - | - | 4.249 |
| Bordeaux Empreend. Imob. | 29 | - | - | - | 29 |
| Ibaraki Empreend. Imob. | 1.168 | - | - | 49 | 1.217 |
| Zara Empreend. Imob. | 16.803 | - | - | (142) | 16.661 |
| Incosul Horto do Ipe | 34 | - | - | (1) | 33 |
| Algarve Incorporadora Ltda. | 665 | - | - | - | 665 |
| Salaverry Empreend. Imob. | 1.487 | - | - | 15 | 1.502 |
| Sociedade | | | | | |
| | Saldos em 12/2023 | Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas | Dividendos | Equivalência patrimonial | Saldos em 03/2024 |
| Não Consolidadas | | | | | |
| Itacorp Empreend. Imob. | 17.866 | * | (1.015) | 194 | 17.045 |
| Total | 17.866 | - | (1.015) | 194 | 17.045 |
| Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1) | 132.619 | - | (56) | 6.840 | 139.403 |
| Total não consolidadas | 150.485 | - | (1.071) | 7.034 | 156.448 |

11. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para o período findo em 31 de março de 2024 é como segue:

| Controladora | Taxa média de depreciação | Saldo 12/2023 | Adição | Baixa | Saldo 03/2024 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------|---------------|------------|------------------|
| CUSTO: | | | | | |
| Máquinas e equipamentos | | 113 | - | - | 113 |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros | | - | 59 | - | 59 |
| Instalações | | 10 | - | - | 10 |
| Computadores e periféricos | | 5.335 | 37 | (3) | 5.369 |
| Direitos de uso de imóvel (1) | | - | 15.253 | - | 15.253 |
| Outros | | 40 | - | - | 40 |
| TOTAL CUSTO: | | 5.498 | 15.349 | (3) | 20.844 |
| DEPRECIÇÃO | | | | | |
| Máquinas e equipamentos | 10 | (108) | - | - | (108) |
| Instalações | 10 | (10) | (1) | - | (11) |
| Computadores e periféricos | 20 | (4.086) | (77) | - | (4.163) |
| Direitos de uso de imóvel (1) | 25 a 50 | - | (587) | - | (587) |
| Outros | 10 | (24) | - | - | (24) |
| TOTAL DEPRECIÇÃO: | | (4.228) | (665) | - | (4.893) |
| Total do imobilizado líquido | | 1.270 | 14.684 | (3) | 15.951 |

(1) Aluguel do imóvel da Sede da Companhia.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Consolidado | Taxa média de depreciação | Saldo 12/2023 | Adição | Baixa | Saldo 03/2024 |
|--|---------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| CUSTO: | | | | | |
| Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados | | 33.693 | 2.845 | - | 36.538 |
| Móveis e utensílios (a) | | 14.787 | - | - | 14.787 |
| Edificação (b) | | 40.850 | - | (33.772) | 7.078 |
| Terreno (b) | | 13.876 | - | (12.111) | 1.765 |
| Máquinas e equipamentos | | 113 | - | - | 113 |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros | | - | 59 | - | 59 |
| Instalações | | 10 | - | - | 10 |
| Computadores e periféricos | | 5.335 | 37 | (3) | 5.369 |
| Direitos de uso de imóvel (b) | | - | 15.253 | - | 15.253 |
| Outros | | 40 | - | - | 40 |
| TOTAL CUSTO: | | 108.704 | 18.194 | (45.886) | 81.012 |
| DEPRECIAÇÃO | | | | | |
| Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados | 50 | (15.536) | (4.418) | - | (19.954) |
| Móveis e utensílios | 10 | (1.479) | (369) | - | (1.848) |
| Edificação | 4 | (1.521) | (71) | 1.238 | (354) |
| Máquinas e equipamentos | 10 | (108) | - | - | (108) |
| Instalações | 10 | (10) | (1) | - | (11) |
| Computadores e periféricos | 20 | (4.086) | (77) | - | (4.163) |
| Direitos de uso de imóvel (b) | 25 a 50 | - | (587) | - | (587) |
| Outros | 10 | (24) | - | - | (24) |
| TOTAL DEPRECIAÇÃO: | | (22.764) | (5.523) | 1.238 | (27.049) |
| Total do imobilizado líquido | | 85.940 | 12.671 | (44.648) | 53.963 |

(a) Valores despendidos para a construção da sede da Companhia.

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

12. Intangível

É composto por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | 03/2024 | 12/2023 |
| Direitos de uso de softwares/website (a) | 10.588 | 10.307 | 10.588 | 10.307 |
| (-) Amortização acumulada | (6.609) | (6.403) | (6.609) | (6.403) |
| Total do intangível líquido | 3.979 | 3.904 | 3.979 | 3.904 |

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

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

| Descrição | Saldos em 12/2023 | Adições | Baixas | Saldos em 03/2024 |
|------------------------------------|-------------------|-----------|----------|-------------------|
| Direito de uso de software/website | 10.307 | 281 | - | 10.588 |
| (-) Amortização | (6.403) | (206) | - | (6.609) |
| Intangível líquido | 3.904 | 75 | - | 3.979 |

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures**13.1. Empréstimos e financiamentos**

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | 03/2024 | 12/2023 |
| Financiamentos para construção (a) | - | - | 559.723 | 529.326 |
| Empréstimos para capital de giro (b) | 17.959 | 23.950 | 46.314 | 56.950 |
| Arrendamento mercantil (c) | - | - | - | 44.645 |
| Total | 17.959 | 23.950 | 606.037 | 630.921 |
| Circulante | 17.959 | 23.950 | 342.527 | 384.504 |
| Não circulante | - | - | 263.510 | 246.417 |

- (a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 2,76% a.a. e 10,14% a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);
(b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 2,20% a.a. a 3,40% a.a., acrescidos da variação do CDI.
(c) Contrato de leaseback efetuado em dezembro/2023, tendo como objeto de venda a sede a Companhia. Em Fevereiro de 2024, a operação de venda da sede foi concluída.

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

| Ano de vencimento | Controladora | Consolidado |
|-------------------|--------------|----------------|
| 2025 (após março) | - | 184.919 |
| 2026 | - | 74.220 |
| 2027 | - | 4.371 |
| Total | - | 263.510 |

Garantias

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico.

Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens, fianças e alienação fiduciária de imóveis.

Determinadas operações de capital de giro estão subordinadas a condições restritivas de natureza operacional e de gestão, bem como relacionadas a índices de performance financeira, a fim de que não ocorra o seu vencimento antecipado. Em 31 de março de 2024, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures

| Descrição | Controladora/Consolidado | |
|----------------------|--------------------------|----------------|
| | 03/2024 | 12/2023 |
| Principal | 380.000 | 405.000 |
| Encargos apropriados | 9.249 | 10.794 |
| Gastos incorridos | (7.664) | (5.934) |
| Total | 381.585 | 409.860 |
| Circulante | 89.228 | 92.489 |
| Não circulante | 292.357 | 317.371 |

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

| Ano de vencimento | Controladora/Consolidado |
|--------------------------|--------------------------|
| 2025 (a partir de março) | 96.829 |
| 2026 | 120.162 |
| 2027 | 75.366 |
| Total | 292.357 |

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em dezembro de 2020, a Companhia fez a 7ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (hum mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em oito parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento foi efetuado em junho de 2022 e o último pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2025.

A taxa de remuneração das debêntures é de 2,45% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito semestralmente.

As debêntures, referentes a 7ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de março de 2024, a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimentos antecipado.

Em setembro de 2021, a Companhia fez a 8ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (um mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em seis parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento foi efetuado em março de 2024 e o último pagamento possui previsão para liquidação em setembro de 2026.

A taxa de remuneração das debêntures é de 1,90% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito semestralmente.

As debêntures, referentes a 8ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de março de 2024 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

Em outubro de 2022, a Companhia fez a 9ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em 2 séries com valor unitário de R\$1 (um mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em cinco parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2025 e o último pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2027.

A taxa de remuneração das debêntures da 1ª série é de 1,70% a.a. acrescida da variação do CDI e, a taxa de remuneração das debêntures da 2ª série é de 7,8381% a.a. acrescida da variação do IPCA. O pagamento dos juros é feito mensalmente.

As debêntures, referentes a 9ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de março de 2024 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | 03/2024 | 12/2023 |
| Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS) | 14 | 106 | 1.158 | 1.647 |
| Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP) | 2 | 18 | 250 | 351 |
| Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ) | - | - | 1.022 | 1.474 |
| Contr. social s/ o lucro líquido (CSLL) | - | - | 864 | 1.263 |
| Imposto de renda retido na fonte (IRRF) | 191 | 282 | 233 | 343 |
| Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS) | 28 | 21 | 231 | 218 |
| Retenção - PIS/COFINS/CSLL | 20 | 34 | 144 | 179 |
| Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27) | 2.331 | 6.520 | 2.331 | 6.520 |
| Salários e benefícios a pagar | 99 | 99 | 99 | 99 |
| Encargos sociais | 596 | 579 | 1.530 | 1.063 |
| Provisões trabalhistas | 2.841 | 2.155 | 3.396 | 2.364 |
| Total | 6.122 | 9.814 | 11.258 | 15.521 |

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

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

15.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| | 03/2024 | 03/2023 | 03/2024 | 03/2023 |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | 30.398 | 27.709 | 39.130 | 37.464 |
| Ajustes para refletir a alíquota efetiva | | | | |
| Resultado de participações societárias | (53.985) | (40.588) | (7.034) | (8.429) |
| Base de cálculo | (23.587) | (12.879) | 32.096 | 29.035 |
| Alíquota aplicável | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Imposto de renda e contribuição social calculada | - | - | (10.913) | (9.872) |
| Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET) | - | - | 2.866 | 3.430 |
| Alíquota efetiva | - | - | 25,07% | 22,19% |
| Imposto de renda e contribuição social no resultado | - | - | (8.047) | (6.442) |
| Corrente | - | - | (5.351) | (3.721) |
| Diferido | - | - | (2.696) | (2.721) |

A Trisul S.A. (controladora), submetida ao regime tributário de lucro real, não reconheceu o imposto de renda diferido ativo sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social por não possuir perspectiva de geração de resultados tributáveis futuros, devido à atividade operacional de holding, desta forma, a Administração não provisionou o imposto de renda diferido, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 32 – IAS 12 – Tributos sobre o Lucro.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos**Passivo**

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|----------------|--------------|----------|---------------|---------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | 03/2024 | 12/2023 |
| PIS/COFINS | - | - | 17.482 | 14.971 |
| IRPJ | 5 | 5 | 12.307 | 10.512 |
| CSLL | 3 | 3 | 6.216 | 5.313 |
| Total | 8 | 8 | 36.005 | 30.796 |
| Circulante | - | - | 29.427 | 25.819 |
| Não circulante | 8 | 8 | 6.578 | 4.977 |

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

| Descrição | Consolidado | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 03/2024 | 03/2023 |
| CSLL | (1.757) | (1.234) |
| IRPJ | (3.594) | (2.487) |
| Total | (5.351) | (3.721) |

Diferido

| Descrição | Consolidado | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 03/2024 | 03/2023 |
| IRPJ | (900) | (894) |
| CSLL | (1.796) | (1.827) |
| Total | (2.696) | (2.721) |

16. Credores por imóveis compromissados

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

| Descrição | Consolidado | |
|----------------|----------------|---------------|
| | 03/2024 | 12/2023 |
| Circulante | 145.574 | 76.848 |
| Não Circulante | 7.600 | 10.742 |
| Total | 153.174 | 87.590 |

| Ano de vencimento | Consolidado |
|--------------------------|--------------|
| 2025 (a partir de março) | 7.600 |
| Total | 7.600 |

Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável.

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 informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas e as unidades em estoques, não estão refletidos nas informações trimestrais.

Os principais saldos a serem apropriados, relacionados aos empreendimentos imobiliários lançados e em construção, são demonstrados a seguir:

| | <u>03/2024</u> | <u>12/2023</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <u>Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)</u> | | |
| Receita de vendas contratadas | 2.226.237 | 2.129.607 |
| Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos | <u>(1.630.916)</u> | <u>(1.539.454)</u> |
| | 595.321 | 590.153 |
| <u>Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)</u> | | |
| Custo orçado das unidades vendidas | (1.455.180) | (1.402.285) |
| Custo incorrido, líquido de distratos | <u>1.081.285</u> | <u>1.025.293</u> |
| | (373.895) | (376.992) |
| Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas | <u>221.426</u> | <u>213.161</u> |
| <u>Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque</u> | | |
| Custo orçado total | 2.458.096 | 2.579.393 |
| Custo incorrido | (1.673.346) | (1.685.654) |
| Custo a incorrer unidades vendidas | <u>(373.895)</u> | <u>(376.992)</u> |
| Custo orçado a realizar unidades em estoque | 410.855 | 516.747 |

- (a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;
- (b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante, o valor de R\$241.387 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 março de 2024.

| | |
|--|------------------|
| Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação | 2.094.111 |
| Total do ativo consolidado | <u>2.757.738</u> |
| Percentual | 75,94% |

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:

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Descrição | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|
| | 03/2024 | 12/2023 |
| Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida) | 50.120 | 57.340 |
| Adiantamento de clientes (permutas físicas) | 24.959 | 27.540 |
| Total | 75.079 | 84.880 |
| Circulante | 66.620 | 74.393 |
| Não circulante | 8.459 | 10.487 |
| Ano de vencimento | Consolidado | |
| 2025 (a partir de março) | | 2.493 |
| 2026 | | 5.966 |
| Total | | 8.459 |

20. Provisões**20.1. Provisão para demandas judiciais e administrativas**

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

| Descrição | Consolidado | |
|------------------|--------------|--------------|
| | 03/2024 | 12/2023 |
| Cíveis (a) | 7.598 | 6.726 |
| Trabalhistas (b) | 1.212 | 1.212 |
| Total | 8.810 | 7.938 |

(a) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis movidos por clientes relacionados a valores contratuais cobrados e atrasos;

(b) Provisão para riscos relacionados a processos movidos por ex-funcionários e terceiros (subcontratação).

No período findo em 31 de março de 2024, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

| | Consolidado |
|-------------------------------------|--------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | 7.938 |
| Complemento/(reversão) de provisão | 4.589 |
| (-) Baixas por pagamento | (3.717) |
| Saldo em 31 de março de 2024 | 8.810 |

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 março de 2024, aproximadamente R\$ 78.426 (R\$ 95.865 em 31 de dezembro de 2023).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 4.559 (R\$ 4.527 em 31 de dezembro de 2023) - (nota 7).

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20.2. Provisão para garantia

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa natureza, provisão esta que está registrada na rubrica “Contas a pagar”, conforme abaixo demonstrado:

| Descrição | Consolidado | |
|----------------|---------------|---------------|
| | 03/2024 | 12/2023 |
| Circulante | 19.820 | 18.525 |
| Não circulante | 3.811 | 3.180 |
| Total | 23.631 | 21.705 |

| Ano de vencimento | Consolidado |
|--------------------------|--------------|
| 2025 (a partir de março) | 2.988 |
| 2026 | 823 |
| Total | 3.811 |

21. Patrimônio líquido**21.1. Capital social**

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 866.080, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

21.2. Gastos com emissão de ações

O montante de (R\$24.585) refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia cujo processo foi concluído no decorrer do mês de setembro de 2019.

21.3. Reservas de capital

Representadas pela reserva de ágio quando da integralização inicial de capital na Companhia, no montante de R\$ 2.420, pelo registro contábil do plano de opções de ações no montante de R\$ 3.266 obedecendo ao que determina o pronunciamento técnico CPC 10 – IFRS 2 - Pagamentos baseados em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562/08 e pelo ágio/ganho na alienação de ações que anteriormente eram mantidas em tesouraria no montante de R\$ 6.943, que totalizam R\$ 12.629.

21.4. Reservas de lucro e política de dividendos

A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social, após a compensação de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da Lei.

Por ocasião do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 haviam sido propostos

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

para serem pagos no decorrer do exercício de 2024 os dividendos mínimos de R\$ 29.422. Na AGO realizada em 26/04/2024 os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais de R\$ 6.578, totalizando R\$ 36.000 a título de dividendos relativos ao resultado de 2023.

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da Lei. Em 31 de março de 2024 estão provisionados no passivo circulante os dividendos a pagar relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, conforme abaixo demonstrado:

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

A reserva de retenção de lucros representa os lucros remanescentes, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos, que são retidos para fazer face aos compromissos assumidos e para investimentos e expansão da Companhia.

21.5. Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de março de 2021, foi aprovado um novo programa de recompra de ações da Companhia, até o limite de 5.000.000 (cinco milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com duração de até 12 (doze) meses a contar da data de sua aprovação.

O “Programa de Recompra” tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na B3, as quais poderão ser mantidas em tesouraria ou canceladas.

As ações em tesouraria são reconhecidas ao custo e deduzidas do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios.

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 34.257, representado por 4.505.000 ações, das quais 600.000 ações se referem ao programa de recompra do ano de 2020 e ainda sem destinação e, 3.905.000 ações se referem ao programa de recompra de 2021 em andamento.

22. Receita**22.1 Receita operacional líquida**

A composição da receita operacional líquida nos períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023 é abaixo demonstrada:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|----------------|----------------|
| | 03/2024 | 03/2023 | 03/2024 | 03/2023 |
| Com venda de imóveis | - | - | 307.718 | 252.428 |
| Com prestação de serviços | 1.452 | 480 | 1.623 | 688 |
| Com aluguéis | - | - | 1.042 | 1.193 |
| Ajuste a valor presente | - | - | (885) | (936) |
| (-) Provisão para riscos de crédito e para distratos | - | - | 309 | (4.849) |
| (-) Impostos incidentes | (297) | (62) | (7.062) | (5.316) |
| Receita operacional líquida | 1.155 | 418 | 302.745 | 243.208 |

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

22.2 Outras receitas/despesas operacionais

A composição das receitas/despesas operacionais nos períodos findos em 31 de março de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|---------------|-------------|---------------|
| | 03/2024 | 03/2023 | 03/2024 | 03/2023 |
| Lucro na aquisição de investimento (a) | - | 10.770 | - | 10.770 |
| Outras receitas/despesas operacionais | (3) | - | 9 | 4 |
| Total das despesas administrativas | (3) | 10.770 | 9 | 10.774 |

(a) Resultado apurado na aquisição de investimento do TSC Itaquá Shopping Center.

23. Despesas administrativas

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 03/2024 | 03/2023 | 03/2024 | 03/2023 |
| Pessoal | (5.690) | (4.705) | (5.815) | (5.160) |
| Honorários da administração (Nota 26) | (363) | - | (1.027) | (468) |
| Ocupação/outros | (489) | (59) | (490) | (59) |
| Depreciação de direito de uso | (587) | - | (587) | - |
| Assessorias e consultorias | (7.388) | (7.472) | (8.750) | (9.038) |
| Despesas gerais | (912) | (1.175) | (1.788) | (3.652) |
| Total das despesas administrativas | (15.429) | (13.411) | (18.457) | (18.377) |

24. Despesas comerciais

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 03/2024 | 03/2023 | 03/2024 | 03/2023 |
| Propaganda e publicidade | (2.801) | (2.260) | (4.342) | (4.338) |
| Promoção de vendas | (1.589) | (1.850) | (7.604) | (6.042) |
| Unidades em estoque (IPTU/Condomínio) | - | - | (2.197) | (968) |
| Estandes de vendas - depreciação | (148) | - | (4.418) | (5.072) |
| Estandes de vendas - despesas gerais | - | (239) | (1.300) | (1.147) |
| Outras | - | (27) | (55) | (121) |
| Total das despesas comerciais | (4.538) | (4.376) | (19.916) | (17.688) |

25. Despesas e receitas financeiras

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 03/2024 | 03/2023 | 03/2024 | 03/2023 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Juros e atualização monetária | (10.328) | (12.638) | (11.358) | (13.587) |
| Despesas bancárias | (17) | (12) | (150) | (133) |
| Total das despesas financeiras | (10.345) | (12.650) | (11.508) | (13.720) |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimentos com aplicações financeiras | 4.052 | 5.700 | (.580) | 10.489 |
| Juros e atualização monetária de clientes | 2.581 | 1.558 | 3.232 | 1.708 |
| Outras receitas | 9 | 9 | 17 | 9 |
| Total das receitas financeiras | 6.642 | 7.267 | 12.829 | 12.206 |

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

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

| Em 31 de março de 2024 | Diretoria estatutária | Conselho de Administração | Total |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------|
| Número de membros | 2 | 6 | |
| Remuneração fixa anual | | | |
| Salário/pró-labore | 883 | 675 | 1.558 |
| | | | |
| Em 31 de março de 2023 | Diretoria estatutária | Conselho de Administração | Total |
| Número de membros | 2 | 6 | |
| Remuneração fixa anual | | | |
| Salário/pró-labore | 672 | 625 | 1.297 |

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calendário de 2024, foi fixado em até R\$6.200, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2024.

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano. Em 31 de março de 2024 encontra-se provisionado o montante de R\$ 1.600 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 1.612 em 31 de março de 2023).

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas controladas estão expostas aos seguintes riscos:

- Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- Risco de liquidez - possibilidade de não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.

A administração da Companhia e suas controladas analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas e disposição para riscos da Companhia e suas controladas.

É política da Companhia e suas controladas não participar de quaisquer negociações de derivativos ou outros ativos de risco para fins especulativos.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato acrescido de juros de mercado.

As posições passivas da Companhia e suas controladas estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos imobiliários e para capital de giro, os quais possuem taxas de juros prefixadas acrescidas da variação do CDI ou da Taxa Referencial (TR), e por debentures, que possuem taxas de juros pré-fixadas 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 mantém 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 tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e de exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

c) Risco de liquidez

Na Companhia e em suas controladas, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento imobiliário pelo departamento financeiro e tesouraria. Assim são monitoradas e controladas as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e suas controladas para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

d) Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas realizaram análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGPM) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI (fonte B3 - Taxas referenciais BM&FBOVESPA) e as projeções para INCC (fonte Itaú BBA), IGPM (Fonte Focus -Banco Central do Brasil), a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia e suas controladas corresponde às projeções apontadas acima, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

| Indexador | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário Provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
|-----------|--------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| CDI | 5,33% | 7,99% | 10,65% | 13,31% | 15,98% |
| INCC | 1,34% | 2,01% | 2,68% | 3,35% | 4,02% |
| IGPM | 1,83% | 2,74% | 3,65% | 4,56% | 5,48% |
| TR | 0,05% | 0,08% | 0,10% | 0,13% | 0,15% |

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | 03/2024 | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
|-----------------------------------|----------------|--------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| Ativos e passivos líquidos | | | | | | |
| CDI (aplicações financeiras) | 307.420 | 16.385 | 24.563 | 32.740 | 40.918 | 49.126 |
| INCC (contas a receber) | 758.768 | 10.167 | 15.251 | 20.335 | 25.419 | 30.502 |
| IGPM (contas a receber) | 203.357 | 3.721 | 5.572 | 7.423 | 9.273 | 11.144 |
| CDI (empréstimos e debêntures) | (456.174) | (24.314) | (36.448) | (48.583) | (60.717) | (72.897) |
| TR (financiamentos) | (559.723) | (280) | (448) | (560) | (728) | (840) |
| Total | 253.648 | 5.679 | 8.490 | 11.355 | 14.165 | 17.035 |

| | Saldos em 03/2024 | CDI | INCC | IGPM | TR | Sem indexador |
|---|--------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|--------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5) | 311.279 | 307.420 | - | - | - | 3.859 |
| Contas a receber (Nota 6) | 962.718 | - | 758.768 | 203.357 | - | 593 |
| Partes relacionadas (Nota 9.1) | 28.252 | - | - | - | - | 28.252 |
| Créditos diversos (Nota 7) | 30.162 | - | - | - | - | 30.162 |
| Total dos ativos com riscos financeiros | 1.332.411 | 307.420 | 758.768 | 203.357 | - | 62.866 |
| Fornecedores | (54.870) | - | - | - | - | (54.870) |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1) | (606.037) | (46.314) | - | - | (559.723) | - |
| Debêntures (Nota 13.2) | (381.585) | (381.585) | - | - | - | - |
| Cretores por imóveis compromissados (Nota 16) | (153.174) | - | - | - | - | (153.174) |
| Partes relacionadas (Nota 9.1) | (561) | - | - | - | - | (561) |
| Contas a pagar (exceto provisão para garantia) | (19.671) | - | - | - | - | (19.671) |
| Total dos passivos com riscos financeiros | (1.215.898) | (427.899) | - | - | (559.723) | (228.276) |
| Total dos ativos e passivos com riscos financeiros | 116.513 | (120.479) | 758.768 | 203.357 | (559.723) | ((165.410)) |

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2024 e 2023, não refletem mudanças subseqüentes 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:

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | Nível da hierarquia | 03/2024 | 12/2023 |
|--|---------------------|---------|---------|
| Ativos | | | |
| Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa | 2 (a) | 311.279 | 362.013 |
| (a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos. | | | |

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de lucros e dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras empresas do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e debêntures de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O endividamento em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

| | 03/2024 | 12/2023 |
|--|----------------|----------------|
| Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1) | 606.037 | 630.921 |
| Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2) | 381.585 | 409.860 |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5) | (311.279) | (362.013) |
| Dívida líquida | 676.343 | 678.768 |
| Total do patrimônio líquido | 1.391.058 | 1.391.058 |
| Endividamento - % | 48,62% | 48,80% |

f) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas estão assim classificados:

| | Controladora | | Consolidado | | Classificação |
|--|--------------|---------|-------------|---------|-----------------------------------|
| | 03/2024 | 12/2023 | 03/2024 | 12/2023 | |
| Ativos financeiros | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5) | 98.544 | 151.011 | 311.279 | 362.013 | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber (Nota 6) | 25.309 | 13.326 | 913.284 | 808.057 | Custo amortizado |
| Partes relacionadas (Nota 9.1) | 128.933 | 115.191 | 28.252 | 29.336 | Custo amortizado |
| Créditos diversos (Nota 7) | 5.757 | 7.698 | 30.162 | 32.638 | Custo amortizado |
| Passivos financeiros | | | | | |
| Fornecedores | 7.691 | 2.293 | 54.870 | 43.072 | Custo amortizado |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1) | 17.959 | 23.950 | 606.037 | 630.921 | Custo amortizado |
| Debêntures (Nota 13.2) | 381.585 | 409.860 | 381.585 | 409.860 | Custo amortizado |
| Partes relacionadas (Nota 9.1) | 189.171 | 159.109 | 561 | 561 | Custo amortizado |
| Credores por imóveis compromissados (nota 16) | - | - | 153.174 | 87.590 | Custo amortizado |
| Contas a pagar (exceto provisão para garantia) | 17.300 | 1.944 | 19.671 | 4.414 | Custo amortizado |

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de março de 2024, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura (R\$1.531.640))

- **Responsabilidade civil:** cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro;
- **Danos físicos ao imóvel (obras financiadas):** cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel;
- **Seguro término de obras:** garante a entrega da obra aos promitentes compradores;
- **Estandes de venda:** incêndio, roubo, raio e explosão.

Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$ 42.000)

- **Sede administrativa:** incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das informações trimestrais, desta forma, não foram revisadas pelos auditores independentes.

30. Informações por segmento

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias informações trimestrais consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Incorporação Imobiliária".

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

31. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 - IAS 33 – Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº 636, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os períodos findos em 31 de março de 2024 e de 2023:

Básico: o cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante os períodos;

Diluído: o resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações. A Companhia atualmente não possui programa de opção de compra de ações.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do lucro básico e diluído por ação, os quais são idênticos:

| | <u>03/2024</u> | <u>03/2023</u> |
|---|----------------|----------------|
| Lucro líquido do período | 30.398 | 27.709 |
| Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria) | 182.113 | 182.113 |
| Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais) | 0,16692 | 0,15215 |

32. Eventos Subsequentes

Até a data de emissão do relatório não ocorreram transações que impactassem os saldos divulgados nas informações trimestrais.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Trisul S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Trisul S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas,

referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de maio de 2024.

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

Viviane Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 Informações Contábeis Intermediárias, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referentes às Informações Contábeis Intermediárias findas em 31 de março de 2024.

São Paulo, 09 de maio de 2024.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DE AUDITORIA

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/MF sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referentes às Informações Contábeis Intermediárias findas em 31 de março de 2024.

São Paulo, 09 de maio de 2024.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores