



TRISUL

APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL

ABRIL 2024

Disclaimer

Esta apresentação contém projeções as quais refletem somente a **percepção da administração** da TRISUL, estando **sujeitas a riscos e incertezas**. Tais projeções levam em conta fatores, tais como condições gerais da economia, do mercado, do setor imobiliário, de órgãos públicos e também operacionais. Qualquer alteração na percepção ou nos fatores supracitados pode fazer com que os resultados concretos diverjam das projeções efetuadas e divulgadas.

Para outras informações, solicitamos que entre em contato com o Departamento de Relações com Investidores:

Telefone: +55 11 3147-0149 // +55 11 3147-0005

E-mail: ri@trisol.com.br

Website: www.trisol.com.br/ri

Overview da Trisul



Resultado de uma reorganização societária que uniu a Incosul Incorporação e Construção e Tricury Construções e Participações, a Trisul S.A. é uma companhia familiar, com acionistas controladores em sua administração há mais de 40 anos.

Foco de atuação na cidade de São Paulo, marcando presença em regiões nobres da cidade através do segmento de média e alta renda e voltando a atuar no segmento do Minha Casa Minha Vida (MCMV).



Modelo de negócios verticalizado e integrado, com ciclo de construção reduzido e relevante landbank.

Gradativa performance operacional e financeira, em meio a condições macroeconômicas adversas.



R\$ 1 bilhão
Receita Líquida 2023

15,5% Receita Líquida
CAGR 2017 – 2023

11,8% 2023
Margem Líquida

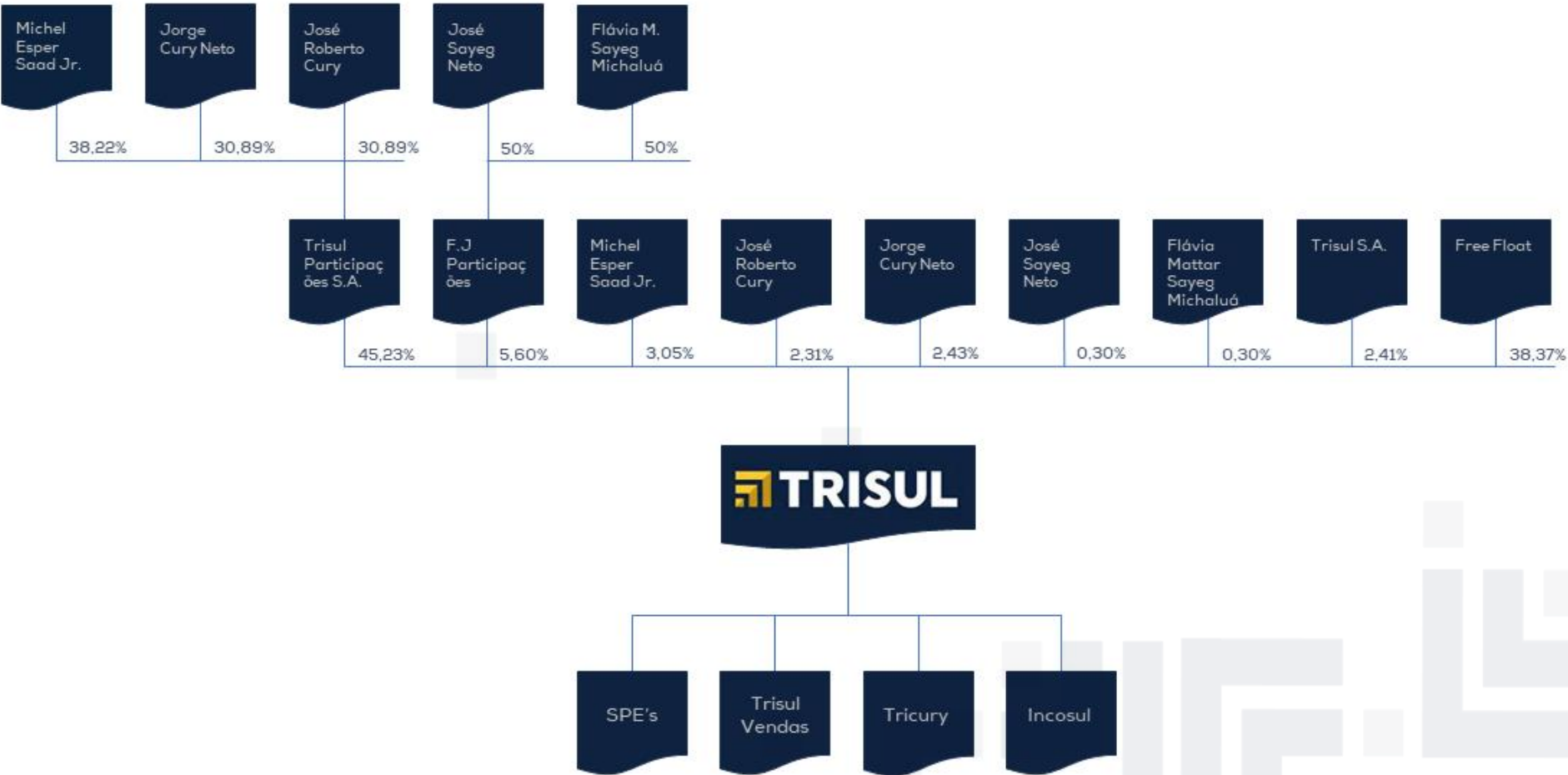
R\$ 124 mm
Lucro Líquido 2023



R\$ 214 mm
EBITDA Adj. 2023

20,4% 2023
Margem EBITDA Adj.

Organograma

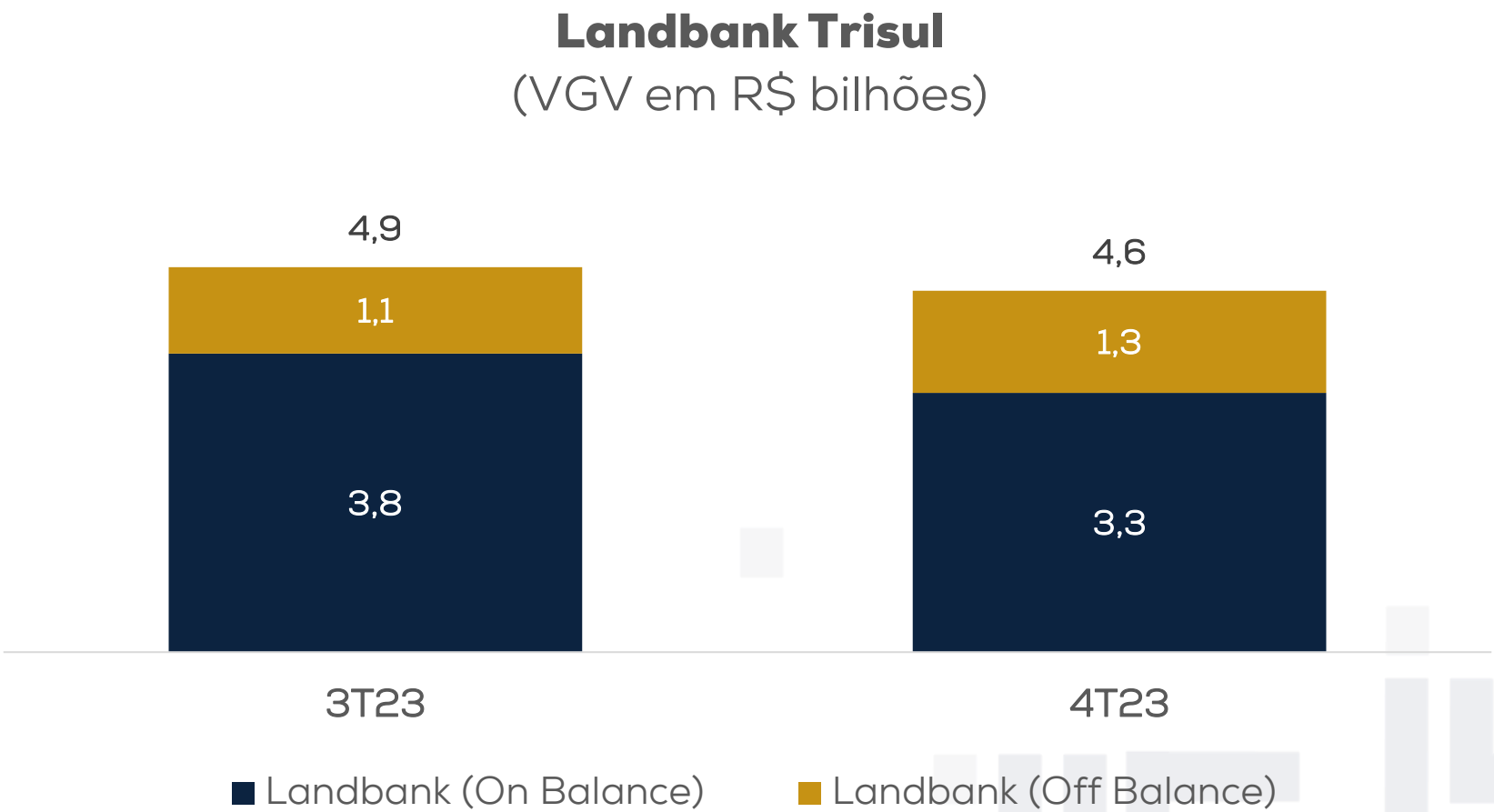


Data Base: 29/02/2024

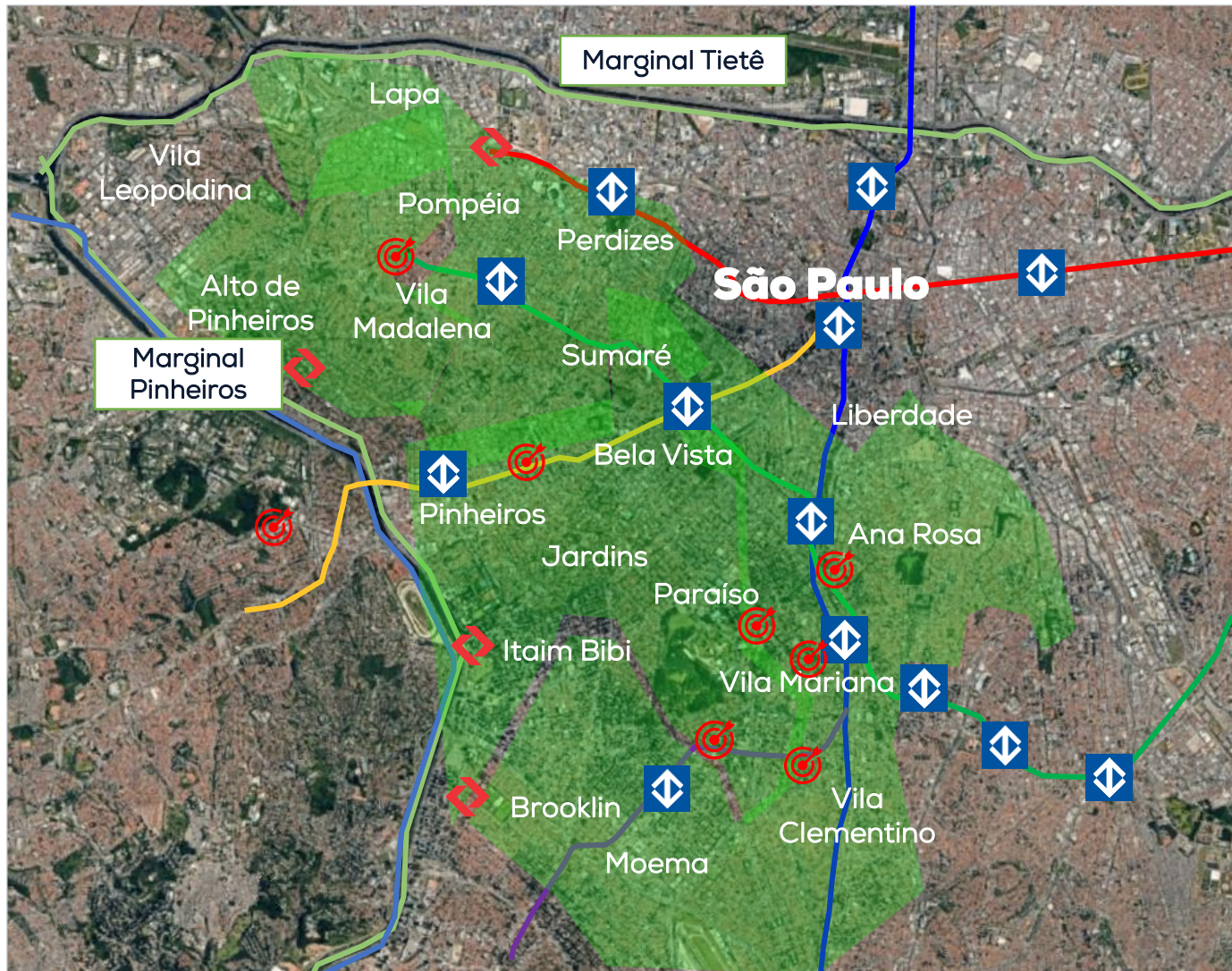


1. Landbank Premium e Estrategicamente Posicionado

Landbank Trisul



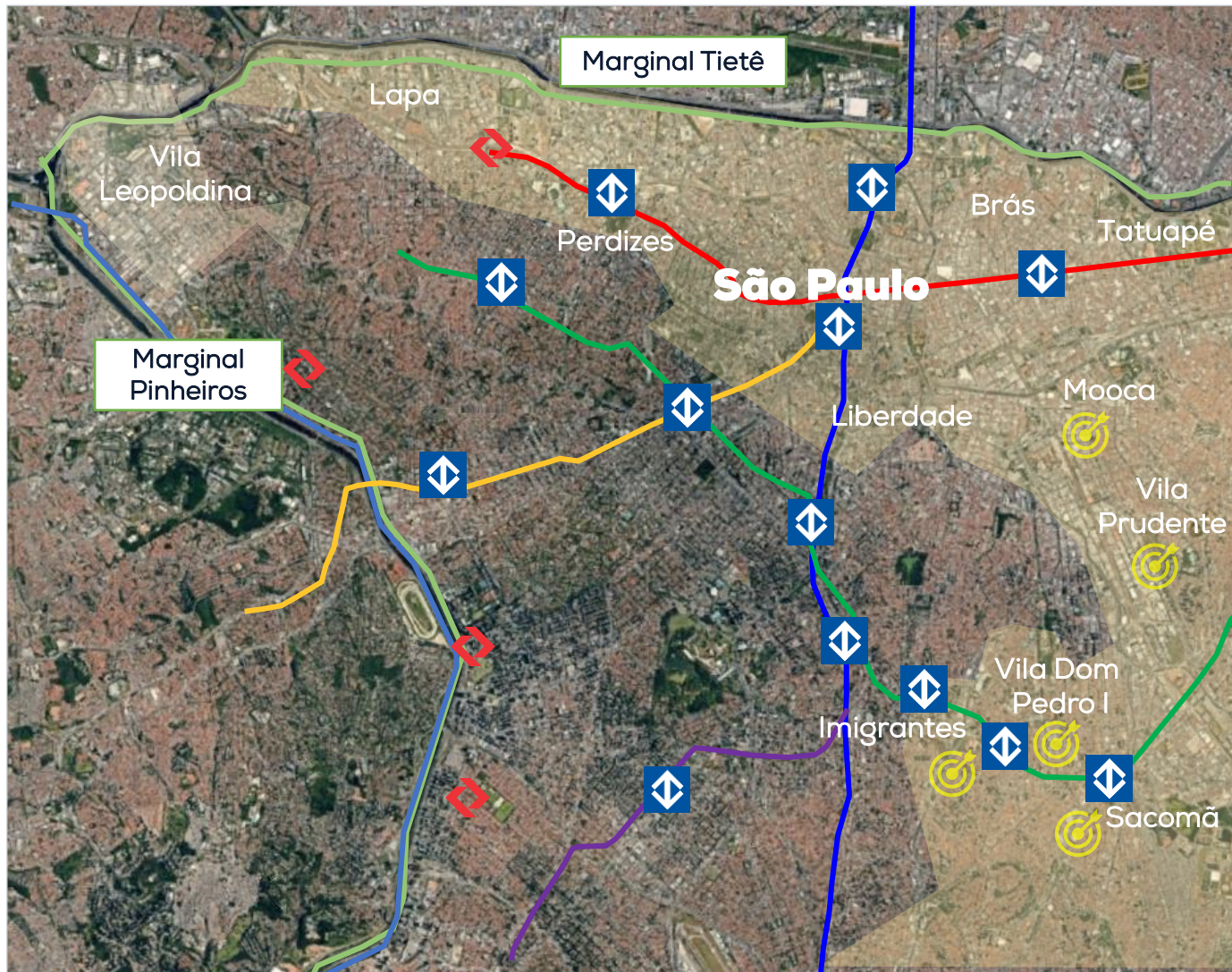
Premissas e Valor Geral de Vendas (VGV) – Padrão MAP



FOCO EM REGIÕES *PREMIUM* DA CAPITAL PAULISTA

- **~R\$ 2,9 bilhões** de Landbank (*on e off balance*);
- Foco nas zonas **Sul e Oeste** da cidade de São Paulo;
- Tamanho médio de terreno: aprox. **3.000 + m²**;
- **Peso do terreno: 20% a 25% do VGV**;
- **Pagamentos em dinheiro ou permuta pronta (ou no local)**;
- VGV Médio Mín.: **R\$ 150 MM**;
- Margem Bruta Mín.: **33%**;
- Região de alta concentração de renda e atividade comercial.

Premissas e Valor Geral de Vendas (VGV) – Padrão Econômico

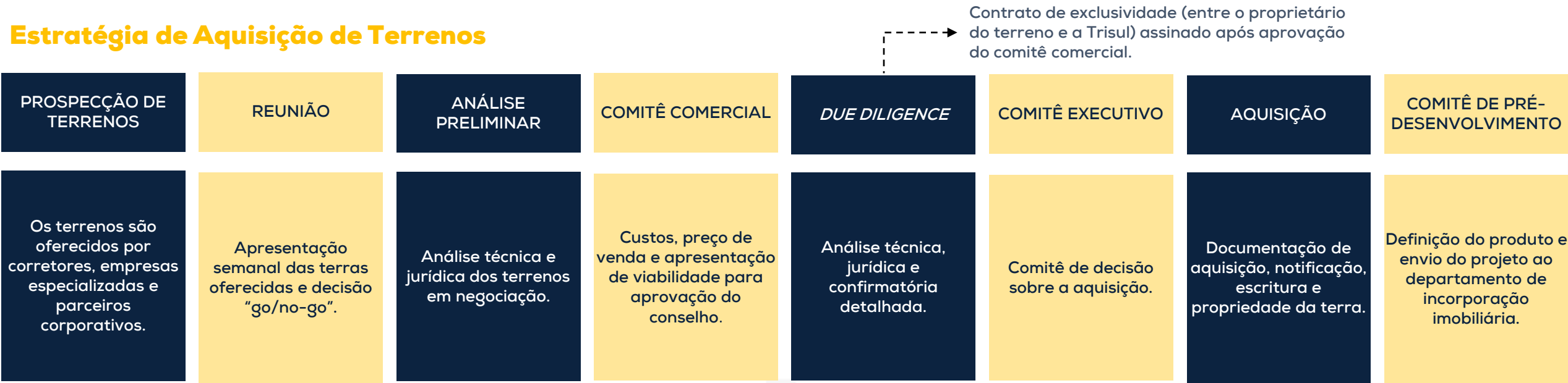


REGIÕES PRÓXIMAS DE METRÔS E TRANSPORTES PÚBLICOS

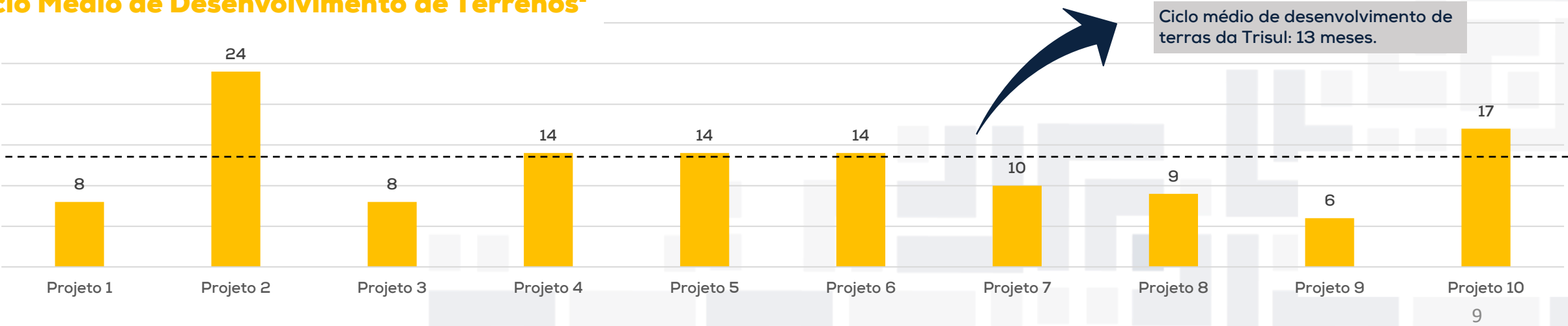
- **~R\$ 1,7 bilhão** de Landbank (*on e off balance*);
- Proximidade de metrô/trens e eixos de transportes com corredor;
- Bairros fora do centro expandido;
- Tamanho médio de terreno: **~5.000 m²**;
- VGV Médio Mín.: **R\$ 130 MM**;
- **Pagamento parcelado após aprovação do projeto. Permuta financeira ou física;**
- **Peso do terreno: 10% a 15% do VGV;**
- Margem Bruta Mín.: **32%**;
- Foco em regiões com maior demanda – menor concorrência histórica.

Ciclo de Desenvolvimento de Terrenos

Estratégia de Aquisição de Terrenos



Ciclo Médio de Desenvolvimento de Terrenos¹



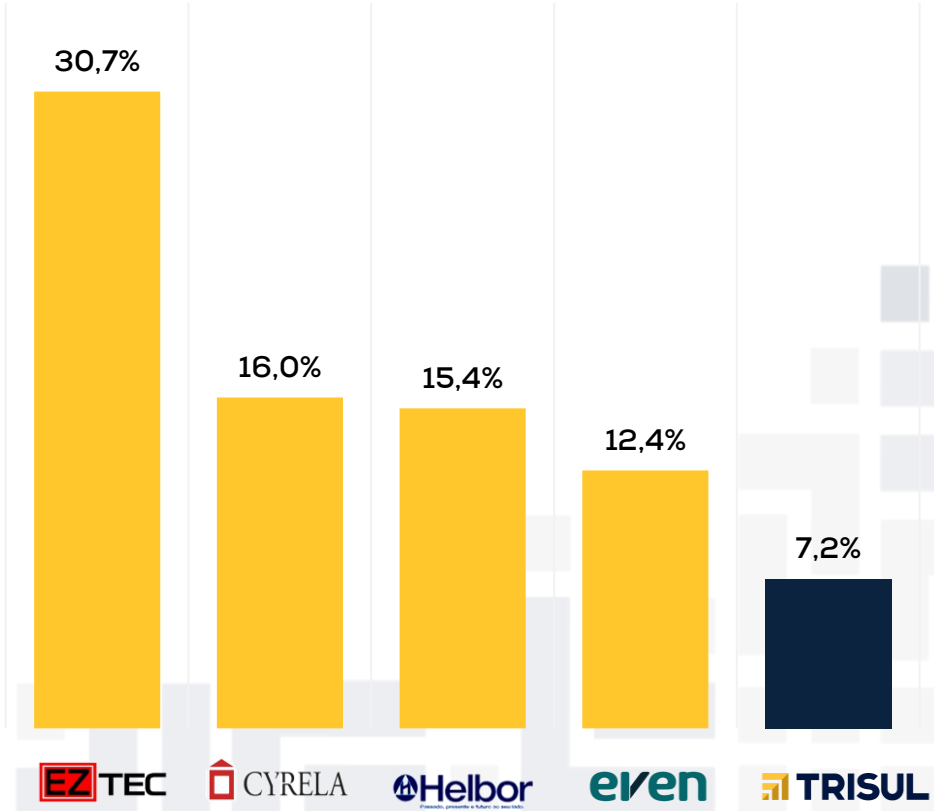
Nota: (1) Período em meses, entre a aquisição do terreno e o lançamento.

Entregas com rapidez e baixo nível de estoque pronto...

Últimos Projetos Entregues:

Projetos (Mês/Entrega)	Tipo	% Vendida
Side Ipiranga (Jun/2023)	Médio	90%
Arky Caiowaa (Jul/2023)	Alto	96%
Ambience Vila Mariana (Out/2023)	Alto	98%
Mirant Vila Madalena (Dez/2023)	Alto	99%
Boreal Madalena (Dez/2023)	Alto	92%
Marquez Alto do Ipiranga (Dez/2023)	Alto	91%

% Estoque Pronto das Companhias (4T23):





2. Últimas Entregas e Lançamentos Trisul

Guidance



De acordo com o *guidance* da Companhia divulgado no dia 14/09/23, a **Trisul pretende lançar entre R\$ 1,8 – 2,2 bilhões em VGV no período de julho/23 – dez/24). Até o momento (julho/23 – dez/23), a Trisul lançou R\$ 593,4 milhões em VGV.**



O *guidance* ainda **prevê R\$ 1,8 – 2,2 bilhões em Vendas Brutas (% Trisul) no mesmo período. Até o momento (julho/23 – dez/23), a Trisul vendeu R\$ 628,8 milhões (% Trisul).**

Últimos projetos entregues pela Trisul...

Obras Entregues 2023								
Data da Entrega		Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾
Obras Entregues 2023								
1	jun-23	Athos Paraíso	São Paulo	Alto	136	100%	143,8	143,8
2	jun-23	Side Ipiranga	São Paulo	Médio	240	100%	145,7	145,7
3	jul-23	Arky Caiowaa	São Paulo	Alto	138	100%	135,5	135,5
4	out-23	Ambience Vila Mariana	São Paulo	Alto	84	100%	88,0	88,0
5	dez-23	Mirant Vila Madalena	São Paulo	Alto	60	100%	141,8	141,8
6	dez-23	Boreal Madalena	São Paulo	Alto	230	50%	177,1	88,6
7	dez-23	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	Alto	203	100%	190,0	190,0
Total 2023					1.091		1.021,8	933,3

Últimos lançamentos pela Trisul...

Lançamentos 2023								
Lançamentos		Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGv Total R\$ MM	VGv Trisul R\$ MM
Lançamentos 2023								
1	Praça Omaguas	São Paulo	mar-23	Alto	53	55%	172,3	94,8
2	Side Sacomã	São Paulo	abr-23	Econômico	604	100%	217,1	217,1
3	The Collection Moema	São Paulo	set-23	Médio/Alto	338	100%	173,1	173,1
4	DF345 Vila Clementino	São Paulo	nov-23	Médio	267	100%	219,4	219,4
5	Elev Alto do Ipiranga	São Paulo	dez-23	Econômico	694	100%	200,9	200,9
Total 2023					1.956		982,8	905,3

Últimos Lançamentos Trisul...



* Fachada em 3D – DF 345 Vila Clementino

DF 345 Vila Clementino

Lançamos no mês de **novembro** o empreendimento **DF 345 Vila Clementino**. A escolha de um local que faz toda a diferença. Diogo de Faria com Coronel Lisboa, duas ruas que se encontram para celebrar o que esse bairro tem de melhor. **O empreendimento possui um potencial VGV % Trisul de R\$ 219,4 milhões, distribuídos em 267 unidades** – com opções de plantas de 48m² com 1 suíte, e 75m² com 2 suítes + lavabo e vaga.



Elev Alto do Ipiranga

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



* Fachada em 3D – Elev Alto do Ipiranga

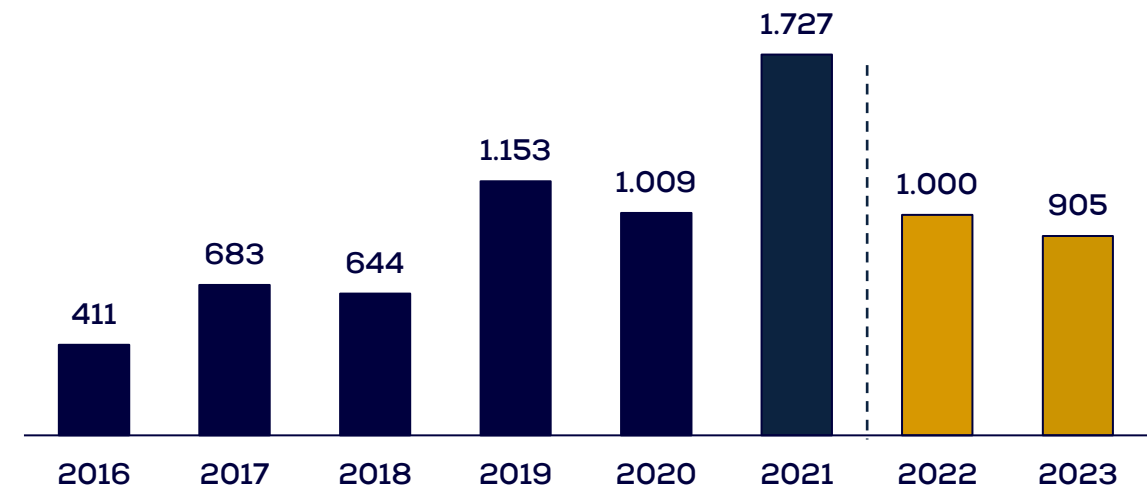


3. Indicadores Financeiros e Operacionais

Destques Operacionais e Financeiros...

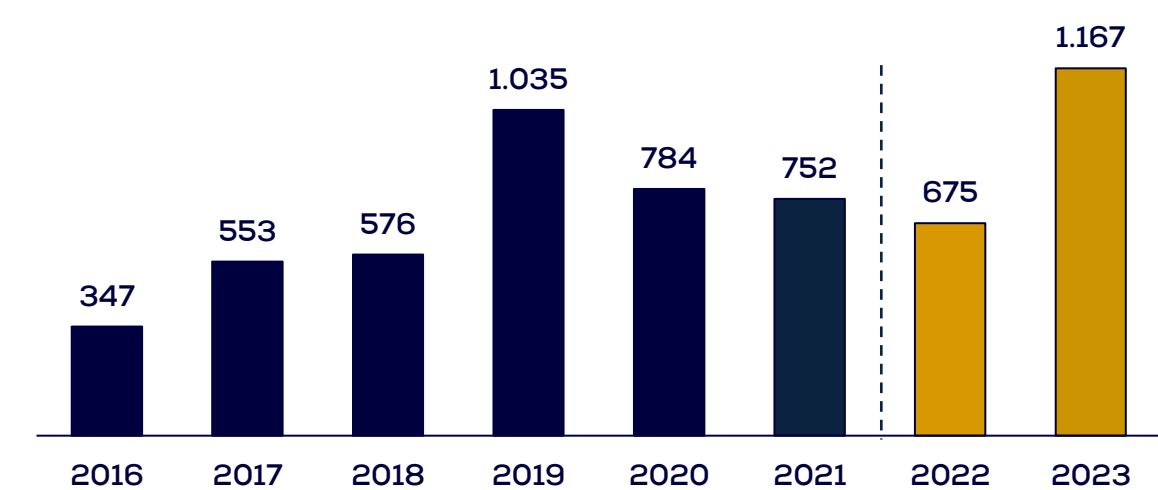
VGv (% Trisul) Lançado

R\$ MM

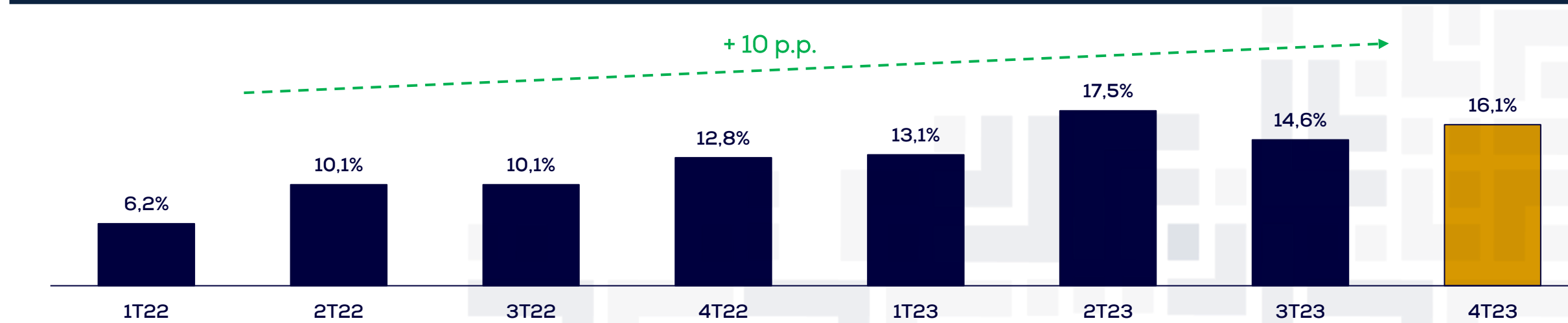


Vendas Líquidas (100% Trisul)

R\$ MM



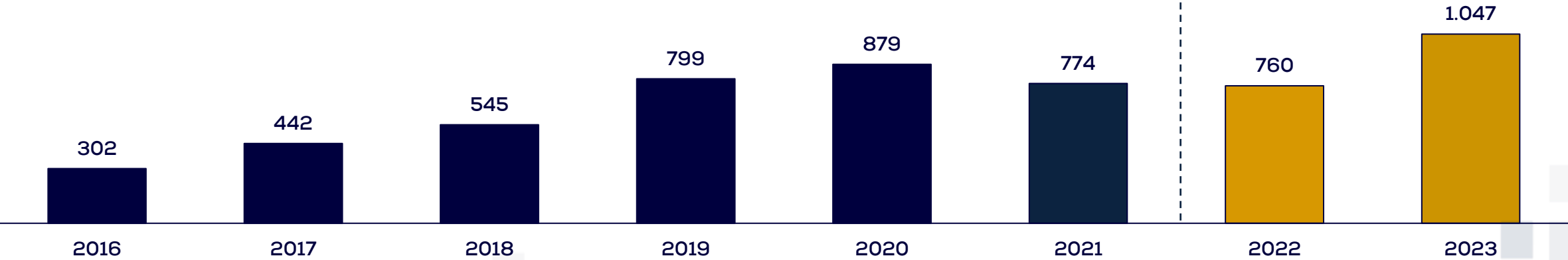
VSO em Unidades (%)



Destaques Operacionais e Financeiros...

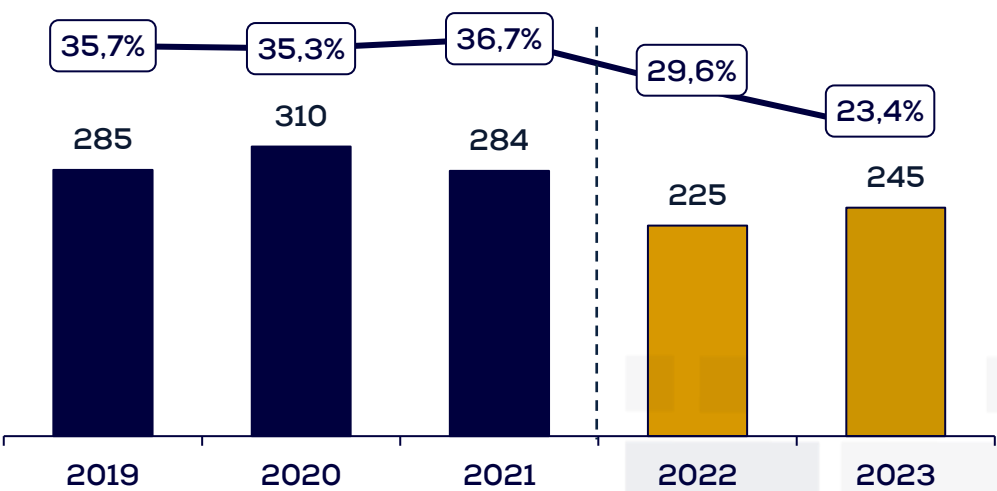
Receita Líquida

R\$ MM



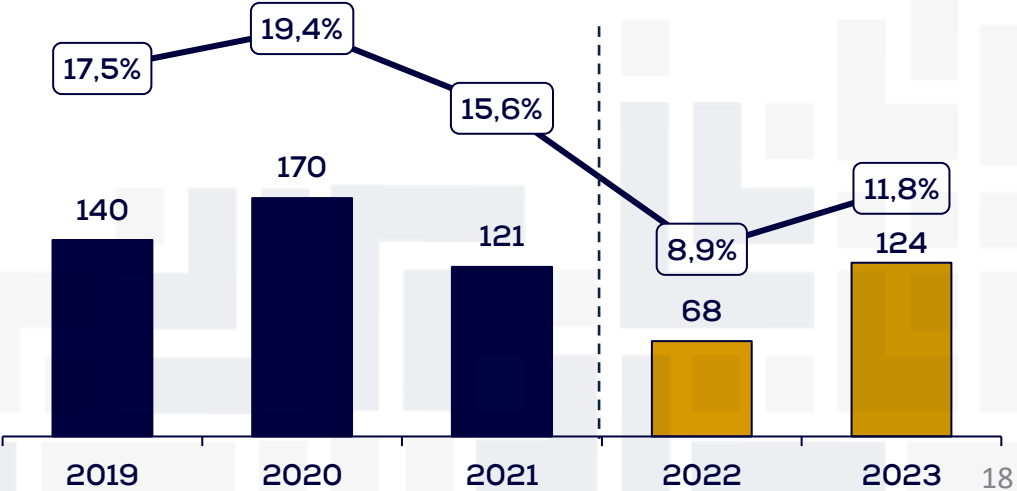
Lucro e Margem Bruta

R\$ MM e %



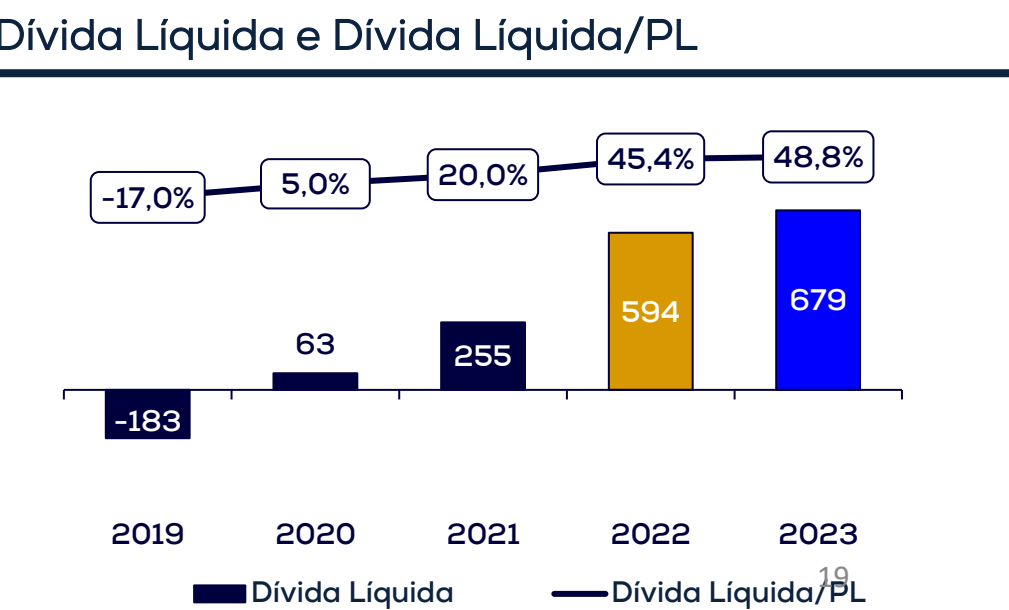
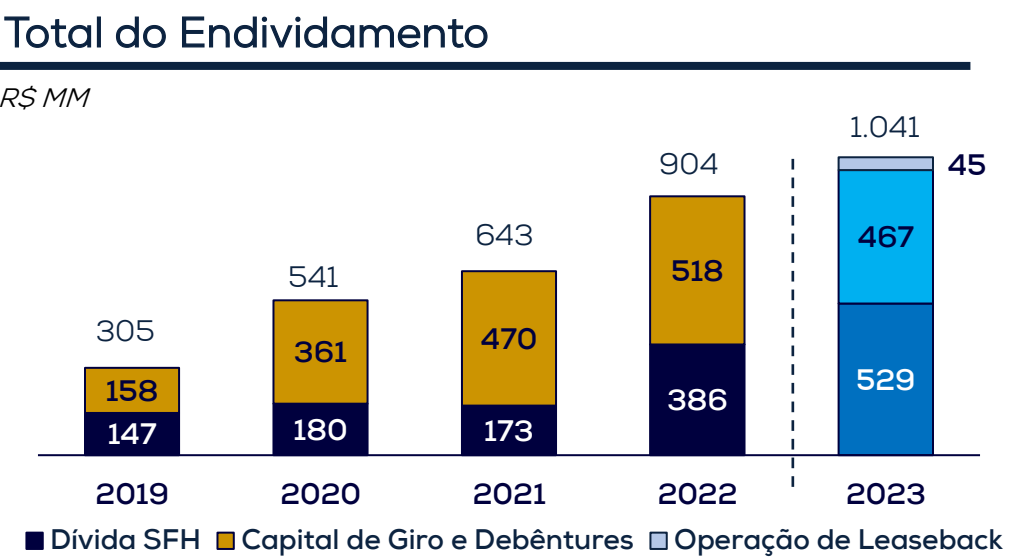
Lucro e Margem Líquida

R\$ MM e %



Alavancagem financeira tende a cair a partir de 2023...

Endividamento (R\$ milhões)	dez-23
Financiamentos para Construção – SFH	(529.326)
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(466.810)
Operação de Leaseback	(44.645)
Total Endividamento	(1.040.781)
Caixa, Equivalentes de Caixa	362.013
Total Disponibilidade	362.013
Endividamento Líquido	(678.768)
Patrimônio Líquido	1.391.058
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	48,8%
Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimônio Líquido	10,7%



Preço TRIS3 (R\$) desde o *Follow-On*...



Liquidation Value (LV)

Liquidation Value (em R\$ milhões)	DEZ'2023
Recebíveis de Unidades Vendidas	1.313
(-) PIS/COFINS, Imposto de Renda e CSLL	(59)
(-) Obrigações com Unidades Vendidas	(377)
Subtotal 1	877
Unidades a Venda a Valor de Mercado	2.122
(-) PIS/COFINS, Imposto de Renda e CSLL	(96)
(-) Obrigações para Construir	(517)
Subtotal 2	1.510
Terrenos	443
Imobilizado	55
Propriedades para Investimento	35
(-) Obrigações com Aquisição de Terreno	(88)
Outros Ativos	0
(-) Outros Passivos	0
(-) Dívida Líquida	(679)
Subtotal 3	(233)

Liquidation Value (Subtotal 1 + 2 + 3)	2.155
Valor P/ Ação Estimado pelo Liquidation Value	11,55
Patrimônio líquido	1.391
Valor P/ Ação Estimado pelo Patrimônio Líquido	7,45
P/LV	0,481
P/BV	0,745
Market Cap	1.035,727
# de ações	186,618
Preço de fechamento (25/03/2024)	5,55

Upside potencial de
+108%

Para finalizar...



Empresa verticalizada;



Versátil – atua nos segmentos MAP e Econômico



Equipe de vendas própria, separada por segmentos;

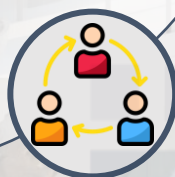
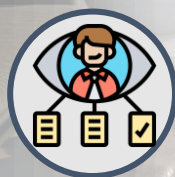


Início de novo ciclo econômico – queda na taxa de juros e aumento do poder aquisitivo das famílias;



Novo GUIDANCE = maior escala funcional;

(1) Landbank Premium; (2) equipe integrada; (3) cia. verticalizada; (4) sólida estrutura de capital;



Empresa familiar, simbiose entre 1ª e 2ª geração.



TRISUL

**Projetos
feitos
para
durar.**