

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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	17
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	62
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	105
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	107
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	108
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2023
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 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.029.632	1.991.840
1.01	Ativo Circulante	118.180	183.873
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	97.569	170.972
1.01.03	Contas a Receber	8.078	4.825
1.01.03.01	Clientes	8.078	4.825
1.01.04	Estoques	8.544	4.545
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.084	2.501
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.084	2.501
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	905	1.030
1.01.08.03	Outros	905	1.030
1.02	Ativo Não Circulante	1.911.452	1.807.967
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	193.171	180.558
1.02.01.04	Contas a Receber	37.280	24.208
1.02.01.04.01	Clientes	37.280	24.208
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	155.874	132.237
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	155.874	132.237
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	17	24.113
1.02.01.10.03	Créditos diversos	0	22.939
1.02.01.10.04	Tributos correntes a recuperar	17	1.174
1.02.02	Investimentos	1.712.502	1.618.135
1.02.02.01	Participações Societárias	1.712.502	1.618.135
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.712.502	1.618.135
1.02.03	Imobilizado	2.208	6.121
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.208	6.121
1.02.04	Intangível	3.571	3.153
1.02.04.01	Intangíveis	3.571	3.153

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.029.632	1.991.840
2.01	Passivo Circulante	346.313	304.897
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.689	4.540
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.689	4.540
2.01.02	Fornecedores	2.531	1.155
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.531	1.155
2.01.03	Obrigações Fiscais	251	292
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	239	287
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	12	5
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	92.353	82.214
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	24.538	32.289
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	24.538	32.289
2.01.04.02	Debêntures	67.815	49.925
2.01.05	Outras Obrigações	248.489	216.696
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	229.256	198.304
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	229.256	198.304
2.01.05.02	Outros	19.233	18.392
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	16.129	16.129
2.01.05.02.04	Débitos Diversos	3.104	2.263
2.02	Passivo Não Circulante	394.048	425.381
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	394.048	422.933
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	17.881	23.840
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	17.881	23.840
2.02.01.02	Debêntures	376.167	399.093
2.02.02	Outras Obrigações	0	2.448
2.02.02.02	Outros	0	2.448
2.02.02.02.03	Débitos Diversos	0	2.448
2.03	Patrimônio Líquido	1.289.271	1.261.562
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	435.147	407.438
2.03.04.01	Reserva Legal	34.745	34.745
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	434.659	406.950
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 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	418	160
3.03	Resultado Bruto	418	160
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	32.674	18.653
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.376	-1.906
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.308	-11.147
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	10.770	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	40.588	31.706
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	33.092	18.813
3.06	Resultado Financeiro	-5.383	-8.745
3.06.01	Receitas Financeiras	7.267	4.782
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.650	-13.527
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	27.709	10.068
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.709	10.068
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	27.709	10.068
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,15215	0,05528
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,15215	0,05528

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	27.709	10.068
4.03	Resultado Abrangente do Período	27.709	10.068

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	287	-18.156
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	577	-7.741
6.01.01.01	Resultado Antes dos Impostos	27.709	10.068
6.01.01.02	Depreciação/Amortização	535	637
6.01.01.03	Juros Sobre Empréstimos e Debêntures	12.921	13.260
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-40.588	-31.706
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-290	-10.415
6.01.02.01	Contas a Receber	-16.325	-4.295
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-3.999	-4.546
6.01.02.03	Partes Relacionadas	7.315	14.302
6.01.02.04	Outros Ativos	23.638	-2.084
6.01.02.05	Fornecedores	1.376	-48
6.01.02.06	Encargos sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	-12.419	-8.663
6.01.02.07	Outros Passivos	124	-5.081
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-54.442	-16.684
6.02.01	(Aumento)/Redução de Investimento	-53.779	-16.347
6.02.03	Outros Investimentos	-663	-337
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-19.248	-34.871
6.03.01	Debêntures, Líquido	-5.714	-8.763
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos, Líquido	-13.534	-26.108
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-73.403	-69.711
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	170.972	190.126
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	97.569	120.415

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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	441.695	0	0	1.261.562
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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	401.238	0	0	1.221.105
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	401.238	0	0	1.221.105
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.068	0	10.068
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.068	0	10.068
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	10.068	-10.068	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	10.068	-10.068	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-46.213	411.306	0	0	1.231.173

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	11.250	375
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	480	375
7.01.02	Outras Receitas	10.770	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-12.967	-8.017
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.967	-8.017
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.717	-7.642
7.04	Retenções	-535	-347
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-535	-347
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.252	-7.989
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	47.855	36.488
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	40.588	31.706
7.06.02	Receitas Financeiras	7.267	4.782
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	45.603	28.499
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	45.603	28.499
7.08.01	Pessoal	4.426	3.327
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.978	2.120
7.08.01.02	Benefícios	1.361	1.076
7.08.01.03	F.G.T.S.	87	131
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	783	620
7.08.02.01	Federais	724	522
7.08.02.02	Estaduais	11	21
7.08.02.03	Municipais	48	77
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.685	14.484
7.08.03.01	Juros	12.650	13.527
7.08.03.02	Aluguéis	35	957
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	27.709	10.068
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	27.709	10.068

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.602.797	2.575.050
1.01	Ativo Circulante	1.904.592	1.694.212
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	277.433	310.361
1.01.03	Contas a Receber	532.180	437.197
1.01.03.01	Clientes	532.180	437.197
1.01.04	Estoques	1.087.660	940.005
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.249	2.609
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.249	2.609
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.070	4.040
1.01.08.03	Outros	4.070	4.040
1.02	Ativo Não Circulante	698.205	880.838
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	465.583	679.641
1.02.01.04	Contas a Receber	143.956	112.797
1.02.01.04.01	Clientes	143.956	112.797
1.02.01.05	Estoques	278.571	506.530
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	42.335	35.485
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	42.335	35.485
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	721	24.829
1.02.01.10.03	Créditos diversos	564	23.510
1.02.01.10.04	Tributos correntes a recuperar	157	1.319
1.02.02	Investimentos	136.903	101.544
1.02.02.01	Participações Societárias	107.874	72.544
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	107.874	72.544
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	29.029	29.000
1.02.03	Imobilizado	92.148	96.500
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	92.148	96.500
1.02.04	Intangível	3.571	3.153
1.02.04.01	Intangíveis	3.571	3.153

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.602.797	2.575.050
2.01	Passivo Circulante	513.273	423.997
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.582	6.902
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.582	6.902
2.01.02	Fornecedores	58.766	42.689
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	58.766	42.689
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.109	3.789
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.736	3.456
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.790	1.607
2.01.03.01.02	Pis/Cofins	1.452	1.288
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	494	561
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	373	333
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	239.097	174.142
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	171.282	124.217
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	171.282	124.217
2.01.04.02	Debêntures	67.815	49.925
2.01.05	Outras Obrigações	205.719	196.475
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.985	2.235
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	1.985	2.235
2.01.05.02	Outros	203.734	194.240
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	16.129	16.129
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	65.212	69.577
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	73.832	70.538
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	27.558	20.950
2.01.05.02.07	Impostos e Contribuições Diferidos	21.003	17.046
2.02	Passivo Não Circulante	748.435	842.577
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	698.682	729.974
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	322.515	330.881
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	322.515	330.881
2.02.01.02	Debêntures	376.167	399.093
2.02.02	Outras Obrigações	37.074	101.318
2.02.02.02	Outros	37.074	101.318
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	19.288	74.178
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	9.232	14.176
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	8.554	12.964
2.02.03	Tributos Diferidos	4.769	3.750
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.769	3.750
2.02.04	Provisões	7.910	7.535
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.910	7.535
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.212	1.212
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	6.698	6.323
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.341.089	1.308.476
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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
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	435.147	407.438
2.03.04.01	Reserva Legal	34.745	34.745
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	434.659	406.950
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-34.257	-34.257
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	51.818	46.914

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	243.208	164.197
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-184.039	-111.476
3.03	Resultado Bruto	59.169	52.721
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-20.191	-32.197
3.04.01	Despesas com Vendas	-17.688	-14.336
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.706	-18.468
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	10.774	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-1.643
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.429	2.250
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	38.978	20.524
3.06	Resultado Financeiro	-1.514	-4.749
3.06.01	Receitas Financeiras	12.206	10.071
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.720	-14.820
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	37.464	15.775
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.442	-4.808
3.08.01	Corrente	-3.721	-4.465
3.08.02	Diferido	-2.721	-343
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	31.022	10.967
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	31.022	10.967
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	27.709	10.068
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.313	899
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,15215	0,05528
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,15215	0,05528

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	31.022	10.967
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	31.022	10.967
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	27.709	10.068
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.313	899

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-34.662	-43.896
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	57.041	34.689
6.01.01.01	Resultado Antes do Impostos	37.464	15.775
6.01.01.02	Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos	1.500	-484
6.01.01.03	Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	1.509	24
6.01.01.04	Ajuste a Valor Presente	936	412
6.01.01.05	Depreciação e Amortização	6.385	5.878
6.01.01.06	Juros sobre Empréstimos e Debêntures	13.393	14.105
6.01.01.07	Tributos Diferidos	2.255	-495
6.01.01.08	Equivalência Patrimonial	-8.429	-2.250
6.01.01.09	Provisão para Garantia	2.028	1.724
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-91.703	-78.585
6.01.02.01	Contas a Receber	-131.927	21.717
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	29.248	-78.986
6.01.02.03	Partes Relacionadas	-7.100	-10.117
6.01.02.04	Outros Ativos	23.438	240
6.01.02.05	Fornecedores	16.077	8.593
6.01.02.06	Credores por Imóveis Compromissados	-4.850	10.449
6.01.02.07	Imposto de Renda e Contr. Social Pagos	-3.538	-5.295
6.01.02.08	Encargos sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	-12.877	-9.449
6.01.02.09	Outros Passivos	-174	-15.737
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-33.004	2.244
6.02.02	(Aumento)/Redução de investimentos	-26.901	5.999
6.02.04	Outros Investimentos	-6.103	-3.755
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	34.738	-30.213
6.03.01	Debêntures, Líquido	-5.714	-8.763
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos, Líquido	38.861	-22.242
6.03.03	Participação de Não Controladores	1.591	792
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-32.928	-71.865
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	310.361	387.514
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	277.433	315.649

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
5.03	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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	401.238	0	0	1.221.105	50.072	1.271.177
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	401.238	0	0	1.221.105	50.072	1.271.177
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	792	792
5.04.08	Efeito de Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	792	792
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.068	0	10.068	899	10.967
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.068	0	10.068	899	10.967
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	10.068	-10.068	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	10.068	-10.068	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-46.213	411.306	0	0	1.231.173	51.763	1.282.936

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	262.647	167.514
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	253.373	167.030
7.01.02	Outras Receitas	10.774	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.500	484
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-217.977	-135.854
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-187.388	-111.101
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-30.589	-24.753
7.03	Valor Adicionado Bruto	44.670	31.660
7.04	Retenções	-1.313	-347
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.313	-347
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	43.357	31.313
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	20.635	12.321
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.429	2.250
7.06.02	Receitas Financeiras	12.206	10.071
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	63.992	43.634
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	63.992	43.634
7.08.01	Pessoal	5.523	6.411
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.915	5.033
7.08.01.02	Benefícios	1.510	1.231
7.08.01.03	F.G.T.S.	98	147
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	13.177	9.434
7.08.02.01	Federais	12.426	8.881
7.08.02.02	Estaduais	96	112
7.08.02.03	Municipais	655	441
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.270	16.822
7.08.03.01	Juros	13.720	14.820
7.08.03.02	Aluguéis	550	2.002
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	31.022	10.967
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	27.709	10.068
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.313	899

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

1. Contexto operacional

A Trisul S.A. (“Companhia”), com sede na Cidade de São Paulo, Brasil, e listada na B3 sob a sigla TRIS3, é resultante da fusão, no ano de 2007, das operações de “Incosul Incorporação e Construção Ltda.” e “Tricury Construções e Participações Ltda.”, empresas com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário.

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

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

2. Base de elaboração e apresentação das 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 2023 e 2022, 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 NBC TG 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 NBC TG 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

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

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 2023 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).

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.

2.4. Aprovação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 11 de maio de 2023.

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

3. Principais práticas contábeis adotadas**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.

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.

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 – “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, 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;
- 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 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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

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

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

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

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

(ii) Despesas comerciais

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

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

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

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

(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 2023 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia não 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.

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.

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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.

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:

Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

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.

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 de determinados equipamentos de escritório que são considerados de baixo valor.

3.11. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos para os períodos findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2021.

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.

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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

3.14. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

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

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

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

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com 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.

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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

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

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

3.17. Ajuste a valor presente

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

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

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

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

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

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

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

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:

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

Empréstimos e recebíveis:

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

Contas a receber e perdas estimadas com riscos de créditos:

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

c) Desreconhecimento (baixa):

Um ativo financeiro é baixado quando a) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e b) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (i) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (ii) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo. Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, esse ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo com o respectivo ativo. Nesse caso, também se reconhece um passivo associado. O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor.

d) Análise de recuperabilidade:

Um ativo financeiro, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado, que possa ser razoavelmente estimado. Evidência de perda por redução ao valor recuperável pode incluir indicadores de que as partes tomadoras do empréstimo estão passando por um momento de dificuldade financeira relevante. A probabilidade de que elas irão entrar em falência ou outro tipo de reorganização financeira, *default* ou atraso de pagamento de juros ou principal pode ser indicada por uma queda mensurável do fluxo de caixa futuro estimado.

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Passivos financeiros – não derivativos

A classificação desses passivos financeiros é determinada em seu reconhecimento inicial. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são deduzidos dos custos de transação diretamente relacionados. Os custos de transação são apropriados ao resultado do período de acordo com o prazo do instrumento contratado. Incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures, credores por imóveis compromissados e débitos com partes relacionadas. Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros desses empréstimos e debêntures, são reconhecidas no resultado, em despesas financeiras ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens dos imóveis destinados à venda são alocados no custo dos referidos ativos.

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

3.19. 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.

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 2023 e 2022 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

3.22. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

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

3.23. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte das 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 2023

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).

- a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23 – altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

- b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32 – traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 – trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- e) Alteração na norma IAS 1/CPC 26:
 - a. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

4.1. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de março de 2023

- a) Alteração na norma IAS 1/CPC 26:
 - a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.

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.

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Caixa	26	55	37	67
Bancos contas movimento	458	261	2.044	2.529
Aplicações financeiras	97.085	170.656	275.352	307.765
	97.569	170.972	277.433	310.361

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

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Promitentes compradores de imóveis (a)	45.327	28.983	729.506	597.559
Serviços a receber	31	50	99	119
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(20.079)	(19.143)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(33.390)	(28.541)
Total	45.358	29.033	676.136	549.994
Circulante	8.078	4.825	532.180	437.197
Não circulante	37.280	24.208	143.956	112.797

- (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) 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 2023 foi de 5,64% a.a. (6,20% a.a. em 31 de dezembro de 2022). 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.

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.

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

	03/2023	12/2022
Vencidos:		
de 0 a 90 dias	13.403	17.947
de 91 a 180 dias	3.784	2.326
de 181 a 360 dias	4.659	11.702
acima de 360 dias	10.855	12.670
	32.701	44.645
A vencer:		
de 0 a 90 dias	222.543	70.376
de 91 a 180 dias	36.293	155.232
de 181 a 360 dias	286.548	208.678
Acima de 360 dias	151.520	118.747
	696.904	553.033
	729.605	597.678
Provisão para riscos de crédito e distratos	(33.390)	(28.541)
Ajuste a valor presente	(20.079)	(19.143)
	(53.469)	(47.684)
	676.136	549.994

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 2023, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

<u>Descrição</u>	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Circulante	577.986	473.574
Não circulante	151.520	118.747
Contas a receber contábil	729.506	592.321
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	496.868	435.949
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(82.386)	(83.502)
	1.143.988	944.768

7. Créditos diversos

É composto por:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Adiantamento a fornecedores	137	74	316	597
Comissões de vendas a apropriar	-	-	1.972	2.260
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	-	-	564	571
Outros créditos diversos (1)	768	23.895	1.782	24.122
Total	905	23.969	4.634	27.550
Circulante	905	1.030	4.070	4.040
Não circulante	-	22.939	564	23.510

(1) Saldo convertido em investimento no TSC Itaquá Shopping Center.

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:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Terrenos para futuras incorporações	8.544	4.545	537.013	614.974
Imóveis em construção	-	-	774.359	773.310
Imóveis concluídos	-	-	37.187	43.929
Provisão para distrato	-	-	17.672	14.322
Total	8.544	4.545	1.366.231	1.446.535
Circulante	8.544	4.545	1.087.660	940.005
Não circulante	-	-	278.571	506.530

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.

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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:

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
AGEO Empreend. Imob.	210	210	210	210
Ascendino Reis Empreend. Imob.	-	-	5.675	4.500
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	-	11	-	-
Calamuchita Empreend. Imob.	143	162	-	-
Cuxiponés Empreend. Imob.	10.842	5.647	10.842	5.647
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	-	-	2.715	2.716
Imoleve Osasco Empr. Imob. Ltda	-	-	307	305
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	-	76	82
Imoleve Vila Mascote Empr. Imob.	-	-	256	256
J. Tavora Empreendimentos	-	-	10.282	10.310
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	1.159	1.159	1.159	1.159
Larnaka Empreend. Imob.	2.310	1.217	-	-
Marosa Empreend. Imob.	19.226	19.226	-	-
Morioka Empreend. Imob.	114	-	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	-	-	7.555	7.555
Omaguas Empreend. Imob.	-	-	-	-
Osaka Empreend. Imob.	678	678	-	-
Retiro Empreend. Imob.	280	295	315	315
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	243	301	326
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	11	11
Roermond Empreend. Imob.	166	-	-	-
Soc. Incorp. Residencial Sandri	577	536	-	-
Taquari Empreend. Imob.	-	-	180	180
Trisul 1 Empreend. Imob.	-	1.331	-	-
Trisul 6 Empreend. Imob	742	660	-	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	9.643	8.837	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	-	2.713	-	-
Trisul 19 empreend. Imob.	19	-	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	17.462	11.994	-	-
Trisul 26 Empreend. Imob.	13.330	9.385	-	-
Trisul 27 Empreend. Imob.	23.005	19.735	-	-
Trisul 28 Empreend. Imob.	12.450	12.450	-	-
Trisul 31 Empreend. Imob.	12.883	10.947	-	-
Trisul 35 Empreend. Imob.	2.744	-	-	-
Trisul Dália Empreend. Imob.	15.719	15.700	-	-
Trisul João Moura Empreend. Imob.	6.470	5.898	-	-
Trisul Lotus Empreend. Imob.	1.228	-	1.228	1.390
Trisul Mamona Empreend. Imob.	2.992	1.722	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	1.394	1.324	-	-
Trisul Reseda empreend. Imob.	88	-	-	-
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	523	523
Yamagata Empreend. Imob.	-	157	700	-
Total	155.874	132.237	42.335	35.485

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Ascendino Reis Empreend. Imob.	10.500	10.500	-	-
Astana Empreend. Imob.	3.125	3.046	-	-
Beirute Empreend. Imob.	28.457	28.525	-	-
Cancale Empreend. Imob.	11.732	8.371	-	-
Easypay Soluções de Pagamentos	532	620	-	-
Hank II Empreend. Imob.	-	-	554	554
Helmond Empreend. Imob.	-	39	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.818	1.819	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	767	771	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	152	164	-	-
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	769	769	-	-
Incosul Incorporação e Construção	17.232	10.677	-	-
J. Tavora Empreend. Imob.	10.282	10.310	-	-
Masb 40 Empreend. Imob.	40	-	-	-
MMCC Empreend. Imob.	-	-	-	145
Molise Empreend. Imob.	118	118	-	-
Naples Empreend. Imob.	6.552	6.448	-	-
Nicolau Empreend. Imob.	11.333	11.333	-	-
Residenz Empreend. Imob.	100	100	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	642	-	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	3	3
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	32	32	-	-
SCP Trisul 22 Empreend. Imob.	11.398	11.398	-	-
Sociedade Incorp. Ceilândia.	-	163	-	-
Sociedade Incorp. Sandri	83	-	314	314
Tricury Construções e Participações	23.254	16.780	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	3.782	-	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob.	17.875	17.695	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	22.723	23.985	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	21.647	21.528	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	9.000	-	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	8.063	7.933	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	290	-	-	-
Trisul 20 empreend. Imob.	187	-	-	-
Trisul 33 Empreend. Imob.	827	577	-	-
Trisul Anthriscus Empreend Imob.	554	554	-	-
Trisul Artemisia Empr. Imob.	40	27	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	575	575	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	149	144	-	-
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	564	564	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	446	398	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	577	577	-	-
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	185	-	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	499	499	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob.	539	498	-	-
Vera Incorporadora	244	244	244	244
Vespaziano Empreend. Imob.	-	-	870	870
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	523	523	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	1.049	-	-	105
Total	229.256	198.304	1.985	2.235

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 2023, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 78.208 (R\$ 95.355 em 31 de dezembro de 2022), 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.

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

10. Investimentos

10.1. Composição e informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de março de 2023

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% Participação		03/2023			12/2022	03/2023		03/2022
	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	03/2023	12/2022							
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	102.414	37.702	64.712	65.701	22	(988)	(4.003)
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	88.111	37.678	50.433	50.924	-	(491)	(761)
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	3.842	1.868	1.974	2.029	7	(55)	(263)
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	315	300	15	15	-	-	(1)
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	128	108	20	23	4	(3)	(54)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	50	15	35	34	-	1	-
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.705	51	1.654	1.761	(1)	23	59
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	1.364	1.272	92	67	-	(1.155)	(3)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	4.536	62	4.474	4.479	-	(6)	5
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	501	462	39	39	-	-	-
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	102	-	102	29	-	72	-
Vivant São Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.052	679	373	373	-	-	(3)
Boulevard Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	93	76	17	80	-	(134)	(10)
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	349	-	349	349	-	-	(32)
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	125	-	125	125	-	-	-
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	323	255	68	181	(172)	(113)	33
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	1.063	10	1.053	1.053	-	-	-
Larnaka Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	47.930	7.978	39.952	38.820	5.339	1.131	(3)
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	20.577	173	20.404	20.465	-	(61)	(70)
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	9.824	262	9.562	9.614	48	(53)	76
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	17.401	679	16.722	16.790	986	(69)	55
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	133	70	63	67	-	(4)	(2)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	84	-	84	125	-	(42)	(162)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	1.395	990	405	406	-	(1)	(30)
Morioka Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	76.840	1.574	75.266	76.539	173	(1.274)	14.331
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	71,43	71,43	1.076	141	935	939	-	(4)	(1)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	15.874	202	15.672	15.788	1.169	(116)	(33)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	66,67	66,67	231	6	225	242	-	(17)	1
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	10.050	1.357	8.693	7.271	4.766	1.422	375
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.016	39	977	952	-	26	48
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	783	11	772	765	-	8	21
Trisul Lotus Empreendimentos Imobil. Ltda.	60,00	60,00	28.365	2.938	25.427	25.075	389	352	234

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		03/2023			12/2022	03/2023		12/2022
	03/2023	12/2022	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	3.290	2.240	1.050	1.109	-	(58)	(413)
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	575	-	575	575	-	-	8
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.128	138	990	992	-	(2)	36
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	560	1	559	559	-	-	3
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	246	4	242	239	-	3	6
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.877	64	1.813	1.784	-	30	55
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	2.865	137	2.728	2.848	-	80	211
Marosa Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	90.550	61.301	29.249	27.051	11.514	2.199	2.993
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	574	-	574	574	-	-	-
Yamagata Empreend. Imob. Ltda	60,00	60,00	5.823	842	4.981	4.950	2.080	31	923
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	20.682	508	20.174	21.132	546	42	686
Beirute Empreend. Imob.	100,00	100,00	29.027	294	28.733	28.764	16	(31)	(2.564)
Omaguas Empr. Imob.	55,00	55,00	53.730	11.292	42.438	30.653	31.122	8.185	(2)
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	14.435	13.025	1.410	1.599	2.943	(189)	61
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	17.888	1.016	16.872	18.007	77	65	1.104
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	23.547	353	23.194	23.495	-	(301)	812
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	21.652	580	21.072	21.249	(11)	(177)	(382)
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	62.284	25.053	37.231	34.887	11.936	2.344	(256)
Trisul 7 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1	-	1	148	-	(147)	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	45.711	18.717	26.994	26.994	-	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	94.054	36.458	57.596	60.401	4.867	(2.805)	4.872
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	8.182	153	8.029	8.110	6	(82)	68
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1.211	206	1.005	1.059	(2)	(54)	(125)
Trisul 12 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	-
Trisul 15 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1	-	1	2	-	-	-
Trisul 16 Empreend. Imob.	100,00	100,00	109.436	22.283	87.153	86.000	922	824	797
Trisul 19 Empreend. Imob.	100,00	100,00	59.533	25.473	34.060	30.854	17.710	3.206	735
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	82.206	36.418	45.788	43.329	8.122	3.059	2.038
Trisul 21 Empreend. Imob.	100,00	100,00	71.163	13.121	58.042	53.069	-	(1)	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	100,00	100,00	87.929	49.975	37.954	35.256	15.660	2.698	(237)
Trisul 25 Empreend. Imob.	100,00	100,00	119.732	61.801	57.931	52.802	17.031	5.129	1.188
Trisul 26 Empreend. Imob.	100,00	100,00	76.742	45.334	31.408	29.426	11.314	1.982	195
Trisul 27 Empreend. Imob.	100,00	100,00	165.811	110.845	54.966	50.535	18.693	4.431	1.089
Trisul 28 Empreend. Imob.	100,00	100,00	121.613	78.012	43.601	40.033	19.970	3.568	2.185
Trisul 31 Empreend. Imob.	100,00	100,00	71.440	53.270	18.170	18.053	7.922	715	133
Trisul 33 Empreend. Imob.	100,00	100,00	29.864	817	29.047	28.839	228	208	189
Trisul 34 Empreend. Imob.	100,00	100,00	39.310	10.020	29.290	28.180	-	-	-
Trisul 35 Empreend. Imob.	100,00	100,00	39.466	8.314	31.152	30.491	-	(837)	(4)
Ascendino Reis Empreend. E Partic.	70,00	70,00	35.277	7.470	27.807	27.750	730	57	1.981
Cuxiponés Empreend. Imob.	50,00	50,00	110.910	77.770	33.140	33.040	22.869	6.162	1.487
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	100,00	100,00	103.174	51.578	51.596	54.023	7.218	(2.426)	3.632
AGEO Empreend. Imob.	70,00	70,00	62.053	33.166	28.887	27.213	9.226	1.674	662

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		03/2023			12/2022	03/2023		12/2022
	03/2023	12/2022	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
Osaka Empreend. Imob.	100,00	100,00	41.543	8.435	33.108	32.602	2.631	506	(1)
Trisul João Moura Empreend. Imob.	100,00	100,00	87.688	21.773	65.915	63.405	10.665	2.510	(4)
Trisul Fresia Empreend. Imob.	100,00	100,00	36.959	7.679	29.280	27.764	-	(39)	-
Trisul Mamona Empreend. Imob.	100,00	100,00	49.465	9.465	40.000	40.000	-	-	-
Trisul Mangaba Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	2	-	(2)	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	100,00	100,00	52.147	149	51.998	50.457	-	-	-
Trisul Dalia Empreend. Imob.	100,00	100,00	78.689	24.707	53.982	53.333	6.648	649	-
Trisul Mioporo Empreend. Imob.	100,00	100,00	5	-	5	12	-	(7)	-
Easypay Soluções de Pagamentos	100,00	100,00	536	38	498	525	-	(327)	(304)
Trisul Tungue Empreend. Imob.	100,00	100,00	45.088	2.628	42.460	41.614	-	(1)	(1)
Trisul Property Ltda	100,00	100,00	83	1	82	82	-	-	-
Trisul Property Crema Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-	-
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	100,00	100,00	17.293	9.124	8.169	7.998	-	(8)	-
SCP Trisul 22 empreend. Imob.	100,00	100,00	84.805	11.399	73.406	69.253	-	4.154	-
Trisul Targete Empreend. Imob.	100,00	-	1	-	1	-	-	-	-
TSC Itaquá Shopping Center	30,00	-	127.138	15.285	111.853	-	1.223	(508)	-

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Total		03/2023			12/2022	03/2023		12/2022
	03/2023	12/2022	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
Itajuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	561	-	284	-
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	137	-	137	137	-	-	-
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	104	12	92	90	-	2	2
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	380	351	29	53	-	(124)	(1)
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	686	328	358	358	-	-	8
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	149	4	145	145	-	-	-
Vossoroça Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	299	92	207	204	-	2	50
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	356	28	328	328	-	-	(1)
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	5.219	3.647	1.572	1.572	-	-	380
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	2.912	-	2.912	2.912	-	-	-
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	-	-	-	-	-	(270)	(1)
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	590	3	587	587	-	(1)	(501)
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	13.635	175	13.460	13.481	-	(21)	(262)

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Direta		03/2023			12/2022	03/2023		12/2022
	03/2023	12/2022	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	28.528	22.006	6.522	5.780	3.528	742	84
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	786	80	706	706	-	-	6
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	9.218	9.036	182	64	27	(82)	(95)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	163	6	157	157	-	1	(3)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	662	36	626	516	386	110	8
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	31	-	31	31	-	-	-
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	652	142	510	489	-	21	19
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	33.305	24.115	9.190	9.466	(271)	(275)	(632)
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	20.063	511	19.552	20.116	(148)	(564)	(27)
Calama Locações para Constr. Civil	100,00	100,00	1.198	-	1.198	1.198	-	-	214
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	1.008	27	981	1.060	-	21	52
Trisul House Consultoria em Imóveis	100,00	100,00	1.451	794	657	552	190	105	137
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	4.781	528	4.253	4.342	354	(90)	(169)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	372	78	294	294	-	-	-
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	38	9	29	29	-	-	-
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.382	64	1.318	1.278	-	39	70
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	27.494	9.768	17.726	18.420	-	(694)	(858)
Incosul Horto do Ipê Ltda	100,00	100,00	35	1	34	34	-	-	27
Hank II Empreend. E Constr. Ltda.	50,00	50,00	1.117	31	1.086	1.086	-	-	-
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	40.992	3.464	37.528	36.680	1.785	2.198	2.019
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	1.142	77	1.065	1.065	-	-	-
Salavery Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.512	107	1.405	1.394	-	11	21

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

(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 2023:

Sociedade	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2023
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp.Constr.	65.700	-	-	(988)	64.712
Tricury Constrs. Partic.	50.924	-	-	(491)	50.433
Retiro Empreend. Imob.	8	-	-	-	8
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	18	-	-	(2)	16
Ribeirão III Empreend. Imob.	27	-	-	1	28
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	54	944	-	(925)	73
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.792	-	-	(2)	1.790
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	39	-	-	-	39
Residenz Empreend. Imob.	29	-	-	73	102
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	187	-	-	(1)	186
Boulevard do Parque Empreend. mob;	80	71	-	(134)	17
Molise Empreend. Imob.	125	-	-	-	125
Calamuchita Empreend. Imob.	181	-	-	(113)	68
Imoleve Vila Mascote Empreend. mob.	790	-	-	-	790
Larnaka Empreend. Imob. Ltda	38.820	-	-	1.132	39.952
J.Távora Empreend. Imob.	10.232	-	-	(30)	10.202
Helmond Empreend. Imob.	39	-	(39)	-	-
Naples Empreend. Imob.	9.614	-	-	(52)	9.562
Roermond Empreend. Imob.	16.790	-	-	(68)	16.722
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	94	-	-	(31)	63
Sociedade Incorporadora Sandri	305	-	-	(1)	304
Morioka Empreend. Imob.	76.539	-	-	(1.273)	75.266
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	671	-	-	(3)	668
Cancale Empreendimentos	15.788	-	-	(116)	15.672
Imoleve Santana Empreend. Imob.	161	-	-	(11)	150
Astana Empreend. Imob.	7.271	-	-	1.422	8.693
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	952	-	-	25	977
Trisul Yacon Empreend. Imob.	765	-	-	7	772
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	554	-	-	(1)	553
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	1.109	-	-	(59)	1.050
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	575	-	-	-	575
Trisul Myristica Empreend. Imob.	992	-	-	(2)	990
Trisul Anrthiscus Empreend. Imob.	559	-	-	-	559
Trisul Licania Empreend. Imob.	239	-	-	3	242
Masb 40 Empreend. Imob.	1.784	-	-	29	1.813
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	2.848	-	(200)	80	2.728
Marosa Empreend. Imob.	27.051	-	-	2.198	29.249
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	574	-	-	-	574
Yamagata Empreend. Imob.	2.970	-	-	19	2.989
Nicolau Empreend. Imob.	12.679	-	(600)	25	12.104
Beirute Empreend. Imob.	28.764	-	-	(31)	28.733
Omaguas Empreend. Imob.	16.859	1.980	-	4.502	23.341
Trisul 1 Empreend. Imob.	1.599	-	-	(189)	1.410
Trisul 3 Empreend. Imob.	18.007	-	(1.200)	65	16.872
Trisul 4 Empreend. Imob.	23.495	-	-	(301)	23.194
Trisul 5 Empreend. Imob.	21.249	-	-	(177)	21.072
Trisul 6 Empreend. Imob.	34.887	-	-	2.344	37.231
Trisul 7 Empreend. Imob.	148	-	-	(147)	1
Trisul 8 Empreend. Imob.	26.994	-	-	-	26.994
Trisul 9 Empreend. Imob.	60.401	-	-	(2.805)	57.596
Trisul 10 Empreend. Imob.	8.110	-	-	(81)	8.029
Trisul 11 Empreend. Imob.	1.058	-	-	(53)	1.005
Trisul 12 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 14 Empreend. Imob.	2	-	-	(1)	1
Trisul 15 Empreend. Imob.	2	-	-	(1)	1
Trisul 16 Empreend. Imob.	86.000	329	-	824	87.153
Trisul 17 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 18 Empreend. Imob.	1.546	-	(1.539)	-	7
Trisul 19 Empreend. Imob.	30.854	-	-	3.206	34.060
Trisul 20 Empreend. Imob.	43.329	-	(600)	3.059	45.788
Trisul 21 Empreend. Imob.	53.069	4.974	-	(1)	58.042
Trisul 23 Empreend. Imob.	35.256	-	-	2.698	37.954

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Sociedade	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2023
Sociedades consolidadas					
Trisul 25 Empreend. Imob.	52.801	-	-	5.130	57.931
Trisul 26 Empreend. Imob.	29.426	-	-	1.982	31.408
Trisul 27 Empreend. Imob.	50.535	-	-	4.431	54.966
Trisul 28 Empreend. Imob.	40.033	-	-	3.568	43.601
Trisul 31 Empreend. Imob.	18.053	-	-	117	18.170
Trisul 33 Empreend. Imob.	28.839	-	-	208	29.047
Trisul 34 Empreend. Imob.	28.180	1.111	-	(1)	29.290
Trisul 35 Empreend. Imob.	30.491	1.498	-	(837)	31.152
Ascendino Reis Empreend. Imob.	19.425	-	-	40	19.465
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	54.022	-	-	(2.426)	51.596
Osaka Empreend. Imob.	32.602	-	-	506	33.108
Trisul João Moura Empreend. Imob.	63.405	-	-	2.510	65.915
Trisul Fresia Empreend. Imob.	27.764	1.555	-	(39)	29.280
Trisul Mamona Empreend. Imob.	40.000	-	-	-	40.000
Trisul Mangaba Empreend. Imob.	2	-	-	(2)	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	50.457	1.542	-	(1)	51.998
Trisul Dalia Empreend. Imob.	53.333	-	-	649	53.982
Trisul Mioporo Empreend. Imob.	12	-	-	(7)	5
Easypa Soluções de Pagamentos	525	300	-	(327)	498
Trisul Tungue Empreend. Imob.	41.614	847	-	(1)	42.460
Trisul Property Ltda	82	-	-	-	82
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	7.998	179	-	(9)	8.168
SCP Trisul 22	69.232	-	-	4.152	73.384
Trisul Tagete Empreend. Imob.	-	1	-	-	1
	1.580.391	15.331	(4.178)	33.265	1.624.809
Sociedades não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	1.015	-	-	(28)	987
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	881	-	(65)	11	827
Vera Incorporadora	245	-	-	-	245
Trisul Lotus Empreend. Imob.	-	15.045	-	211	15.256
Trentino Empreend. Imob.	34	-	-	(3)	31
Cuxipónés Empreend. Imob.	16.520	-	(6.062)	6.112	16.570
AGEO Empreend. Imob.	19.049	-	-	1.172	20.221
TSC Itaquá Shopping Center	-	33.708	-	(152)	33.556
Nota 10.2.2	37.744	48.753	(6.127)	7.323	87.693
	1.618.135	64.084	(10.305)	40.588	1.712.502

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de março de 2023:

Sociedade	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2023
Sociedades Consolidadas					
Itajui Empreend. Imob.	561	-	(845)	284	-
Ipiranga II Empreend. Imob.	137	-	-	-	137
Gravataí Empreend. Imob.	90	-	-	2	92
Benjamin Empreend. Imob.	53	100	-	(124)	29
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	524	-	-	-	524
Castelblanco Empreend. Imob.	358	-	-	-	358
Sugaya Empreend. Imob.	145	-	-	-	145
Vossorooca Empreend. Imob.	204	-	-	3	207
Taquari Empreend. Imob.	164	-	-	-	164
Empreend. Imob. Canário 130	1.572	-	-	-	1.572
MMCC Empreend. Imob.	-	135	-	(135)	-
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	294	-	-	-	294
Abruzo Empreend. Imob.	13.481	-	-	(21)	13.460
Daisen Empreend. Imob.	5.780	-	-	742	6.522
Limat Empreend. Imob.	706	-	-	-	706
Puglia Empreend. Imob.	64	200	-	(82)	182
Rosendal Empreend. Imob.	157	-	-	-	157
Magere Empreend. Imob.	516	-	-	110	626
Alkmar Empreend. Imob.	31	-	-	-	31
Alta Gracia Empreend. Imob.	489	-	-	21	510

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de março de 2023:

<u>Sociedade</u>	<u>Saldos em 12/2022</u>	<u>Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Saldos em 03/2023</u>
Sociedades Consolidadas					
Corrientes Empreend. Imob.	9.466	-	-	(276)	9.190
Temuco Empreend. Imob.	20.116	-	-	(564)	19.552
Calama Locações Ltda.	1.198	-	-	-	1.198
Orense Empreend. Imob.	1.060	-	(100)	21	981
Trisul House Consultoria em Imóveis	552	-	-	105	657
Sneek Empreend. Imob.	4.342	-	-	(89)	4.253
Viedma Empreend. Imob.	294	-	-	-	294
Bordeaux Empreend. Imob.	29	-	-	-	29
Ibaraki Empreend. Imob.	1.279	-	-	39	1.318
Zara Empreend. Imob.	18.420	-	-	(694)	17.726
Incosul Horto do Ipe	34	-	-	-	34
Algarve Incorporadora Ltda.	1.065	-	-	-	1.065
Salaverry Empreend. Imob.	1.394	-	-	11	1.405
Sociedade					
	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2023
Não Consolidadas					
Vespaziano Empreend. Imob.	873	-	-	-	873
Hank II Empreend e Construções Ltda.	543	-	-	-	543
Trisul Lotus Empreend. Imob.	15.044	-	(15.044)	-	-
Itacorp Empreend. Imob.	18.340	-	(681)	1.106	18.765
Total	34.800	-	(15.725)	1.106	20.181
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)					
	37.744	48.753	(6.127)	7.323	87.693
Total não consolidadas					
	72.544	48.753	(21.852)	8.429	107.874

11. Imobilizado

É composto por:

<u>Descrição</u>	<u>Taxa média de depreciação</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	50	-	-	40.635	37.624
Móveis e utensílios	10	-	-	14.787	14.787
Construção	4	-	-	40.850	40.850
Terreno	-	-	-	13.876	13.876
Máquinas e equipamentos	10	113	113	113	113
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	2.231	2.231	2.231	2.231
Instalações	10	10	10	10	10
Computadores e periféricos	20	5.184	5.184	5.184	5.184
Direitos de uso de imóvel	25 a 50	-	8.196	-	8.196
Outros	10	40	40	40	40
Subtotal		7.578	15.774	117.726	122.911
(-) Depreciação acumulada		(5.370)	(9.653)	(25.578)	(26.411)
Total do imobilizado líquido		2.208	6.121	92.148	96.500

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de março de 2023, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2022	Adições	Baixas	Depreciação	Saldos em 03/2023
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	37.624	5.412	(2.401)	(19.429)	21.206
Móveis e utensílios ⁽¹⁾	14.787	-	-	-	14.787
Edificação ⁽¹⁾	40.850	-	-	(778)	40.072
Terreno ⁽¹⁾	13.876	-	-	-	13.876
Máquinas e equipamentos	113	-	-	(107)	6
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.231	-	-	(1.491)	740
Instalações	10	-	-	(10)	-
Computadores e periféricos	5.184	-	-	(3.742)	1.442
Direitos de uso	8.196	-	(8.196))	-	-
Outros	40	-	-	(21)	19
Subtotal	122.911	5.412	(10.597)		117.726
(-) Depreciação acumulada	(26.411)	(6.140)	6.973	(25.578)	-
Imobilizado líquido	96.500	(728)	(3.624)	-	92.148

⁽¹⁾ Valores despendidos para a construção da sede da Companhia.

11.1 Propriedades para investimento

É composto por:

Descrição	Valor de aquisição	Ajuste valor mercado	Saldo em 03/2023
Propriedades para investimento	17.217	11.812	29.029
Total	17.217	11.812	29.029

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento do período findo em 31 de março de 2023, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresas qualificadas e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança. A contrapartida foi registrada na conta de outras receitas e despesas no resultado do exercício.

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Direitos de uso de softwares/website (a)	9.125	8.462	9.125	8.462
(-) Amortização acumulada	(5.554)	(5.309)	(5.554)	(5.309)
Total do intangível líquido	3.571	3.153	3.571	3.153

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

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de março de 2023, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2022	Adições	Baixas	Saldos em 03/2023
Direito de uso de software/website	8.462	663	-	9.125
(-) Amortização	(5.309)	(245)	-	(5.554)
Intangível líquido	3.153	418	-	3.571

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

(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	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Financiamentos para construção (a)	-	-	441.606	385.797
Empréstimos para capital de giro (b)	42.419	56.129	52.191	69.301
Total	42.419	56.129	493.797	455.098
Circulante	24.538	32.289	171.282	124.217
Não circulante	17.881	23.840	322.515	330.881

(a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 2,76% a.a. e 8,63% a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);

(b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 2,20% a.a. e 4,25% a.a., acrescidos da variação do CDI.

A composição da parcela não circulante em 31 de março de 2023, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2024 (após março)	17.881	261.755
2025	-	54.342
2026	-	6.418
Total	17.881	322.515

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 2023, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora/Consolidado	
	03/2023	12/2022
Circulante	67.815	49.925
Não circulante	376.167	399.093
Total	443.982	449.018

A composição da parcela não circulante em 31 de março de 2023, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
2024 (após março)	61.164
2025	121.746
2026	120.631
2027	72.626
Total	376.167

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

(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 2023 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 possui previsão para liquidação 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 2023 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 2023 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

(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	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	83	81	1.197	1.063
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	14	13	255	225
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	-	-	1.042	895
Contr. social s/ o lucro líquido (CSLL)	-	-	748	712
Imposto de renda retido na fonte (IRRF)	81	102	247	330
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	12	5	373	333
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	61	91	247	231
Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)	1.612	3.574	1.612	3.574
Salários e benefícios a pagar	91	91	91	91
Encargos sociais	182	179	1.107	939
Provisões trabalhistas	804	696	2.772	2.298
Total	2.940	4.832	9.691	10.691

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	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	27.709	10.068	37.464	15.775
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(40.588)	(31.706)	(8.429)	(2.250)
Base de cálculo	(12.879)	(21.638)	29.035	13.525
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculada	-	-	(9.872)	(4.598)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	3.430	(210)
Alíquota efetiva	-	-	22,19%	35,55%
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	(6.442)	(4.808)
Corrente	-	-	(3.721)	(4.465)
Diferido	-	-	(2.721)	(343)

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 – Tributos sobre o Lucro.

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Passivo

Descrição	Consolidado	
	03/2023	12/2022
PIS/COFINS	12.019	9.769
IRPJ	9.174	7.378
CSLL	4.579	3.649
Total	25.772	20.796
Circulante	21.003	17.046
Não circulante	4.769	3.750

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

Corrente

Descrição	Consolidado	
	03/2023	03/2022
CSLL	(1.234)	(1.504)
IRPJ	(2.487)	(2.961)
Total	(3.721)	(4.465)

Diferido

Descrição	Consolidado	
	03/2023	03/2022
CSLL	(894)	(64)
IRPJ	(1.827)	(279)
Total	(2.721)	(343)

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Consolidado	
	03/2023	12/2022
Circulante	65.212	69.577
Não Circulante	19.288	74.178
Total	84.500	143.755
Ano de vencimento	Consolidado	
2024 (após março)	19.288	
Total	19.288	

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.

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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.

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>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	1.727.772	1.432.295
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(1.230.904)	(996.346)
	496.868	435.949
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(1.119.387)	(916.107)
Custo incorrido, líquido de distratos	794.153	628.678
	(325.234)	(287.429)
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	171.634	148.520
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	2.391.775	2.257.552
Custo incorrido	(1.535.783)	(1.372.137)
Custo a incorrer unidades vendidas	(325.234)	(287.429)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	530.758	597.986

- (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\$ 188.624 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 2023.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	2.602.797
Total do ativo consolidado	1.997.507
Percentual	76,74%

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

19. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota 3.2, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor de venda à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota 3.2:

Descrição	Consolidado	
	03/2023	12/2022
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	50.913	47.126
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	31.473	36.376
Total	82.386	83.502
Circulante	73.832	70.538
Não circulante	8.554	12.964

Ano de vencimento	Consolidado
2024 (após março)	1.926
2025	6.628
Total	8.554

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	
	03/2023	12/2022
Cíveis (a)	6.698	6.323
Trabalhistas (b)	1.212	1.212
Total	7.910	7.535

(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 2023, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.535
Complemento/(reversão) de provisão	1.509
(-) Baixas por pagamento	(1.134)
Saldo em 31 de março de 2023	7.910

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 2023, aproximadamente, R\$ 90.536 (R\$ 87.302 em 31 de dezembro de 2022).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 564 (R\$ 241 em 31 de dezembro de 2022) - (nota 7).

Em atendimento ao ofício-circular nº /1/2023/CVM/SNC/SEP de 13/02/2023, a Companhia informa que não possui processos tributários que pudessem representar impactos em suas demonstrações financeiras decorrentes de decisão do STF sobre coisa julgada em matéria tributária ocorrida em 08/02/2023.

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	
	03/2023	12/2022
Circulante	18.196	14.017
Não circulante	9.232	11.728
Total	27.428	25.745

Ano de vencimento	Consolidado
2024 (após março)	5.070
2025	4.024
2026	138
Total	9.232

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

pronunciamento técnico CPC 10 - 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 2022 haviam sido propostos para serem pagos no decorrer do exercício de 2023 os dividendos mínimos de R\$ 16.129. Na AGO realizada em 26/04/2023 os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais de R\$ 8.871, totalizando R\$ 25.000 a título de dividendos relativos ao resultado de 2022.

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 2023 estão provisionados no passivo circulante os dividendos a pagar relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, conforme abaixo demonstrado:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022	67.913
Reserva legal – 5%	(3.395)
Base de cálculo dos dividendos	64.518
Dividendos propostos – 25%	16.129

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 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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.

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

22. Receita

22.1 Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos períodos findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

Receita operacional bruta	Controladora		Consolidado	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Com venda de imóveis	-	-	252.428	165.716
Com prestação de serviços	480	375	688	586
Com aluguéis	-	-	1.193	1.139
Ajuste a valor presente	-	-	(936)	(412)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(4.849)	859
(-) Impostos incidentes	(62)	(215)	(5.316)	(3.691)
Receita operacional líquida	418	160	243.208	164.197

22.2 Outras receitas/despesas operacionais

A composição das receitas/despesas operacionais nos períodos findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

Receita operacional bruta	Controladora		Consolidado	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Lucro na aquisição de investimento	10.770	-	10.770	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	-	-	4	(1.643)
Receita operacional líquida	10.770	-	10.774	(1.643)

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos períodos findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Pessoal	(4.705)	(3.497)	(5.160)	(4.072)
Honorários da administração (Nota 26)	-	(34)	(468)	(477)
Ocupação/outros	(59)	(666)	(59)	(668)
Depreciação de direito de uso	-	(294)	-	(294)
Assessorias e consultorias	(7.472)	(5.347)	(9.038)	(6.872)
Despesas gerais	(1.175)	(905)	(3.652)	(5.627)
Total das despesas administrativas	(13.411)	(10.743)	(18.377)	(18.010)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos períodos findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Propaganda e publicidade	(2.260)	(1.138)	(4.338)	(2.804)
Promoção de vendas	(1.850)	(483)	(6.042)	(2.939)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	-	-	(968)	(1.398)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(5.072)	(5.241)
Estandes de vendas - despesas gerais	(239)	(285)	(1.147)	(1.705)
Outras	(27)	-	(121)	(249)
Total das despesas comerciais	(4.376)	(1.906)	(17.688)	(14.336)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos períodos findos em 31 de

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

março de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	02/2022	03/2023	03/2022
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(12.638)	(13.514)	(13.587)	(14.541)
Despesas bancárias	(12)	(13)	(133)	(279)
Total das despesas financeiras	(12.650)	(13.527)	(13.720)	(14.820)
	Controladora		Consolidado	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	5.700	4.196	10.489	8.845
Juros e atualização monetária de clientes	1.558	460	1.708	1.100
Outras receitas	9	126	9	126
Total das receitas financeiras	7.267	4.782	12.206	10.071

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 2023	Diretoria	Conselho de	Total
	estatutária	Administração	
Número de membros	2	6	
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	672	625	1.297
Em 31 de março de 2022	Diretoria	Conselho de	Total
	estatutária	Administração	
Número de membros	2	5	
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	889	698	1.587

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calendário de 2023, foi fixado em até R\$5.000, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2023.

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 2023 encontra-se provisionado o montante de R\$ 1.612 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 1.637 em 31 de março de 2022).

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;**

Trisul S.A.
Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

- **Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.**

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

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

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de índices nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato acrescido de juros de mercado.

As posições passivas da Companhia e suas controladas estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos imobiliários e para capital de giro, os quais possuem taxas de juros prefixadas acrescidos 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

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

corresponde às projeções apontadas acima, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,88%	10,31%	13,75%	17,19%	20,63%
INCC	3,64%	5,46%	7,28%	9,10%	10,92%
IGPM	2,10%	3,15%	4,20%	5,25%	6,30%
TR	0,12%	0,18%	0,24%	0,30%	0,36%

	03/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Ativos e passivos líquidos						
CDI (aplicações financeiras)	275.372	18.946	28.391	37.864	47.336	56.809
INCC (contas a receber)	620.565	22.589	33.883	45.177	56.471	67.766
IGPM (contas a receber)	108.941	2.288	3.432	4.576	5.719	6.863
CDI (empréstimos e debêntures)	(496.173)	(34.137)	(51.155)	(68.224)	(85.292)	(102.360)
TR (financiamentos)	(441.606)	(530)	(795)	(1.056)	(1.325)	(1.590)
Total	67.099	9.156	13.756	18.337	22.909	27.488

	Saldos em 2023	CDI	INCC	IGPM	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	277.433	275.352	-	-	-	2.081
Contas a receber (Nota 6)	729.506	-	620.565	108.941	-	-
Partes relacionadas (Nota 9.1)	42.335	-	-	-	-	42.335
Créditos diversos (Nota 7)	4.634	-	-	-	-	4.634
Total dos ativos com riscos financeiros	1.053.908	275.352	620.565	108.941	-	49.050
Fornecedores	(58.766)	-	-	-	-	(58.766)
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	(493.797)	(52.191)	-	-	(441.606)	-
Debêntures (Nota 13.2)	(443.982)	(443.982)	-	-	-	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 16)	(84.500)	-	-	-	-	(84.500)
Partes relacionadas (Nota 9.1)	(1.985)	-	-	-	-	(1.985)
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	(9.362)	-	-	-	-	(9.362)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.092.392)	(496.173)	-	-	(441.606)	(154.613)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	(38.484)	(220.821)	620.565	108.941	(441.606)	(105.563)

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2023 e 2022, 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.

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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:

	<u>Nível da hierarquia</u>	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	<u>277.433</u>	<u>310.361</u>

(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 2023 e em 31 de dezembro de 2022, de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	493.797	455.098
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	443.982	449.018
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	<u>(277.433)</u>	<u>(310.361)</u>
Dívida líquida	660.346	593.755
Total do patrimônio líquido	1.341.089	1.308.476
Endividamento - %	<u>49,24%</u>	<u>45,38%</u>

f) Classificação dos instrumentos financeiros

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

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado		Classificação
	mar/23	dez/22	mar/23	dez/22	
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	97.569	170.972	277.433	310.361	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	45.358	29033	676.136	549.994	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	155.874	132.237	42.335	35.485	Custo amortizado
Créditos diversos (Nota 7)	905	23.969	4.634	27.550	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	2.531	1.155	58.766	42.689	Custo amortizado

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	42.419	56.129	493.797	455.098	Custo amortizado
Debêntures (Nota 13.2)	443.982	449.018	443.982	449.018	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	229.256	198.304	1.985	2.235	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 16)	-	-	84.500	143.755	Custo amortizado
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	3.104	4.711	9.362	9.381	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.

29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de março de 2023, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura – R\$ 1.497.777)

- **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\$ 14.600)

- **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 por nossos 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 2023 e de 2021:

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

Trisul S.A. Comentário do Desempenho

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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.

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>03/2023</u>	<u>03/2022</u>
Lucro líquido do período	27.709	10.068
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)	0,15215	0,05528

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

1. Contexto operacional

A Trisul S.A. (“Companhia”), com sede na Cidade de São Paulo, Brasil, e listada na B3 sob a sigla TRIS3, é resultante da fusão, no ano de 2007, das operações de “Incosul Incorporação e Construção Ltda.” e “Tricury Construções e Participações Ltda.”, empresas com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário.

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

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

2. Base de elaboração e apresentação das 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 2023 e 2022, 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 NBC TG 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 NBC TG 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

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 2023 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).

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.

2.4. Aprovação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 11 de maio de 2023.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

3. Principais práticas contábeis adotadas**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.

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 – “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, 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;
- 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 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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

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

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

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

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

(ii) Despesas comerciais

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

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

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

(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 2023 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia não 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.

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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.

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:

Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 de determinados equipamentos de escritório que são considerados de baixo valor.

3.11. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos para os períodos findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2021.

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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

3.14. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

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

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

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

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com 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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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

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

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

3.17. Ajuste a valor presente

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

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

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

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

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

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

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:

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

Empréstimos e recebíveis:

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

Contas a receber e perdas estimadas com riscos de créditos:

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

c) Desreconhecimento (baixa):

Um ativo financeiro é baixado quando a) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e b) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (i) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (ii) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo. Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, esse ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo com o respectivo ativo. Nesse caso, também se reconhece um passivo associado. O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor.

d) Análise de recuperabilidade:

Um ativo financeiro, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado, que possa ser razoavelmente estimado. Evidência de perda por redução ao valor recuperável pode incluir indicadores de que as partes tomadoras do empréstimo estão passando por um momento de dificuldade financeira relevante. A probabilidade de que elas irão entrar em falência ou outro tipo de reorganização financeira, *default* ou atraso de pagamento de juros ou principal pode ser indicada por uma queda mensurável do fluxo de caixa futuro estimado.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Passivos financeiros – não derivativos

A classificação desses passivos financeiros é determinada em seu reconhecimento inicial. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são deduzidos dos custos de transação diretamente relacionados. Os custos de transação são apropriados ao resultado do período de acordo com o prazo do instrumento contratado. Incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures, credores por imóveis compromissados e débitos com partes relacionadas. Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros desses empréstimos e debêntures, são reconhecidas no resultado, em despesas financeiras ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens dos imóveis destinados à venda são alocados no custo dos referidos ativos.

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

3.19. 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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 2023 e 2022 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

3.22. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

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

3.23. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte das 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 2023

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).

- a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23 – altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

- b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32 – traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 – trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- e) Alteração na norma IAS 1/CPC 26:
 - a. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

4.1. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de março de 2023

- a) Alteração na norma IAS 1/CPC 26:
 - a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.

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.

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Caixa	26	55	37	67
Bancos contas movimento	458	261	2.044	2.529
Aplicações financeiras	97.085	170.656	275.352	307.765
	97.569	170.972	277.433	310.361

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

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Promitentes compradores de imóveis (a)	45.327	28.983	729.506	597.559
Serviços a receber	31	50	99	119
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(20.079)	(19.143)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(33.390)	(28.541)
Total	45.358	29.033	676.136	549.994
Circulante	8.078	4.825	532.180	437.197
Não circulante	37.280	24.208	143.956	112.797

- (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) 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 2023 foi de 5,64% a.a. (6,20% a.a. em 31 de dezembro de 2022). 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.

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

	03/2023	12/2022
Vencidos:		
de 0 a 90 dias	13.403	17.947
de 91 a 180 dias	3.784	2.326
de 181 a 360 dias	4.659	11.702
acima de 360 dias	10.855	12.670
	32.701	44.645
A vencer:		
de 0 a 90 dias	222.543	70.376
de 91 a 180 dias	36.293	155.232
de 181 a 360 dias	286.548	208.678
Acima de 360 dias	151.520	118.747
	696.904	553.033
	729.605	597.678
Provisão para riscos de crédito e distratos	(33.390)	(28.541)
Ajuste a valor presente	(20.079)	(19.143)
	(53.469)	(47.684)
	676.136	549.994

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 2023, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

<u>Descrição</u>	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Circulante	577.986	473.574
Não circulante	151.520	118.747
Contas a receber contábil	729.506	592.321
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	496.868	435.949
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(82.386)	(83.502)
	1.143.988	944.768

7. Créditos diversos

É composto por:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Adiantamento a fornecedores	137	74	316	597
Comissões de vendas a apropriar	-	-	1.972	2.260
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	-	-	564	571
Outros créditos diversos (1)	768	23.895	1.782	24.122
Total	905	23.969	4.634	27.550
Circulante	905	1.030	4.070	4.040
Não circulante	-	22.939	564	23.510

(1) Saldo convertido em investimento no TSC Itaquá Shopping Center.

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:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Terrenos para futuras incorporações	8.544	4.545	537.013	614.974
Imóveis em construção	-	-	774.359	773.310
Imóveis concluídos	-	-	37.187	43.929
Provisão para distrato	-	-	17.672	14.322
Total	8.544	4.545	1.366.231	1.446.535
Circulante	8.544	4.545	1.087.660	940.005
Não circulante	-	-	278.571	506.530

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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:

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
AGEO Empreend. Imob.	210	210	210	210
Ascendino Reis Empreend. Imob.	-	-	5.675	4.500
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	-	11	-	-
Calamuchita Empreend. Imob.	143	162	-	-
Cuxiponés Empreend. Imob.	10.842	5.647	10.842	5.647
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	-	-	2.715	2.716
Imoleve Osasco Empr. Imob. Ltda	-	-	307	305
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	-	76	82
Imoleve Vila Mascote Empr. Imob.	-	-	256	256
J. Tavora Empreendimentos	-	-	10.282	10.310
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	1.159	1.159	1.159	1.159
Larnaka Empreend. Imob.	2.310	1.217	-	-
Marosa Empreend. Imob.	19.226	19.226	-	-
Morioka Empreend. Imob.	114	-	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	-	-	7.555	7.555
Omaguas Empreend. Imob.	-	-	-	-
Osaka Empreend. Imob.	678	678	-	-
Retiro Empreend. Imob.	280	295	315	315
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	243	301	326
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	11	11
Roermond Empreend. Imob.	166	-	-	-
Soc. Incorp. Residencial Sandri	577	536	-	-
Taquari Empreend. Imob.	-	-	180	180
Trisul 1 Empreend. Imob.	-	1.331	-	-
Trisul 6 Empreend. Imob	742	660	-	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	9.643	8.837	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	-	2.713	-	-
Trisul 19 empreend. Imob.	19	-	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	17.462	11.994	-	-
Trisul 26 Empreend. Imob.	13.330	9.385	-	-
Trisul 27 Empreend. Imob.	23.005	19.735	-	-
Trisul 28 Empreend. Imob.	12.450	12.450	-	-
Trisul 31 Empreend. Imob.	12.883	10.947	-	-
Trisul 35 Empreend. Imob.	2.744	-	-	-
Trisul Dália Empreend. Imob.	15.719	15.700	-	-
Trisul João Moura Empreend. Imob.	6.470	5.898	-	-
Trisul Lotus Empreend. Imob.	1.228	-	1.228	1.390
Trisul Mamona Empreend. Imob.	2.992	1.722	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	1.394	1.324	-	-
Trisul Reseda empreend. Imob.	88	-	-	-
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	523	523
Yamagata Empreend. Imob.	-	157	700	-
Total	155.874	132.237	42.335	35.485

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Ascendino Reis Empreend. Imob.	10.500	10.500	-	-
Astana Empreend. Imob.	3.125	3.046	-	-
Beirute Empreend. Imob.	28.457	28.525	-	-
Cancale Empreend. Imob.	11.732	8.371	-	-
Easypay Soluções de Pagamentos	532	620	-	-
Hank II Empreend. Imob.	-	-	554	554
Helmond Empreend. Imob.	-	39	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.818	1.819	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	767	771	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	152	164	-	-
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	769	769	-	-
Incosul Incorporação e Construção	17.232	10.677	-	-
J. Tavora Empreend. Imob.	10.282	10.310	-	-
Masb 40 Empreend. Imob.	40	-	-	-
MMCC Empreend. Imob.	-	-	-	145
Molise Empreend. Imob.	118	118	-	-
Naples Empreend. Imob.	6.552	6.448	-	-
Nicolau Empreend. Imob.	11.333	11.333	-	-
Residenz Empreend. Imob.	100	100	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	642	-	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	3	3
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	32	32	-	-
SCP Trisul 22 Empreend. Imob.	11.398	11.398	-	-
Sociedade Incorp. Ceilândia.	-	163	-	-
Sociedade Incorp. Sandri	83	-	314	314
Tricury Construções e Participações	23.254	16.780	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	3.782	-	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob.	17.875	17.695	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	22.723	23.985	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	21.647	21.528	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	9.000	-	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	8.063	7.933	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	290	-	-	-
Trisul 20 empreend. Imob.	187	-	-	-
Trisul 33 Empreend. Imob.	827	577	-	-
Trisul Anthriscus Empreend Imob.	554	554	-	-
Trisul Artemisia Empr. Imob.	40	27	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	575	575	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	149	144	-	-
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	564	564	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	446	398	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	577	577	-	-
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	185	-	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	499	499	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob.	539	498	-	-
Vera Incorporadora	244	244	244	244
Vespaziano Empreend. Imob.	-	-	870	870
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	523	523	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	1.049	-	-	105
Total	229.256	198.304	1.985	2.235

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 2023, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 78.208 (R\$ 95.355 em 31 de dezembro de 2022), 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.

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos

10.1. Composição e informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de março de 2023

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% Participação		03/2023			12/2022	03/2023		03/2022
	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	03/2023	12/2022							
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	102.414	37.702	64.712	65.701	22	(988)	(4.003)
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	88.111	37.678	50.433	50.924	-	(491)	(761)
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	3.842	1.868	1.974	2.029	7	(55)	(263)
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	315	300	15	15	-	-	(1)
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	128	108	20	23	4	(3)	(54)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	50	15	35	34	-	1	-
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.705	51	1.654	1.761	(1)	23	59
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	1.364	1.272	92	67	-	(1.155)	(3)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	4.536	62	4.474	4.479	-	(6)	5
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	501	462	39	39	-	-	-
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	102	-	102	29	-	72	-
Vivant São Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.052	679	373	373	-	-	(3)
Boulevard Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	93	76	17	80	-	(134)	(10)
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	349	-	349	349	-	-	(32)
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	125	-	125	125	-	-	-
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	323	255	68	181	(172)	(113)	33
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	1.063	10	1.053	1.053	-	-	-
Larnaka Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	47.930	7.978	39.952	38.820	5.339	1.131	(3)
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	20.577	173	20.404	20.465	-	(61)	(70)
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	9.824	262	9.562	9.614	48	(53)	76
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	17.401	679	16.722	16.790	986	(69)	55
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	133	70	63	67	-	(4)	(2)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	84	-	84	125	-	(42)	(162)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	1.395	990	405	406	-	(1)	(30)
Morioka Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	76.840	1.574	75.266	76.539	173	(1.274)	14.331
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	71,43	71,43	1.076	141	935	939	-	(4)	(1)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	15.874	202	15.672	15.788	1.169	(116)	(33)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	66,67	66,67	231	6	225	242	-	(17)	1
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	10.050	1.357	8.693	7.271	4.766	1.422	375
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.016	39	977	952	-	26	48
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	783	11	772	765	-	8	21
Trisul Lotus Empreendimentos Imobil. Ltda.	60,00	60,00	28.365	2.938	25.427	25.075	389	352	234

Trisul S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		03/2023			12/2022	03/2023		12/2022
	03/2023	12/2022	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	3.290	2.240	1.050	1.109	-	(58)	(413)
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	575	-	575	575	-	-	8
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.128	138	990	992	-	(2)	36
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	560	1	559	559	-	-	3
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	246	4	242	239	-	3	6
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.877	64	1.813	1.784	-	30	55
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	2.865	137	2.728	2.848	-	80	211
Marosa Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	90.550	61.301	29.249	27.051	11.514	2.199	2.993
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	574	-	574	574	-	-	-
Yamagata Empreend. Imob. Ltda	60,00	60,00	5.823	842	4.981	4.950	2.080	31	923
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	20.682	508	20.174	21.132	546	42	686
Beirute Empreend. Imob.	100,00	100,00	29.027	294	28.733	28.764	16	(31)	(2.564)
Omaguas Empr. Imob.	55,00	55,00	53.730	11.292	42.438	30.653	31.122	8.185	(2)
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	14.435	13.025	1.410	1.599	2.943	(189)	61
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	17.888	1.016	16.872	18.007	77	65	1.104
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	23.547	353	23.194	23.495	-	(301)	812
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	21.652	580	21.072	21.249	(11)	(177)	(382)
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	62.284	25.053	37.231	34.887	11.936	2.344	(256)
Trisul 7 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1	-	1	148	-	(147)	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	45.711	18.717	26.994	26.994	-	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	94.054	36.458	57.596	60.401	4.867	(2.805)	4.872
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	8.182	153	8.029	8.110	6	(82)	68
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1.211	206	1.005	1.059	(2)	(54)	(125)
Trisul 12 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	-
Trisul 15 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1	-	1	2	-	-	-
Trisul 16 Empreend. Imob.	100,00	100,00	109.436	22.283	87.153	86.000	922	824	797
Trisul 19 Empreend. Imob.	100,00	100,00	59.533	25.473	34.060	30.854	17.710	3.206	735
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	82.206	36.418	45.788	43.329	8.122	3.059	2.038
Trisul 21 Empreend. Imob.	100,00	100,00	71.163	13.121	58.042	53.069	-	(1)	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	100,00	100,00	87.929	49.975	37.954	35.256	15.660	2.698	(237)
Trisul 25 Empreend. Imob.	100,00	100,00	119.732	61.801	57.931	52.802	17.031	5.129	1.188
Trisul 26 Empreend. Imob.	100,00	100,00	76.742	45.334	31.408	29.426	11.314	1.982	195
Trisul 27 Empreend. Imob.	100,00	100,00	165.811	110.845	54.966	50.535	18.693	4.431	1.089
Trisul 28 Empreend. Imob.	100,00	100,00	121.613	78.012	43.601	40.033	19.970	3.568	2.185
Trisul 31 Empreend. Imob.	100,00	100,00	71.440	53.270	18.170	18.053	7.922	715	133
Trisul 33 Empreend. Imob.	100,00	100,00	29.864	817	29.047	28.839	228	208	189
Trisul 34 Empreend. Imob.	100,00	100,00	39.310	10.020	29.290	28.180	-	-	-
Trisul 35 Empreend. Imob.	100,00	100,00	39.466	8.314	31.152	30.491	-	(837)	(4)
Ascendino Reis Empreend. E Partic.	70,00	70,00	35.277	7.470	27.807	27.750	730	57	1.981
Cuxiponés Empreend. Imob.	50,00	50,00	110.910	77.770	33.140	33.040	22.869	6.162	1.487
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	100,00	100,00	103.174	51.578	51.596	54.023	7.218	(2.426)	3.632
AGEO Empreend. Imob.	70,00	70,00	62.053	33.166	28.887	27.213	9.226	1.674	662

Notas Explicativas

Trisul S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		03/2023			12/2022	03/2023		12/2022
	03/2023	12/2022	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
Osaka Empreend. Imob.	100,00	100,00	41.543	8.435	33.108	32.602	2.631	506	(1)
Trisul João Moura Empreend. Imob.	100,00	100,00	87.688	21.773	65.915	63.405	10.665	2.510	(4)
Trisul Fresia Empreend. Imob.	100,00	100,00	36.959	7.679	29.280	27.764	-	(39)	-
Trisul Mamona Empreend. Imob.	100,00	100,00	49.465	9.465	40.000	40.000	-	-	-
Trisul Mangaba Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	2	-	(2)	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	100,00	100,00	52.147	149	51.998	50.457	-	-	-
Trisul Dalia Empreend. Imob.	100,00	100,00	78.689	24.707	53.982	53.333	6.648	649	-
Trisul Mioporo Empreend. Imob.	100,00	100,00	5	-	5	12	-	(7)	-
Easy pay Soluções de Pagamentos	100,00	100,00	536	38	498	525	-	(327)	(304)
Trisul Tungue Empreend. Imob.	100,00	100,00	45.088	2.628	42.460	41.614	-	(1)	(1)
Trisul Property Ltda	100,00	100,00	83	1	82	82	-	-	-
Trisul Property Crema Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-	-
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	100,00	100,00	17.293	9.124	8.169	7.998	-	(8)	-
SCP Trisul 22 empreend. Imob.	100,00	100,00	84.805	11.399	73.406	69.253	-	4.154	-
Trisul Targete Empreend. Imob.	100,00	-	1	-	1	-	-	-	-
TSC Itaquá Shopping Center	30,00	-	127.138	15.285	111.853	-	1.223	(508)	-

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Total		03/2023			12/2022	03/2023		12/2022
	03/2023	12/2022	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
Itajuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	561	-	284	-
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	137	-	137	137	-	-	-
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	104	12	92	90	-	2	2
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	380	351	29	53	-	(124)	(1)
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	686	328	358	358	-	-	8
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	149	4	145	145	-	-	-
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	299	92	207	204	-	2	50
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	356	28	328	328	-	-	(1)
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	5.219	3.647	1.572	1.572	-	-	380
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	2.912	-	2.912	2.912	-	-	-
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	-	-	-	-	-	(270)	(1)
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	590	3	587	587	-	(1)	(501)
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	13.635	175	13.460	13.481	-	(21)	(262)

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Direta		03/2023			12/2022	03/2023		12/2022
	03/2023	12/2022	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	28.528	22.006	6.522	5.780	3.528	742	84
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	786	80	706	706	-	-	6
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	9.218	9.036	182	64	27	(82)	(95)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	163	6	157	157	-	1	(3)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	662	36	626	516	386	110	8
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	31	-	31	31	-	-	-
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	652	142	510	489	-	21	19
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	33.305	24.115	9.190	9.466	(271)	(275)	(632)
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	20.063	511	19.552	20.116	(148)	(564)	(27)
Calama Locações para Constr. Civil	100,00	100,00	1.198	-	1.198	1.198	-	-	214
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	1.008	27	981	1.060	-	21	52
Trisul House Consultoria em Imóveis	100,00	100,00	1.451	794	657	552	190	105	137
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	4.781	528	4.253	4.342	354	(90)	(169)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	372	78	294	294	-	-	-
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	38	9	29	29	-	-	-
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.382	64	1.318	1.278	-	39	70
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	27.494	9.768	17.726	18.420	-	(694)	(858)
Incosul Horto do Ipê Ltda	100,00	100,00	35	1	34	34	-	-	27
Hank II Empreend. E Constr. Ltda.	50,00	50,00	1.117	31	1.086	1.086	-	-	-
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	40.992	3.464	37.528	36.680	1.785	2.198	2.019
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	1.142	77	1.065	1.065	-	-	-
Salavery Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.512	107	1.405	1.394	-	11	21

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

(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 2023:

Sociedade	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2023
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp.Constr.	65.700	-	-	(988)	64.712
Tricury Constrs. Partic.	50.924	-	-	(491)	50.433
Retiro Empreend. Imob.	8	-	-	-	8
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	18	-	-	(2)	16
Ribeirão III Empreend. Imob.	27	-	-	1	28
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	54	944	-	(925)	73
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.792	-	-	(2)	1.790
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	39	-	-	-	39
Residenz Empreend. Imob.	29	-	-	73	102
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	187	-	-	(1)	186
Boulevard do Parque Empreend. mob;	80	71	-	(134)	17
Molise Empreend. Imob.	125	-	-	-	125
Calamuchita Empreend. Imob.	181	-	-	(113)	68
Imoleve Vila Mascote Empreend. mob.	790	-	-	-	790
Larnaka Empreend. Imob. Ltda	38.820	-	-	1.132	39.952
J.Távora Empreend. Imob.	10.232	-	-	(30)	10.202
Helmond Empreend. Imob.	39	-	(39)	-	-
Naples Empreend. Imob.	9.614	-	-	(52)	9.562
Roermond Empreend. Imob.	16.790	-	-	(68)	16.722
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	94	-	-	(31)	63
Sociedade Incorporadora Sandri	305	-	-	(1)	304
Morioka Empreend. Imob.	76.539	-	-	(1.273)	75.266
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	671	-	-	(3)	668
Cancale Empreendimentos	15.788	-	-	(116)	15.672
Imoleve Santana Empreend. Imob.	161	-	-	(11)	150
Astana Empreend. Imob.	7.271	-	-	1.422	8.693
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	952	-	-	25	977
Trisul Yacon Empreend. Imob.	765	-	-	7	772
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	554	-	-	(1)	553
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	1.109	-	-	(59)	1.050
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	575	-	-	-	575
Trisul Myristica Empreend. Imob.	992	-	-	(2)	990
Trisul Anrhisclus Empreend. Imob.	559	-	-	-	559
Trisul Licania Empreend. Imob.	239	-	-	3	242
Masb 40 Empreend. Imob.	1.784	-	-	29	1.813
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	2.848	-	(200)	80	2.728
Marosa Empreend. Imob.	27.051	-	-	2.198	29.249
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	574	-	-	-	574
Yamagata Empreend. Imob.	2.970	-	-	19	2.989
Nicolau Empreend. Imob.	12.679	-	(600)	25	12.104
Beirute Empreend. Imob.	28.764	-	-	(31)	28.733
Omaguas Empreend. Imob.	16.859	1.980	-	4.502	23.341
Trisul 1 Empreend. Imob.	1.599	-	-	(189)	1.410
Trisul 3 Empreend. Imob.	18.007	-	(1.200)	65	16.872
Trisul 4 Empreend. Imob.	23.495	-	-	(301)	23.194
Trisul 5 Empreend. Imob.	21.249	-	-	(177)	21.072
Trisul 6 Empreend. Imob.	34.887	-	-	2.344	37.231
Trisul 7 Empreend. Imob.	148	-	-	(147)	1
Trisul 8 Empreend. Imob.	26.994	-	-	-	26.994
Trisul 9 Empreend. Imob.	60.401	-	-	(2.805)	57.596
Trisul 10 Empreend. Imob.	8.110	-	-	(81)	8.029
Trisul 11 Empreend. Imob.	1.058	-	-	(53)	1.005
Trisul 12 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 14 Empreend. Imob.	2	-	-	(1)	1
Trisul 15 Empreend. Imob.	2	-	-	(1)	1
Trisul 16 Empreend. Imob.	86.000	329	-	824	87.153
Trisul 17 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 18 Empreend. Imob.	1.546	-	(1.539)	-	7
Trisul 19 Empreend. Imob.	30.854	-	-	3.206	34.060
Trisul 20 Empreend. Imob.	43.329	-	(600)	3.059	45.788
Trisul 21 Empreend. Imob.	53.069	4.974	-	(1)	58.042
Trisul 23 Empreend. Imob.	35.256	-	-	2.698	37.954

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

Sociedade	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2023
Sociedades consolidadas					
Trisul 25 Empreend. Imob.	52.801	-	-	5.130	57.931
Trisul 26 Empreend. Imob.	29.426	-	-	1.982	31.408
Trisul 27 Empreend. Imob.	50.535	-	-	4.431	54.966
Trisul 28 Empreend. Imob.	40.033	-	-	3.568	43.601
Trisul 31 Empreend. Imob.	18.053	-	-	117	18.170
Trisul 33 Empreend. Imob.	28.839	-	-	208	29.047
Trisul 34 Empreend. Imob.	28.180	1.111	-	(1)	29.290
Trisul 35 Empreend. Imob.	30.491	1.498	-	(837)	31.152
Ascendino Reis Empreend. Imob.	19.425	-	-	40	19.465
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	54.022	-	-	(2.426)	51.596
Osaka Empreend. Imob.	32.602	-	-	506	33.108
Trisul João Moura Empreend. Imob.	63.405	-	-	2.510	65.915
Trisul Fresia Empreend. Imob.	27.764	1.555	-	(39)	29.280
Trisul Mamona Empreend. Imob.	40.000	-	-	-	40.000
Trisul Mangaba Empreend. Imob.	2	-	-	(2)	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	50.457	1.542	-	(1)	51.998
Trisul Dalia Empreend. Imob.	53.333	-	-	649	53.982
Trisul Mioporo Empreend. Imob.	12	-	-	(7)	5
Easypa Soluções de Pagamentos	525	300	-	(327)	498
Trisul Tungue Empreend. Imob.	41.614	847	-	(1)	42.460
Trisul Property Ltda	82	-	-	-	82
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	7.998	179	-	(9)	8.168
SCP Trisul 22	69.232	-	-	4.152	73.384
Trisul Tagete Empreend. Imob.	-	1	-	-	1
	1.580.391	15.331	(4.178)	33.265	1.624.809
Sociedades não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	1.015	-	-	(28)	987
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	881	-	(65)	11	827
Vera Incorporadora	245	-	-	-	245
Trisul Lotus Empreend. Imob.	-	15.045	-	211	15.256
Trentino Empreend. Imob.	34	-	-	(3)	31
Cuxipónés Empreend. Imob.	16.520	-	(6.062)	6.112	16.570
AGEO Empreend. Imob.	19.049	-	-	1.172	20.221
TSC Itaquá Shopping Center	-	33.708	-	(152)	33.556
Nota 10.2.2	37.744	48.753	(6.127)	7.323	87.693
	1.618.135	64.084	(10.305)	40.588	1.712.502

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de março de 2023:

Sociedade	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2023
Sociedades Consolidadas					
Itajui Empreend. Imob.	561	-	(845)	284	-
Ipiranga II Empreend. Imob.	137	-	-	-	137
Gravataí Empreend. Imob.	90	-	-	2	92
Benjamin Empreend. Imob.	53	100	-	(124)	29
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	524	-	-	-	524
Castelblanco Empreend. Imob.	358	-	-	-	358
Sugaya Empreend. Imob.	145	-	-	-	145
Vossoroça Empreend. Imob.	204	-	-	3	207
Taquari Empreend. Imob.	164	-	-	-	164
Empreend. Imob. Canário 130	1.572	-	-	-	1.572
MMCC Empreend. Imob.	-	135	-	(135)	-
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	294	-	-	-	294
Abruzo Empreend. Imob.	13.481	-	-	(21)	13.460
Daisen Empreend. Imob.	5.780	-	-	742	6.522
Limat Empreend. Imob.	706	-	-	-	706
Puglia Empreend. Imob.	64	200	-	(82)	182
Rosendal Empreend. Imob.	157	-	-	-	157
Magere Empreend. Imob.	516	-	-	110	626
Alkmar Empreend. Imob.	31	-	-	-	31
Alta Gracia Empreend. Imob.	489	-	-	21	510

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de março de 2023:

Sociedade	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2023
Sociedades Consolidadas					
Corrientes Empreend. Imob.	9.466	-	-	(276)	9.190
Temuco Empreend. Imob.	20.116	-	-	(564)	19.552
Calama Locações Ltda.	1.198	-	-	-	1.198
Orense Empreend. Imob.	1.060	-	(100)	21	981
Trisul House Consultoria em Imóveis	552	-	-	105	657
Sneek Empreend. Imob.	4.342	-	-	(89)	4.253
Viedma Empreend. Imob.	294	-	-	-	294
Bordeaux Empreend. Imob.	29	-	-	-	29
Ibaraki Empreend. Imob.	1.279	-	-	39	1.318
Zara Empreend. Imob.	18.420	-	-	(694)	17.726
Incosul Horto do Ipe	34	-	-	-	34
Algarve Incorporadora Ltda.	1.065	-	-	-	1.065
Salaverry Empreend. Imob.	1.394	-	-	11	1.405
Sociedade					
	Saldos em 12/2022	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2023
Não Consolidadas					
Vespaziano Empreend. Imob.	873	-	-	-	873
Hank II Empreend e Construções Ltda.	543	-	-	-	543
Trisul Lotus Empreend. Imob.	15.044	-	(15.044)	-	-
Itacorp Empreend. Imob.	18.340	-	(681)	1.106	18.765
Total	34.800	-	(15.725)	1.106	20.181
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)					
	37.744	48.753	(6.127)	7.323	87.693
Total não consolidadas					
	72.544	48.753	(21.852)	8.429	107.874

11. Imobilizado

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	50	-	-	40.635	37.624
Móveis e utensílios	10	-	-	14.787	14.787
Construção	4	-	-	40.850	40.850
Terreno	-	-	-	13.876	13.876
Máquinas e equipamentos	10	113	113	113	113
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	2.231	2.231	2.231	2.231
Instalações	10	10	10	10	10
Computadores e periféricos	20	5.184	5.184	5.184	5.184
Direitos de uso de imóvel	25 a 50	-	8.196	-	8.196
Outros	10	40	40	40	40
Subtotal		7.578	15.774	117.726	122.911
(-) Depreciação acumulada		(5.370)	(9.653)	(25.578)	(26.411)
Total do imobilizado líquido		2.208	6.121	92.148	96.500

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de março de 2023, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2022	Adições	Baixas	Depreciação	Saldos em 03/2023
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	37.624	5.412	(2.401)	(19.429)	21.206
Móveis e utensílios ⁽¹⁾	14.787	-	-	-	14.787
Edificação ⁽¹⁾	40.850	-	-	(778)	40.072
Terreno ⁽¹⁾	13.876	-	-	-	13.876
Máquinas e equipamentos	113	-	-	(107)	6
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.231	-	-	(1.491)	740
Instalações	10	-	-	(10)	-
Computadores e periféricos	5.184	-	-	(3.742)	1.442
Direitos de uso	8.196	-	(8.196))	-	-
Outros	40	-	-	(21)	19
Subtotal	122.911	5.412	(10.597)		117.726
(-) Depreciação acumulada	(26.411)	(6.140)	6.973	(25.578)	-
Imobilizado líquido	96.500	(728)	(3.624)	-	92.148

⁽¹⁾ Valores despendidos para a construção da sede da Companhia.

11.1 Propriedades para investimento

É composto por:

Descrição	Valor de aquisição	Ajuste valor mercado	Saldo em 03/2023
Propriedades para investimento	17.217	11.812	29.029
Total	17.217	11.812	29.029

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento do período findo em 31 de março de 2023, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresas qualificadas e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança. A contrapartida foi registrada na conta de outras receitas e despesas no resultado do exercício.

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Direitos de uso de softwares/website (a)	9.125	8.462	9.125	8.462
(-) Amortização acumulada	(5.554)	(5.309)	(5.554)	(5.309)
Total do intangível líquido	3.571	3.153	3.571	3.153

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

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de março de 2023, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2022	Adições	Baixas	Saldos em 03/2023
Direito de uso de software/website	8.462	663	-	9.125
(-) Amortização	(5.309)	(245)	-	(5.554)
Intangível líquido	3.153	418	-	3.571

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023
 (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	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Financiamentos para construção (a)	-	-	441.606	385.797
Empréstimos para capital de giro (b)	42.419	56.129	52.191	69.301
Total	42.419	56.129	493.797	455.098
Circulante	24.538	32.289	171.282	124.217
Não circulante	17.881	23.840	322.515	330.881

(a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 2,76% a.a. e 8,63% a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);

(b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 2,20% a.a. e 4,25% a.a., acrescidos da variação do CDI.

A composição da parcela não circulante em 31 de março de 2023, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2024 (após março)	17.881	261.755
2025	-	54.342
2026	-	6.418
Total	17.881	322.515

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 2023, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora/Consolidado	
	03/2023	12/2022
Circulante	67.815	49.925
Não circulante	376.167	399.093
Total	443.982	449.018

A composição da parcela não circulante em 31 de março de 2023, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
2024 (após março)	61.164
2025	121.746
2026	120.631
2027	72.626
Total	376.167

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

(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 2023 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 possui previsão para liquidação 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 2023 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 2023 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023
(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	
	03/2023	12/2022	03/2023	12/2022
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	83	81	1.197	1.063
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	14	13	255	225
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	-	-	1.042	895
Contr. social s/ o lucro líquido (CSLL)	-	-	748	712
Imposto de renda retido na fonte (IRRF)	81	102	247	330
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	12	5	373	333
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	61	91	247	231
Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)	1.612	3.574	1.612	3.574
Salários e benefícios a pagar	91	91	91	91
Encargos sociais	182	179	1.107	939
Provisões trabalhistas	804	696	2.772	2.298
Total	2.940	4.832	9.691	10.691

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	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	27.709	10.068	37.464	15.775
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(40.588)	(31.706)	(8.429)	(2.250)
Base de cálculo	(12.879)	(21.638)	29.035	13.525
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculada	-	-	(9.872)	(4.598)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	3.430	(210)
Alíquota efetiva	-	-	22,19%	35,55%
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	(6.442)	(4.808)
Corrente	-	-	(3.721)	(4.465)
Diferido	-	-	(2.721)	(343)

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 – Tributos sobre o Lucro.

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Passivo

Descrição	Consolidado	
	03/2023	12/2022
PIS/COFINS	12.019	9.769
IRPJ	9.174	7.378
CSLL	4.579	3.649
Total	25.772	20.796
Circulante	21.003	17.046
Não circulante	4.769	3.750

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

Corrente

Descrição	Consolidado	
	03/2023	03/2022
CSLL	(1.234)	(1.504)
IRPJ	(2.487)	(2.961)
Total	(3.721)	(4.465)

Diferido

Descrição	Consolidado	
	03/2023	03/2022
CSLL	(894)	(64)
IRPJ	(1.827)	(279)
Total	(2.721)	(343)

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Consolidado	
	03/2023	12/2022
Circulante	65.212	69.577
Não Circulante	19.288	74.178
Total	84.500	143.755
Ano de vencimento	Consolidado	
2024 (após março)	19.288	
Total	19.288	

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.

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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.

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>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	1.727.772	1.432.295
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(1.230.904)	(996.346)
	496.868	435.949
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(1.119.387)	(916.107)
Custo incorrido, líquido de distratos	794.153	628.678
	(325.234)	(287.429)
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	171.634	148.520
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	2.391.775	2.257.552
Custo incorrido	(1.535.783)	(1.372.137)
Custo a incorrer unidades vendidas	(325.234)	(287.429)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	530.758	597.986

- (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\$ 188.624 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 2023.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	2.602.797
Total do ativo consolidado	1.997.507
Percentual	76,74%

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota 3.2, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor de venda à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota 3.2:

Descrição	Consolidado	
	03/2023	12/2022
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	50.913	47.126
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	31.473	36.376
Total	82.386	83.502
Circulante	73.832	70.538
Não circulante	8.554	12.964

Ano de vencimento	Consolidado
2024 (após março)	1.926
2025	6.628
Total	8.554

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	
	03/2023	12/2022
Cíveis (a)	6.698	6.323
Trabalhistas (b)	1.212	1.212
Total	7.910	7.535

(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 2023, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.535
Complemento/(reversão) de provisão	1.509
(-) Baixas por pagamento	(1.134)
Saldo em 31 de março de 2023	7.910

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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 2023, aproximadamente, R\$ 90.536 (R\$ 87.302 em 31 de dezembro de 2022).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 564 (R\$ 241 em 31 de dezembro de 2022) - (nota 7).

Em atendimento ao ofício-circular nº /1/2023/CVM/SNC/SEP de 13/02/2023, a Companhia informa que não possui processos tributários que pudessem representar impactos em suas demonstrações financeiras decorrentes de decisão do STF sobre coisa julgada em matéria tributária ocorrida em 08/02/2023.

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	
	03/2023	12/2022
Circulante	18.196	14.017
Não circulante	9.232	11.728
Total	27.428	25.745

Ano de vencimento	Consolidado
2024 (após março)	5.070
2025	4.024
2026	138
Total	9.232

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

pronunciamento técnico CPC 10 - 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 2022 haviam sido propostos para serem pagos no decorrer do exercício de 2023 os dividendos mínimos de R\$ 16.129. Na AGO realizada em 26/04/2023 os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais de R\$ 8.871, totalizando R\$ 25.000 a título de dividendos relativos ao resultado de 2022.

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 2023 estão provisionados no passivo circulante os dividendos a pagar relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, conforme abaixo demonstrado:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022	67.913
Reserva legal – 5%	(3.395)
Base de cálculo dos dividendos	64.518
Dividendos propostos – 25%	16.129

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 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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.

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Receita

22.1 Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos períodos findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	-	-	252.428	165.716
Com prestação de serviços	480	375	688	586
Com aluguéis	-	-	1.193	1.139
Ajuste a valor presente	-	-	(936)	(412)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(4.849)	859
(-) Impostos incidentes	(62)	(215)	(5.316)	(3.691)
Receita operacional líquida	418	160	243.208	164.197

22.2 Outras receitas/despesas operacionais

A composição das receitas/despesas operacionais nos períodos findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Receita operacional bruta				
Lucro na aquisição de investimento	10.770	-	10.770	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	-	-	4	(1.643)
Receita operacional líquida	10.770	-	10.774	(1.643)

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos períodos findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Pessoal	(4.705)	(3.497)	(5.160)	(4.072)
Honorários da administração (Nota 26)	-	(34)	(468)	(477)
Ocupação/outros	(59)	(666)	(59)	(668)
Depreciação de direito de uso	-	(294)	-	(294)
Assessorias e consultorias	(7.472)	(5.347)	(9.038)	(6.872)
Despesas gerais	(1.175)	(905)	(3.652)	(5.627)
Total das despesas administrativas	(13.411)	(10.743)	(18.377)	(18.010)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos períodos findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Propaganda e publicidade	(2.260)	(1.138)	(4.338)	(2.804)
Promoção de vendas	(1.850)	(483)	(6.042)	(2.939)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	-	-	(968)	(1.398)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(5.072)	(5.241)
Estandes de vendas - despesas gerais	(239)	(285)	(1.147)	(1.705)
Outras	(27)	-	(121)	(249)
Total das despesas comerciais	(4.376)	(1.906)	(17.688)	(14.336)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos períodos findos em 31 de

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

março de 2023 e de 2022 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	02/2022	03/2023	03/2022
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(12.638)	(13.514)	(13.587)	(14.541)
Despesas bancárias	(12)	(13)	(133)	(279)
Total das despesas financeiras	(12.650)	(13.527)	(13.720)	(14.820)
	Controladora		Consolidado	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	5.700	4.196	10.489	8.845
Juros e atualização monetária de clientes	1.558	460	1.708	1.100
Outras receitas	9	126	9	126
Total das receitas financeiras	7.267	4.782	12.206	10.071

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 2023	Diretoria	Conselho de	Total
	estatutária	Administração	
Número de membros	2	6	
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	672	625	1.297
Em 31 de março de 2022	Diretoria	Conselho de	Total
	estatutária	Administração	
Número de membros	2	5	
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	889	698	1.587

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calendário de 2023, foi fixado em até R\$5.000, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2023.

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 2023 encontra-se provisionado o montante de R\$ 1.612 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 1.637 em 31 de março de 2022).

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;**

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

- **Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.**

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

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

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de índices nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato acrescido de juros de mercado.

As posições passivas da Companhia e suas controladas estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos imobiliários e para capital de giro, os quais possuem taxas de juros prefixadas acrescidos 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

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

corresponde às projeções apontadas acima, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,88%	10,31%	13,75%	17,19%	20,63%
INCC	3,64%	5,46%	7,28%	9,10%	10,92%
IGPM	2,10%	3,15%	4,20%	5,25%	6,30%
TR	0,12%	0,18%	0,24%	0,30%	0,36%

	03/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Ativos e passivos líquidos						
CDI (aplicações financeiras)	275.372	18.946	28.391	37.864	47.336	56.809
INCC (contas a receber)	620.565	22.589	33.883	45.177	56.471	67.766
IGPM (contas a receber)	108.941	2.288	3.432	4.576	5.719	6.863
CDI (empréstimos e debêntures)	(496.173)	(34.137)	(51.155)	(68.224)	(85.292)	(102.360)
TR (financiamentos)	(441.606)	(530)	(795)	(1.056)	(1.325)	(1.590)
Total	67.099	9.156	13.756	18.337	22.909	27.488

	Saldos em 2023	CDI	INCC	IGPM	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	277.433	275.352	-	-	-	2.081
Contas a receber (Nota 6)	729.506	-	620.565	108.941	-	-
Partes relacionadas (Nota 9.1)	42.335	-	-	-	-	42.335
Créditos diversos (Nota 7)	4.634	-	-	-	-	4.634
Total dos ativos com riscos financeiros	1.053.908	275.352	620.565	108.941	-	49.050
Fornecedores	(58.766)	-	-	-	-	(58.766)
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	(493.797)	(52.191)	-	-	(441.606)	-
Debêntures (Nota 13.2)	(443.982)	(443.982)	-	-	-	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 16)	(84.500)	-	-	-	-	(84.500)
Partes relacionadas (Nota 9.1)	(1.985)	-	-	-	-	(1.985)
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	(9.362)	-	-	-	-	(9.362)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.092.392)	(496.173)	-	-	(441.606)	(154.613)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	(38.484)	(220.821)	620.565	108.941	(441.606)	(105.563)

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2023 e 2022, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

	<u>Nível da hierarquia</u>	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	<u>277.433</u>	<u>310.361</u>

(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 2023 e em 31 de dezembro de 2022, de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<u>03/2023</u>	<u>12/2022</u>
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	493.797	455.098
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	443.982	449.018
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	<u>(277.433)</u>	<u>(310.361)</u>
Dívida líquida	660.346	593.755
Total do patrimônio líquido	1.341.089	1.308.476
Endividamento - %	<u>49,24%</u>	<u>45,38%</u>

f) Classificação dos instrumentos financeiros

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

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado		Classificação
	mar/23	dez/22	mar/23	dez/22	
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	97.569	170.972	277.433	310.361	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	45.358	29033	676.136	549.994	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	155.874	132.237	42.335	35.485	Custo amortizado
Créditos diversos (Nota 7)	905	23.969	4.634	27.550	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	2.531	1.155	58.766	42.689	Custo amortizado

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	42.419	56.129	493.797	455.098	Custo amortizado
Debêntures (Nota 13.2)	443.982	449.018	443.982	449.018	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	229.256	198.304	1.985	2.235	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 16)	-	-	84.500	143.755	Custo amortizado
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	3.104	4.711	9.362	9.381	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.

29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de março de 2023, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura – R\$ 1.497.777)

- **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\$ 14.600)

- **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 por nossos 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 2023 e de 2021:

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2023

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

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.

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>03/2023</u>	<u>03/2022</u>
Lucro líquido do período	27.709	10.068
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)	0,15215	0,05528

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 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais 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, 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).

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias 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, aplicáveis 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 2023, 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, 11 de maio de 2023.

BDO RCS Auditores Independentes SS
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 2023.

São Paulo, 11 de maio de 2023.

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 2023.

São Paulo, 11 de maio de 2023.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores