



## Release de Resultados

# 2T23

**São Paulo, 10 de agosto de 2023** - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 2T23. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares Reais (R\$), extraídos das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, bem como informações trimestrais individuais e consolidadas as quais estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

## Destaques operacionais do trimestre



### Lucro Bruto

# R\$64

milhões

Enquanto a **Margem Bruta** do período registrou 23,9%.



### Lucro Líquido

# R\$29

milhões

Enquanto a **Margem Líquida** do período registrou 10,8%.



### Vendas Brutas

# R\$328

milhões

Enquanto as **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R\$ 301 milhões.



### Landbank

# 4,2

bilhões

O Landbank total, no final de junho, somava R\$ 4,2 bilhões.

### Contatos RI

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

Jéssica Tozatti  
**Coordenadora de Relações com Investidores**

Carla Shizuko Ota  
**Analista de Relações com Investidores**

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

### Divulgação de Resultados

**10 de agosto de 2023**  
(Após o fechamento do mercado)

### Teleconferência de Resultados

**11 de agosto de 2023**

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



# Sumário

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

## Mensagem da administração

Após um cenário marcado por indefinições no setor de incorporação imobiliária, é possível ver sinais de melhora com os avanços de medidas importantes que foram se concretizando ao longo dos últimos meses. Dentre elas, acreditamos que: (1) a aprovação da revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo, que permite uma expansão das zonas de eixo de transporte; (2) as novas regras do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que reduzem as taxas de juros para as famílias mais pobres e ampliam o teto para compra de imóveis pelo programa; e (3) perspectivas de um maior redução na Taxa Selic (taxa básica de juros da economia, que atualmente está em 13,25%); devem contribuir para uma melhora nos resultados da Companhia.

Em termos operacionais, já podemos ver essa melhora. No trimestre, apresentamos um aumento de 54,9% a/a (+10,4% t/t) nas vendas brutas % Trisul, que totalizaram R\$ 327,8 milhões, enquanto as vendas líquidas de distritos registraram R\$ 301,3 milhões no período (+56,1% a/a; +9,0% t/t). Além disso, apresentamos também um aumento de 4 p.p. na VSO trimestral, que saiu de 13,1% no último trimestre e atingiu 17,5% no 2T23. Ao nosso ver, a estratégia de reajuste de preços adotada no final do ano passado continua gerando frutos para a Companhia, que ainda possui como prioridade as vendas do estoque.

Analisando os resultados financeiros, apresentamos um aumento de 7,8% no lucro bruto em comparação ao trimestre anterior, totalizando R\$ 63,7 milhões, enquanto a margem bruta registrou 23,9%. Já o lucro líquido no trimestre totalizou R\$ 28,7 milhões, um aumento de 40,5% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, enquanto a margem líquida foi de 10,8% no período.

No mês de abril realizamos o lançamento do empreendimento Side Sacomã, localizado no bairro de Ipiranga, na zona sul de São Paulo. O empreendimento, que possui um VGV % Trisul de R\$ 217,1 milhões, possui 604 unidades – apartamentos com plantas que variam de 36m<sup>2</sup> a 65m<sup>2</sup> com 2 a 3 dormitórios (sendo 1 suíte), varanda gourmet e vaga de garagem.

Já o *Landbank* da Trisul, no final de junho, era de R\$ 4,2 bilhões (*on balance* e *off balance*). Gostaríamos de ressaltar que, as novas mudanças do Minha Casa Minha Vida (MCMV), que alterou o valor máximo de imóveis que podem ser enquadrados no programa para até R\$ 350 mil, alguns empreendimentos passaram a se adaptar às novas regras e poderão ser lançados ao longo dos próximos anos dentro do programa. A somatória dos terrenos no *Landbank* que se enquadram nesse padrão totaliza R\$ 1 bilhão.

Além disso, informamos que a Trisul começou a prospectar novos terrenos e deve incrementar o seu *Landbank* em razão do novo Plano Diretor Estratégico (PDE), que promete ampliar a oferta de terrenos na cidade de São Paulo, além de facilitar a oferta de vagas nos empreendimentos e incentivar novas tipologias de apartamentos.

Por fim, gostaríamos de reiterar que o foco da Companhia continua sendo a priorização das vendas do estoque, que deve acelerar nos próximos meses devido às mudanças positivas que estão ocorrendo no setor. Estamos confiantes de que a Trisul está apta para surfar a nova onda de otimismo, com produtos de qualidade e comprometimento com os nossos clientes e acionistas.

### A Administração.

**São Paulo, 10 de agosto de 2023.**

# ESG

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

## 1. Sustentabilidade na prática

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

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

## 2. Ações de colaboração com a sociedade civil

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

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

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

Tabela de Colaboradores	2T23	2T22	A/A%	1T23	T/T%
Número de Colaboradores Diretos	242	245	-1,2%	247	-2,0%
Número de Colaboradores Indiretos	146	122	19,7%	140	4,3%
<b>Total de Colaboradores</b>	<b>388</b>	<b>367</b>	<b>5,7%</b>	<b>387</b>	<b>0,3%</b>
% Colaboradores Diretos/Total	62,4%	66,8%	-4 p.p.	63,8%	-1 p.p.

## 3. Governança corporativa

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

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

## Destques Operacionais e Financeiros

Destques Operacionais (R\$ mil)	2T23	2T22	A/A (%)	1T23	T/T(%)	6M23	6M22	A/A (%)
<b>Empreendimentos Lançados</b>								
Valor Geral de Vendas - VGV (100%)	217.110	382.932	<b>-43,3%</b>	172.319	<b>26,0%</b>	389.429	382.932	<b>1,7%</b>
Valor Geral de Vendas - VGV (% Trisul)	217.110	382.932	<b>-43,3%</b>	94.775	<b>129,1%</b>	311.886	382.932	<b>-18,6%</b>
Número de Empreendimentos	1	1	<b>0,0%</b>	1	<b>0,0%</b>	2	1	<b>100,0%</b>
Unidades Lançadas	604	324	<b>86,4%</b>	53	<b>1039,6%</b>	657	324	<b>102,8%</b>
<b>Vendas Contratadas</b>								
Vendas Brutas - (100%)	359.011	226.514	<b>58,5%</b>	352.562	<b>1,8%</b>	711.573	379.137	<b>87,7%</b>
Vendas Brutas - (% Trisul)	327.892	211.718	<b>54,9%</b>	297.136	<b>10,4%</b>	625.028	357.197	<b>75,0%</b>
Distratos - (100%)	27.873	21.413	<b>30,2%</b>	21.277	<b>31,0%</b>	49.150	52.852	<b>-7,0%</b>
Distratos - (% Trisul)	26.535	18.620	<b>42,5%</b>	20.706	<b>28,2%</b>	47.240	44.333	<b>6,6%</b>
Vendas Contratadas - (100%) <sup>1</sup>	331.138	205.102	<b>61,5%</b>	331.285	<b>0,0%</b>	662.423	330.286	<b>100,6%</b>
Vendas Contratadas - (% Trisul) <sup>1</sup>	301.357	193.097	<b>56,1%</b>	276.430	<b>9,0%</b>	577.787	312.864	<b>84,7%</b>
Número de Unidades Vendidas	557	303	<b>83,8%</b>	390	<b>42,8%</b>	947	479	<b>97,7%</b>
VSO Consolidada (em VGV)	12,5%	8,0%	<b>4 p.p.</b>	11,2%	<b>1 p.p.</b>	21,4%	12,8%	<b>9 p.p.</b>
<b>Entregas</b>								
VGV Entregue - (100%)	289.485	420.000	<b>-31,1%</b>	0	<b>100,0%</b>	289.485	590.000	<b>-50,9%</b>
VGV Entregue - (% Trisul)	289.485	420.000	<b>-31,1%</b>	0	<b>100,0%</b>	289.485	590.000	<b>-50,9%</b>
Número de Empreendimentos Entregues	2	2	<b>0,0%</b>	0	<b>100,0%</b>	2	5	<b>-60,0%</b>
Número de Unidades Entregues	376	116	<b>224,1%</b>	0	<b>100,0%</b>	376	487	<b>-22,8%</b>

Destques Financeiros (R\$ milhões)	2T23	2T22	A/A (%)	1T23	T/T(%)	6M23	6M22	A/A (%) <sup>2</sup>
Receita Líquida	267.079	209.849	<b>27,3%</b>	243.208	<b>9,8%</b>	510.287	374.046	<b>36,4%</b>
Lucro Bruto	63.785	65.990	<b>-3,3%</b>	59.169	<b>7,8%</b>	122.954	118.711	<b>3,6%</b>
<i>% Margem Bruta</i>	23,9%	31,4%	<b>-8 p.p.</b>	24,3%	<b>0 p.p.</b>	24,1%	31,7%	<b>-8 p.p.</b>
Lucro Bruto Ajustado (2)	75.528	69.780	<b>8,2%</b>	67.325	<b>12,2%</b>	142.853	125.937	<b>13,4%</b>
<i>% Margem Bruta Ajustada</i>	28,3%	33,3%	<b>-5 p.p.</b>	27,7%	<b>1 p.p.</b>	28,0%	33,7%	<b>-6 p.p.</b>
Lucro Líquido	28.757	20.470	<b>40,5%</b>	27.709	<b>3,8%</b>	56.466	30.538	<b>84,9%</b>
<i>% Margem Líquida</i>	10,8%	9,8%	<b>1 p.p.</b>	11,4%	<b>-1 p.p.</b>	11,1%	8,2%	<b>3 p.p.</b>
EBITDA (3)	37.970	33.800	<b>12,3%</b>	40.291	<b>-5,8%</b>	78.261	54.961	<b>42,4%</b>
EBITDA Ajustado (4)	49.713	37.590	<b>32,3%</b>	48.447	<b>2,6%</b>	98.160	62.187	<b>57,8%</b>
<i>% Margem EBITDA Ajustado</i>	18,6%	17,9%	<b>1 p.p.</b>	19,9%	<b>-1 p.p.</b>	19,2%	16,6%	<b>3 p.p.</b>
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (5)	528.812	447.172	<b>18,3%</b>	496.868	<b>6,4%</b>	528.812	447.172	<b>18,3%</b>
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (6)	187.904	291.493	<b>-35,5%</b>	171.634	<b>9,5%</b>	187.904	291.493	<b>-35,5%</b>
<i>% Margem Bruta a Apropriar</i>	35,5%	34,8%	<b>1 p.p.</b>	34,5%	<b>1 p.p.</b>	35,5%	34,8%	<b>1 p.p.</b>
Disponibilidades	277.678	325.515	<b>-14,7%</b>	277.433	<b>0,1%</b>	277.678	325.515	<b>-14,7%</b>
Disponibilidades (Líquidas de Endividamento)	(714.333)	(331.496)	<b>115,5%</b>	(660.346)	<b>8,2%</b>	(714.333)	(331.496)	<b>115,5%</b>
Dívida Líquida	714.333	331.496	<b>115,5%</b>	660.346	<b>8,2%</b>	714.333	331.496	<b>115,5%</b>
Patrimônio Líquido	1.361.556	1.291.450	<b>5,4%</b>	1.341.089	<b>1,5%</b>	1.361.556	1.291.450	<b>5,4%</b>
<i>Dívida Líquida/PL</i>	52,5%	25,7%	<b>27 p.p.</b>	49,2%	<b>3 p.p.</b>	52,5%	25,7%	<b>27 p.p.</b>
Ativos Totais	2.677.370	2.309.129	<b>15,9%</b>	2.602.797	<b>2,9%</b>	2.677.370	2.309.129	<b>15,9%</b>
Passivos Totais	1.315.814	1.017.679	<b>29,3%</b>	1.261.708	<b>4,3%</b>	1.315.814	1.017.679	<b>29,3%</b>
ROE (Trimestral)	2,1%	1,6%	<b>1 p.p.</b>	2,1%	<b>0 p.p.</b>	4,1%	2,4%	<b>2 p.p.</b>
ROE (Últimos 12 meses)	6,9%	8,2%	<b>-1 p.p.</b>	6,4%	<b>1 p.p.</b>	6,9%	6,2%	<b>1 p.p.</b>

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

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

3) Lucro antes de impostos, resultado financeiro líquido, depreciação e amortização.

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

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

6) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

## Lançamentos



\*Fachada em 3D do Side Sacomã.

### > Side Sacomã

Lançamos no **mês de abril** o empreendimento Side Sacomã, localizado no bairro de Ipiranga, na zona sul de São Paulo. **O empreendimento possui um potencial VGV % Trisul de R\$ 217,1 milhões**, distribuídos em 604 unidades – apartamentos com plantas que variam de 36m<sup>2</sup> a 65m<sup>2</sup> com 2 a 3 dormitórios (1 suite), varanda gourmet e vaga de garagem. Em seu entorno é possível encontrar ótimas opções de comércios e serviços, como hospitais, shoppings, universidades e mercados, além de muitas opções de lazer. O empreendimento ainda possui fácil acesso ao litoral, graças à proximidade das rodovias Anchieta e Imigrantes.

## Vendas Brutas e Líquidas

No 2T23, as vendas brutas totalizaram R\$ 359,0 milhões (+58,5% a/a e +1,8% t/t) enquanto as vendas líquidas de distratos totalizaram R\$ 331,1 milhões (+61,5% a/a). A velocidade sobre a oferta (VSO) consolidada (em unidades) foi de 17,5% no trimestre.

Destaques Operacionais (R\$ mil)	2T23	2T22	A/A (%)	1T23	T/T(%)	6M23	6M22	A/A (%)
<b>Vendas Contratadas</b>								
Vendas Brutas - (100%)	359.011	226.514	<b>58,5%</b>	352.562	<b>1,8%</b>	711.573	379.137	<b>87,7%</b>
Vendas Brutas - (% Trisul)	327.892	211.718	<b>54,9%</b>	297.136	<b>10,4%</b>	625.028	357.197	<b>75,0%</b>
Distratos - (100%)	27.873	21.413	<b>30,2%</b>	21.277	<b>31,0%</b>	49.150	52.852	<b>-7,0%</b>
Distratos - (% Trisul)	26.535	18.620	<b>42,5%</b>	20.706	<b>28,2%</b>	47.240	44.333	<b>6,6%</b>
Vendas Contratadas - (100%) <sup>1</sup>	331.138	205.102	<b>61,5%</b>	331.285	<b>0,0%</b>	662.423	330.286	<b>100,6%</b>
Vendas Contratadas - (% Trisul) <sup>1</sup>	301.357	193.097	<b>56,1%</b>	276.430	<b>9,0%</b>	577.787	312.864	<b>84,7%</b>
Número de Unidades Vendidas	557	303	<b>83,8%</b>	390	<b>42,8%</b>	947	479	<b>97,7%</b>
VSO Consolidada (em VGV)	12,5%	8,0%	<b>4 p.p.</b>	11,2%	<b>1 p.p.</b>	21,4%	12,8%	<b>9 p.p.</b>

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

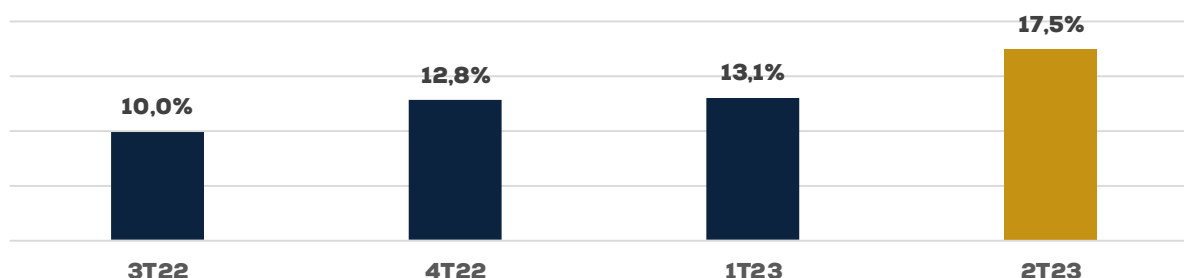
2T23		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/04/2023)	2.583	2.202.537
(+) Lançamentos do 2T23	604	217.110
<b>Total de Unidades à Venda no 2T23 (a)</b>	<b>3.187</b>	<b>2.419.647</b>
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 2T23 (b)	557	301.357
<b>Total de Unidades à Venda (01/07/2023) (1)</b>	<b>2.630</b>	<b>2.118.290</b>
VSO (b) / (a)	17,5%	12,5%

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

6M23		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	GVV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/01/2023)	2.920	2.384.192
(+) Lançamentos do 6M23	657	311.886
<b>Total de Unidades à Venda no 6M23 (a)</b>	<b>3.577</b>	<b>2.696.078</b>
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 6M23 (b)	947	577.787
<b>Total de Unidades à Venda (01/07/2023) (1)</b>	<b>2.630</b>	<b>2.118.290</b>
VSO (b) / (a)	26,5%	21,4%

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

### VSO (Venda Sobre Oferta) - Unidades



### Obras em Andamento

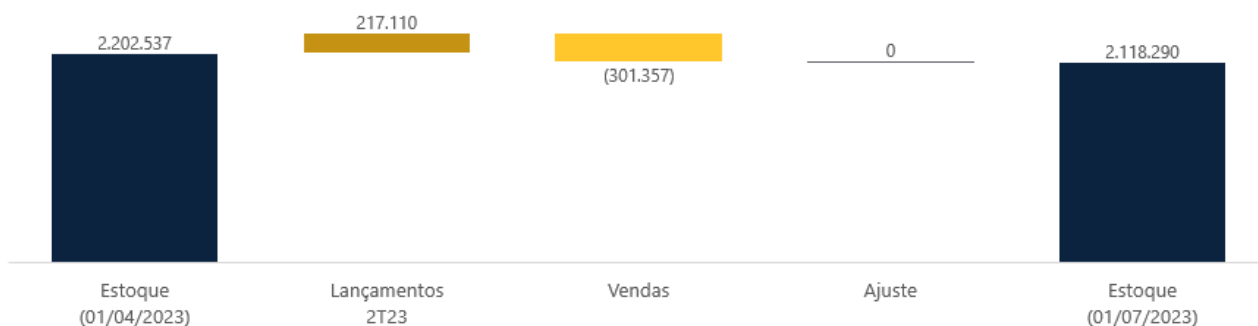
Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Término Engenharia	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	GVV Total R\$ MM	GVV Trisul R\$ MM
1	Arky Caiowaa	São Paulo	set-20	jul-23	Alto	138	100%	135	135
2	Ambience Vila Mariana	São Paulo	nov-20	set-23	Alto	84	100%	88	88
3	Mirant Vila Madalena	São Paulo	jun-20	out-23	Alto	60	100%	142	142
4	Boreal Madalena	São Paulo	set-20	nov-23	Alto	230	50%	177	89
5	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	nov-20	nov-23	Alto	203	100%	190	190
6	Side Barra Funda	São Paulo	mai-21	nov-23	Médio	594	100%	272	272
7	Oscar Itaim	São Paulo	mar-21	mai-24	Alto	40	100%	179	179
8	Vista Campo Belo	São Paulo	mar-21	fev-24	Alto	130	100%	149	149
9	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	jul-21	mar-24	Médio	200	100%	141	141
10	Nattur Nova Klabin	São Paulo	set-21	abr-24	Médio	246	100%	183	183
11	Horizon Paraíso	São Paulo	out-21	jun-24	Alto	183	70%	173	121
12	The Collection Paulista	São Paulo	nov-21	jun-24	Médio	336	100%	168	168
13	Tucuna 250	São Paulo	dez-21	ago-24	Alto	218	100%	185	185
14	Valen Capote Valente	São Paulo	dez-21	set-25	Alto	260	100%	307	307
15	Península Vila Madalena	São Paulo	jun-22	out-25	Alto	324	100%	383	383
16	The Collection Madalena	São Paulo	out-22	set-25	Alto	311	100%	142	142
17	The Collection PUQ	São Paulo	nov-22	jul-25	Alto	354	100%	169	169
18	Mirant/The Collection Ibirapuera	São Paulo	dez-22	dez-25	Alto	252	100%	292	292
19	Praça Omaguás Pinheiros	São Paulo	mar-23	dez-25	Alto	53	55%	172	95
20	Side Sacomã	São Paulo	abr-23	jan-26	Médio	604	100%	217	217
<b>TOTAL</b>						<b>4.820</b>		<b>3.864</b>	<b>3.646</b>

## Estoque a Valor de Mercado

Nesse trimestre o estoque a valor de mercado da Trisul totalizou R\$ 2,1 bilhões em VGV (-0,5% a/a e -3,8% t/t). O estoque pronto contabilizou R\$ 137,9 milhões representando 6,5% do total.

Estoque	2T23	2T22	A/A (%)	1T23	T/T(%)
<b>Estoque</b>	<b>2.118.290</b>	<b>2.129.586</b>	<b>-0,5%</b>	<b>2.202.537</b>	<b>-3,8%</b>
Estoque em Construção - VGV	1.980.302	2.027.910	-2,3%	2.159.440	-8,3%
Estoque em Construção - Unidades	2.482	2.364	5,0%	2.491	-0,4%
<b>Estoque em Construção/ Estoque Total</b>	<b>93,5%</b>	<b>95,2%</b>	<b>-2 p.p.</b>	<b>98,0%</b>	<b>-5 p.p.</b>
Estoque Pronto - VGV	137.988	101.676	35,7%	43.097	220,2%
Estoque Pronto - Unidades	148	340	-56,5%	92	60,9%
<b>Estoque Pronto/ Estoque Total</b>	<b>6,5%</b>	<b>4,8%</b>	<b>2 p.p.</b>	<b>2,0%</b>	<b>5 p.p.</b>
<b>Estoque por Segmento</b>	<b>2.118.290</b>	<b>2.129.586</b>	<b>-0,5%</b>	<b>2.202.537</b>	<b>-3,8%</b>
Segmento Econômico - VGV	293.248	79.496	268,9%	377.220	-22,3%
Segmento Econômico - Unidades	442	302	46,4%	591	-25,2%
<b>Estoque Econômico/Estoque Total</b>	<b>13,8%</b>	<b>3,7%</b>	<b>10 p.p.</b>	<b>17,1%</b>	<b>-3 p.p.</b>
Segmento Médio/Alto - VGV	1.825.042	2.050.090	-11,0%	1.825.317	0,0%
Segmento Médio/Alto - Unidades	2.188	2.402	-8,9%	1.992	9,8%
<b>Estoque Médio Alto/Estoque Total</b>	<b>86,2%</b>	<b>96,3%</b>	<b>-10 p.p.</b>	<b>82,9%</b>	<b>3 p.p.</b>

### Estoque a Valor de Mercado

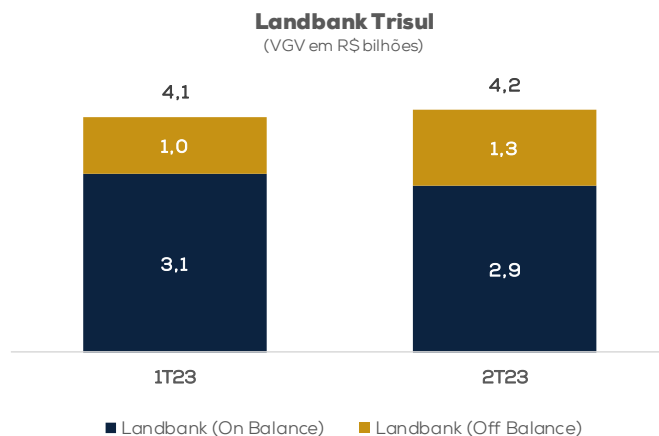


## Landbank

Em 30 de junho de 2023 o banco de terrenos (*Landbank*) da Companhia totalizava R\$ 4,2 bilhões, considerando terrenos *on balance* e *off balance*.

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

Com as novas mudanças do Minha Casa Minha Vida (MCMV), que alterou o valor máximo de imóveis que podem ser enquadrados no programa para até R\$ 350 mil, alguns empreendimentos Trisul passaram a se adaptar às novas regras e poderão ser lançados dentro do programa. **A somatória dos terrenos no Landbank que se enquadram nesse padrão totaliza R\$ 1 bilhão.**



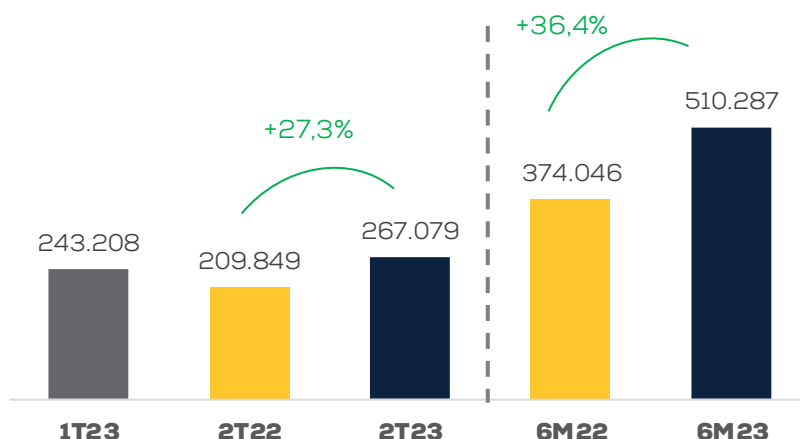


## Instrumentos financeiros

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

## Receita Operacional

### Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



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

## Lucro

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	2T23	2T22	A/A (%)	1T23	T/T(%)	6M23	6M22	A/A (%) <sup>2</sup>
Lucro Bruto	63.785	65.990	-3,3%	59.169	7,8%	122.954	118.711	3,6%
% Margem Bruta	23,9%	31,4%	-8 p.p.	24,3%	0 p.p.	24,1%	31,7%	-8 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (1)	75.528	69.780	8,2%	67.325	12,2%	142.853	125.937	13,4%
% Margem Bruta Ajustada	28,3%	33,3%	-5 p.p.	27,7%	1 p.p.	28,0%	33,7%	-6 p.p.
Lucro Líquido	28.757	20.470	40,5%	27.709	3,8%	56.466	30.538	84,9%
% Margem Líquida	10,8%	9,8%	1 p.p.	11,4%	-1 p.p.	11,1%	8,2%	3 p.p.

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

## Despesas Operacionais (Consolidado)

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

Receitas e Despesas Operacionais (R\$ milhões)	2T23	2T22	A/A (%)	1T23	T/T(%)	6M23	6M22	A/A (%)(2)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	267.079	209.849	<b>27,3%</b>	243.208	<b>9,8%</b>	510.287	374.046	<b>36,4%</b>
VGV Lançado Trisul	217.110	382.932	<b>-43,3%</b>	94.775	<b>0,0%</b>	311.886	382.932	<b>-18,6%</b>
Vendas Contratadas Trisul	301.357	193.097	<b>56,1%</b>	276.430	<b>9,0%</b>	577.787	312.864	<b>84,7%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>								
Despesas Administrativas	(17.110)	(16.583)	<b>3,2%</b>	(18.377)	<b>-6,9%</b>	(35.487)	(34.593)	<b>2,6%</b>
% Receita Líquida	6,4%	7,9%	<b>-1 p.p.</b>	7,6%	<b>-1 p.p.</b>	7,0%	9,2%	<b>-3 p.p.</b>
% Lançamentos Trisul	7,9%	4,3%	<b>4 p.p.</b>	0,0%	<b>8 p.p.</b>	11,4%	9,0%	<b>-1 p.p.</b>
% Vendas Contratadas Trisul	5,7%	8,6%	<b>-3 p.p.</b>	6,6%	<b>-1 p.p.</b>	6,1%	11,1%	<b>-5 p.p.</b>
Despesas Comerciais	(16.791)	(13.948)	<b>20,4%</b>	(17.688)	<b>-5,1%</b>	(34.479)	(28.284)	<b>21,9%</b>
% Receita Líquida	6,3%	6,6%	<b>0 p.p.</b>	7,3%	<b>-1 p.p.</b>	6,8%	7,6%	<b>-1 p.p.</b>
% Lançamentos Trisul	7,7%	3,6%	<b>4 p.p.</b>	0,0%	<b>8 p.p.</b>	11,1%	7,4%	<b>0 p.p.</b>
% Vendas Contratadas Trisul	5,6%	7,2%	<b>-2 p.p.</b>	6,4%	<b>-1 p.p.</b>	6,0%	9,0%	<b>-3 p.p.</b>
Despesas Tributárias	(260)	(132)	<b>97,0%</b>	(507)	<b>-48,7%</b>	(767)	(223)	<b>243,9%</b>
Resultado com Equivalência Patrimonial	6.029	3.338	<b>80,6%</b>	8.429	<b>-28,5%</b>	14.458	5.588	<b>158,7%</b>
Despesas com Depreciação/Amortização	(1.399)	(377)	<b>271,1%</b>	(1.313)	<b>6,5%</b>	(2.712)	(720)	<b>276,7%</b>
Provisão Demandas Judiciais e Administrativas	(1.008)	(281)	<b>258,7%</b>	(1.509)	<b>-33,2%</b>	(2.517)	(305)	<b>725,2%</b>
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	3.325	(4.878)	<b>-168,2%</b>	10.774	<b>-69,1%</b>	14.099	(6.521)	<b>-316,2%</b>
<b>Total</b>	<b>(27.214)</b>	<b>(32.861)</b>	<b>-17%</b>	<b>(20.191)</b>	<b>35%</b>	<b>(47.405)</b>	<b>(65.058)</b>	<b>-27%</b>

Despesas Administrativas (R\$ milhões)	2T23	1T23	▲%	6M23	6M22	▲%
Pessoal	(5.153)	(5.160)	<b>-0,1%</b>	(10.313)	(8.957)	<b>15,1%</b>
Honorários da Administração	(459)	(468)	<b>-1,9%</b>	(927)	(928)	<b>-0,1%</b>
Ocupação/Outros	(118)	(59)	<b>100,0%</b>	(177)	(1.140)	<b>-84,5%</b>
Amortização de Direto de Uso	0	0	<b>0,0%</b>	0	(588)	<b>-100,0%</b>
Assessorias e Consultorias	(8.030)	(9.038)	<b>-11,2%</b>	(17.068)	(13.200)	<b>29,3%</b>
Despesas Gerais	(3.350)	(3.652)	<b>-8,3%</b>	(7.002)	(9.776)	<b>-28,4%</b>
<b>Total de Despesas Administrativas</b>	<b>(17.110)</b>	<b>(18.377)</b>	<b>-6,9%</b>	<b>(35.487)</b>	<b>(34.589)</b>	<b>2,6%</b>

Despesas Comerciais (R\$ mil)	2T23	1T23	▲%	6M23	6M22	▲%
Propaganda e Publicidade	(3.935)	(4.338)	<b>-9,3%</b>	(8.273)	(6.013)	<b>37,6%</b>
Promoção de Vendas	(5.965)	(6.042)	<b>-1,3%</b>	(12.007)	(6.985)	<b>71,9%</b>
Unidades em Estoque (IPTU/Condomínio)	(819)	(968)	<b>-15,4%</b>	(1.787)	(2.222)	<b>-19,6%</b>
Estandes de Vendas - Depreciação	(5.174)	(5.072)	<b>2,0%</b>	(10.246)	(10.101)	<b>1,4%</b>
Estandes de Vendas - Despesas Gerais	(883)	(1.147)	<b>-23,0%</b>	(2.030)	(2.323)	<b>-12,6%</b>
Outras	(15)	(121)	<b>-87,6%</b>	(136)	(640)	<b>-78,8%</b>
<b>Total de Despesas Comerciais</b>	<b>(16.791)</b>	<b>(17.688)</b>	<b>-5,1%</b>	<b>(34.479)</b>	<b>(28.284)</b>	<b>21,9%</b>

## Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Despesas Financeiras	(12.215)	(16.185)	<b>-24,5%</b>	(13.720)	<b>-11,0%</b>	(25.935)	(31.005)	<b>-16,4%</b>
Receitas Financeiras	12.304	10.560	<b>16,5%</b>	12.206	<b>0,8%</b>	24.510	20.631	<b>18,8%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>89</b>	<b>(5.625)</b>	<b>-102%</b>	<b>(1.514)</b>	<b>-106%</b>	<b>(1.425)</b>	<b>(10.374)</b>	<b>-86%</b>

## EBITDA e Margem EBITDA

EBITDA (R\$ milhões)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	6M23	6M22	% Var.
Receita Líquida	267.079	209.849	27,3%	243.208	9,8%	510.287	374.046	36,4%
Lucro Antes da Participação de Minoritários	29.450	21.725	35,6%	31.022	-5,1%	60.471	32.692	85,0%
(+) Resultado Financeiro	(89)	5.625	-101,6%	1.514	-105,9%	1.425	10.374	-86,3%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	7.210	5.779	24,8%	6.442	11,9%	13.652	10.587	29,0%
(+) Depreciações e Amortizações	1.399	377	271,1%	1.313	6,5%	2.712	720	276,7%
(+) Amortização de Direito de Uso	0	294	-100,0%	0	0,0%	0	588	-100,0%
<b>EBITDA</b>	<b>37.970</b>	<b>33.800</b>	<b>12,3%</b>	<b>40.291</b>	<b>-5,8%</b>	<b>78.260</b>	<b>54.961</b>	<b>42,4%</b>
(+) Despesas de Juros com Financiamento à Produção	11.743	3.790	209,8%	8.156	44,0%	19.899	7.226	175,4%
<b>EBITDA Ajustado (1)</b>	<b>49.713</b>	<b>37.590</b>	<b>32,3%</b>	<b>48.447</b>	<b>2,6%</b>	<b>98.159</b>	<b>62.187</b>	<b>57,8%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustada (%)</b>	<b>18,6%</b>	<b>17,9%</b>	<b>1 p.p.</b>	<b>19,9%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>19,2%</b>	<b>16,6%</b>	<b>3 p.p.</b>

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

## Receita, Custo e Resultado a Apropriar

As receitas com venda de imóveis (antes dos impostos incidentes) a serem apropriadas decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar:

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	jun/23	mar/23
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (1)	528.812	496.868
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar (2)	(340.908)	(325.234)
<b>Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar</b>	<b>187.904</b>	<b>171.634</b>
Margem Bruta a Apropriar (%)	35,5%	34,5%

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

2) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

## Posição de Caixa e Endividamento (Consolidado)

Endividamento (R\$ milhões)	jun-23	mar-23	Var.
Financiamentos para Construção – SFH	(520.812)	(441.606)	17,9%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(471.199)	(496.173)	-5,0%
<b>Total Endividamento</b>	<b>(992.011)</b>	<b>(937.779)</b>	<b>6%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	277.678	277.433	0,1%
<b>Total Disponibilidade</b>	<b>277.678</b>	<b>277.433</b>	<b>0%</b>
<b>Endividamento Líquido</b>	<b>(714.333)</b>	<b>(660.346)</b>	<b>8%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.361.556</b>	<b>1.341.089</b>	<b>2%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>52,5%</b>	<b>49,2%</b>	<b>3,2 p.p.</b>
<b>Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimônio Líquido</b>	<b>14,2%</b>	<b>16,3%</b>	<b>-2,1 p.p.</b>

**Recebíveis Performados em 30/06/2023**

R\$ 134 milhões

## Breakdown da Dívida

Breakdown da Dívida (R\$ mil)	jun-23
Financiamentos para Construção – SFH	335.260
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	99.899
<b>Empréstimos e Financiamentos (Curto Prazo)</b>	<b>435.159</b>
Financiamentos para Construção – SFH	185.552
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	371.300
<b>Empréstimos e Financiamentos (Longo Prazo)</b>	<b>556.852</b>
<b>Total do Endividamento</b>	<b>992.011</b>

## Contas a Receber de Clientes

A Companhia registrou R\$ 1.233,1 milhões de recebíveis em 30.06.2023. Deste total, R\$ 134,2 milhões são referentes aos recebíveis performados.

Contas a Receber (R\$ milhões)	jun/23	mar/23
Contas a Receber - Receita Realizada (1)	784.311	676.136
Contas a Receber - Receita a Apropriar	528.812	496.868
Adiantamento de Clientes (2)	(80.004)	(82.386)
<b>Total</b>	<b>1.233.119</b>	<b>1.090.618</b>

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

## Imóveis a Comercializar

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

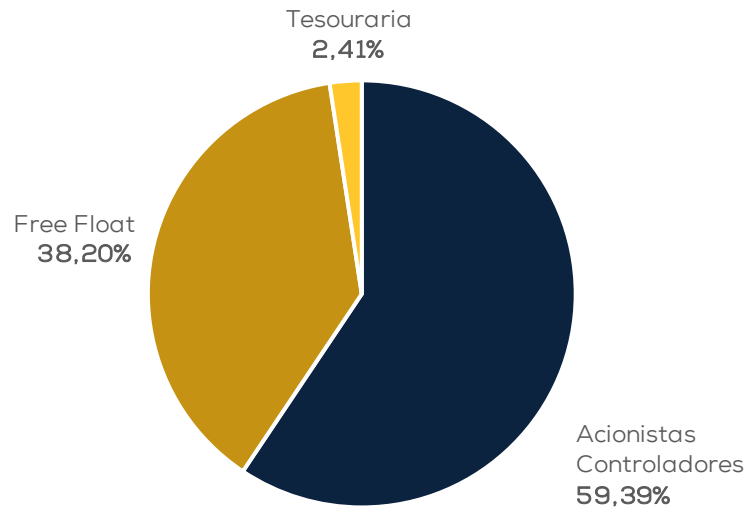
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	jun/23	%	mar/23	%
Terrenos para Futuras Incorporações	543.579	40,9%	537.013	39,3%
Imóveis em Construção	683.180	51,5%	774.359	56,7%
Imóveis Concluídos	87.520	6,6%	37.187	2,7%
Provisão para Distrato	13.562	1,0%	17.672	1,3%
<b>Total</b>	<b>1.327.841</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.366.231</b>	<b>100,0%</b>

## Instrumentos Financeiros

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

## Composição Acionária

Em 30 de junho de 2023, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 1 bilhão, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



## Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	2T23	2T22	2T23 vs 2T22	1T23	2T23 vs 1T23	6M23	6M22	6M23 vs 6M22
<b>Receita Operacional Bruta</b>	266.937	213.111	25,3%	253.373	5,4%	520.310	380.140	36,9%
Com Venda de Imóveis	264.075	213.345	23,8%	252.428	4,6%	516.503	379.061	36,3%
Com Prestação de Serviços/Aluguéis	2.149	1.866	15,2%	1.881	14,2%	4.030	3.591	12,2%
Ajuste a Valor Presente	713	(2.100)	-134,0%	(936)	-176,2%	(223)	(2.512)	-91,1%
( - ) Provisão para Distratos	5.872	1.097	435,3%	(4.849)	-221,1%	1.023	1.956	-47,7%
( - ) Impostos Incidentes	(5.730)	(4.359)	31,5%	(5.316)	7,8%	(11.046)	(8.050)	37,2%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>267.079</b>	<b>209.849</b>	<b>27,3%</b>	<b>243.208</b>	<b>9,8%</b>	<b>510.287</b>	<b>374.048</b>	<b>36,4%</b>
Custos de Imóveis e Serviços Vendidos	(203.294)	(143.859)	41,3%	(184.039)	10,5%	(387.333)	(255.335)	51,7%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>63.785</b>	<b>65.990</b>	<b>-3,3%</b>	<b>59.169</b>	<b>7,8%</b>	<b>122.954</b>	<b>118.711</b>	<b>3,6%</b>
Margem Bruta (%)	23,9%	31,4%	-7,6 p.p.	24,3%	-0,4 p.p.	24,1%	31,7%	-7,6 p.p.
<b>Despesas/Receitas Operacionais</b>	<b>(27.214)</b>	<b>(32.861)</b>	<b>-17,2%</b>	<b>(20.191)</b>	<b>34,8%</b>	<b>(47.405)</b>	<b>(65.058)</b>	<b>-27,1%</b>
Despesas Administrativas	(17.110)	(16.583)	3,2%	(18.377)	-6,9%	(35.487)	(34.593)	2,6%
% Despesas Administrativas	6,4%	7,9%	-1,5 p.p.	7,6%	-1,1 p.p.	7,0%	9,2%	-2,3 p.p.
Despesas Comerciais	(16.791)	(13.948)	20,4%	(17.688)	-5,1%	(34.479)	(28.284)	21,9%
% Despesas Comerciais	6,3%	6,6%	-0,4 p.p.	7,3%	-1 p.p.	6,8%	7,6%	-0,8 p.p.
Despesas Tributárias	(260)	(132)	97,0%	(507)	-48,7%	(767)	(223)	243,9%
Resultado com Equivalência Patrimonial	6.029	3.338	80,6%	8.429	-28,5%	14.458	5.588	158,7%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(1.008)	(281)	258,7%	(1.509)	-33,2%	(2.517)	(305)	725,2%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.399)	(377)	271,1%	(1.313)	6,5%	(2.712)	(720)	276,7%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	3.325	(4.878)	-168,2%	10.774	-69,1%	14.099	(6.521)	-316,2%
<b>Lucro Operacional</b>	<b>36.571</b>	<b>33.129</b>	<b>10,4%</b>	<b>38.978</b>	<b>-6,2%</b>	<b>76.549</b>	<b>53.653</b>	<b>40,8%</b>
Despesas Financeiras	(12.215)	(16.185)	-24,5%	(13.720)	-11,0%	(25.935)	(31.005)	-16,4%
Receitas Financeiras	12.304	10.560	16,5%	12.206	0,8%	24.510	20.631	18,8%
<b>Lucro Antes do IR e Contribuição Social</b>	<b>36.660</b>	<b>27.504</b>	<b>33,3%</b>	<b>37.464</b>	<b>-2,1%</b>	<b>74.124</b>	<b>43.279</b>	<b>71,3%</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(7.210)	(5.779)	24,8%	(6.442)	11,9%	(13.652)	(10.587)	29,0%
<b>Lucro Antes da Participação de Não Controladores</b>	<b>29.450</b>	<b>21.725</b>	<b>35,6%</b>	<b>31.022</b>	<b>-5,1%</b>	<b>60.472</b>	<b>32.692</b>	<b>85,0%</b>
Margem Líquida (%)	11,0%	10,4%	0,7 p.p.	12,8%	-1,7 p.p.	11,9%	8,7%	3,1 p.p.
Participação de Não Controladores	(693)	(1.255)	-44,8%	(3.313)	-79,1%	(4.006)	(2.154)	86,0%
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>28.757</b>	<b>20.470</b>	<b>40,5%</b>	<b>27.709</b>	<b>3,8%</b>	<b>56.466</b>	<b>30.538</b>	<b>84,9%</b>
Margem Líquida (%)	10,8%	9,8%	1 p.p.	11,4%	-0,6 p.p.	11,1%	8,2%	2,9 p.p.

## Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	jun/23	mar/23	Var.	
<b>Ativo Circulante</b>	1.988.441	1.904.592	83.849	4,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	277.678	277.433	245	0,1%
Contas a Receber	632.035	532.180	99.855	18,8%
Imóveis a Comercializar	1.071.082	1.087.660	(16.578)	-1,5%
Créditos Diversos	3.822	4.070	(248)	-6,1%
Impostos e Contribuições a Recuperar	3.824	3.249	575	17,7%
<b>Ativo Não Circulante</b>	688.929	698.205	(9.276)	-1,3%
Contas a Receber	152.276	143.956	8.320	5,8%
Imóveis a Comercializar	256.759	278.571	(21.812)	-7,8%
Partes Relacionadas	39.418	42.335	(2.917)	-6,9%
Impostos e Contribuições a Recuperar	157	157	0	0,0%
Créditos Diversos	3.884	564	3.320	588,7%
Investimentos	114.885	107.874	7.011	6,5%
Imobilizado	88.683	92.148	(3.465)	-3,8%
Propriedades para Investimento	29.063	29.029	34	0,1%
Intangível	3.804	3.571	233	6,5%
<b>Ativo Total</b>	<b>2.677.370</b>	<b>2.602.797</b>	<b>74.573</b>	<b>2,9%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	702.450	513.273	189.177	36,9%
Fornecedores	48.664	58.766	(10.102)	-17,2%
Empréstimos e Financiamentos	366.483	171.282	195.201	114,0%
Debêntures	68.676	67.815	861	1,3%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	11.580	9.691	1.889	19,5%
Impostos e Contribuições Diferidos	24.985	21.003	3.982	19,0%
Credores por Imóveis Compromissados	69.393	65.212	4.181	6,4%
Adiantamento de Clientes	72.499	73.832	(1.333)	-1,8%
Contas a Pagar	18.864	27.558	(8.694)	-31,5%
Dividendos a Pagar	12.500	16.129	(3.629)	-22,5%
Partes Relacionadas	8.806	1.985	6.821	343,6%
<b>Passivo Não Circulante</b>	613.364	748.435	(135.071)	-18,0%
Empréstimos e Financiamentos	197.474	322.515	(125.041)	-38,8%
Debêntures	359.378	376.167	(16.789)	-4,5%
Credores por Imóveis Compromissados	33.332	19.288	14.044	72,8%
Impostos e Contribuições Diferidos	4.680	4.769	(89)	-1,9%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	8.375	7.910	465	5,9%
Contas a Pagar	2.620	9.232	(6.612)	-71,6%
Adiantamento de Clientes	7.505	8.554	(1.049)	-12,3%
<b>Patrimônio Líquido</b>	1.361.556	1.341.089	20.467	1,5%
Capital Social	866.080	866.080	0	0,0%
(-) Despesas com Emissão de Ações	(24.585)	(24.585)	0	0,0%
Reservas de Capital	12.629	12.629	0	0,0%
Reservas de Lucro	489.298	469.404	19.894	4,2%
Participação de Não Controladores	52.391	51.818	573	1,1%
Ações em Tesouraria	(34.257)	(34.257)	0	0,0%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.677.370</b>	<b>2.602.797</b>	<b>74.573</b>	<b>2,9%</b>

## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	2T23	1Q23
<b>Das Atividades Operacionais</b>		
Resultado Operacional Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	36.660	37.464
<b>Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:</b>		
Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos	(5.689)	4.849
Provisão para Distratos - Estoque	4.380	(3.349)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	1.008	1.509
Ajuste a Valor Presente	223	936
Depreciação/Amortização	1.399	1.313
Depreciação de Estandes de Venda	5.174	5.072
Juros sobre Empréstimos	18.614	13.393
Tributos Diferidos	1.979	2.255
Equivalência Patrimonial	(6.029)	(8.429)
Provisão para Garantia	8.691	2.028
<b>Aumento (Redução) nos Ativos Operacionais:</b>		
Contas a Receber	(102.709)	(131.927)
Imóveis a Comercializar	68.860	29.248
Impostos e Contribuição a Recuperar	(575)	522
Partes Relacionadas	9.738	(7.100)
Créditos Diversos	(3.072)	22.916
<b>Aumento (Redução) nos Passivos Operacionais:</b>		
Fornecedores	(10.102)	16.077
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	1.637	(1.183)
Credores por Imóveis Compromissados	(13.517)	(4.850)
Adiantamento de Clientes	(5.490)	(1.116)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(543)	(1.134)
Contas a Pagar	(23.997)	3.259
<b>Caixa Proveniente das Operações</b>	<b>(13.360)</b>	<b>(18.247)</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(5.044)	(3.538)
Juros Sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	(15.808)	(12.877)
<b>Caixa Líquido Gerado (Utilizado) nas Atividades Operacionais</b>	<b>(34.212)</b>	<b>(34.862)</b>
<b>Caixa das Atividades de Investimentos</b>		
Aquisição de Imobilizado	(2.883)	(5.440)
Aumento (Redução) de Investimento	(982)	(26.901)
Aquisição de Intangível	(492)	(663)
<b>Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimentos</b>	<b>(4.357)</b>	<b>(33.004)</b>
<b>Caixa das Atividades de Financiamentos</b>		
Dividendos Pagos	(12.492)	0
Varição Líquida dos Empréstimos e Financiamentos	51.426	33.147
Participação de Não Controladores	(120)	1.591
<b>Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamentos</b>	<b>38.814</b>	<b>34.738</b>
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>245</b>	<b>(32.928)</b>
<b>Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa:</b>		
No Início do Exercício	277.433	310.361
No Final do Exercício	277.678	277.433
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>245</b>	<b>(32.928)</b>



# Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SFH:** Sistema Financeiro da Habitação.

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

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

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

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

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

# Sobre a Trisul

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

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

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

## Disclaimer

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

### Informações RI

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

Jéssica Tozatti  
**Coordenadora de Relações com Investidores**

Carla Shizuko Ota  
**Analista de Relações com Investidores**

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