



# TRISUL

APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL

**JANEIRO 2024**

# Disclaimer

---

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

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

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

E-mail: [ri@trisol.com.br](mailto:ri@trisol.com.br)

Website: [www.trisol.com.br/ri](http://www.trisol.com.br/ri)

# Overview da Trisul



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

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



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

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



R\$ 763 mm  
Receita Líquida 9M23

14% Receita Líquida  
CAGR 2017 - LTM23

10,4% 9M23  
Margem Líquida

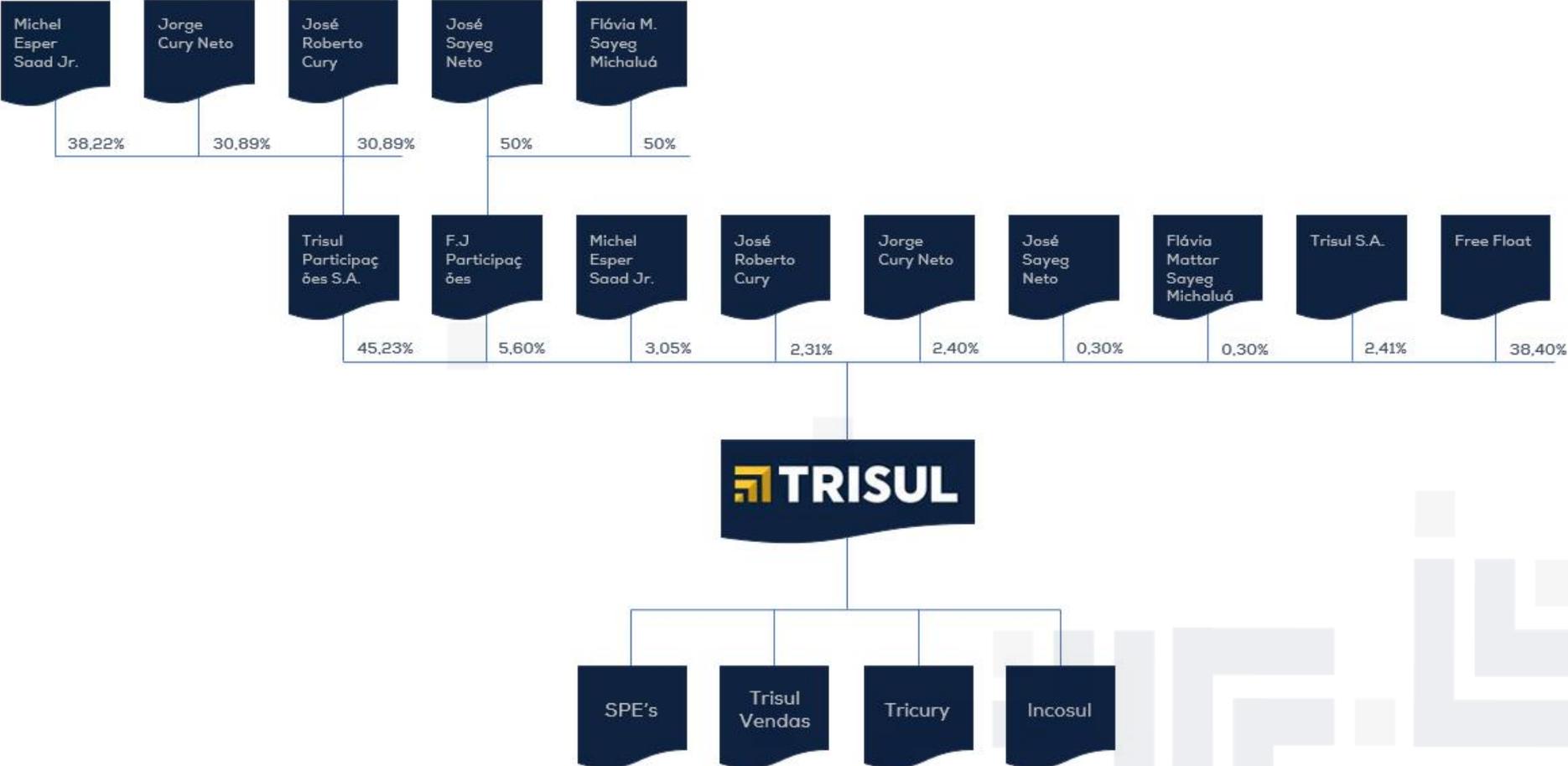
R\$ 79 mm  
Lucro Líquido 9M23



R\$ 145 mm  
EBITDA Adj. 9M23

19,1% 9M23  
Margem EBITDA Adj.

# Organograma



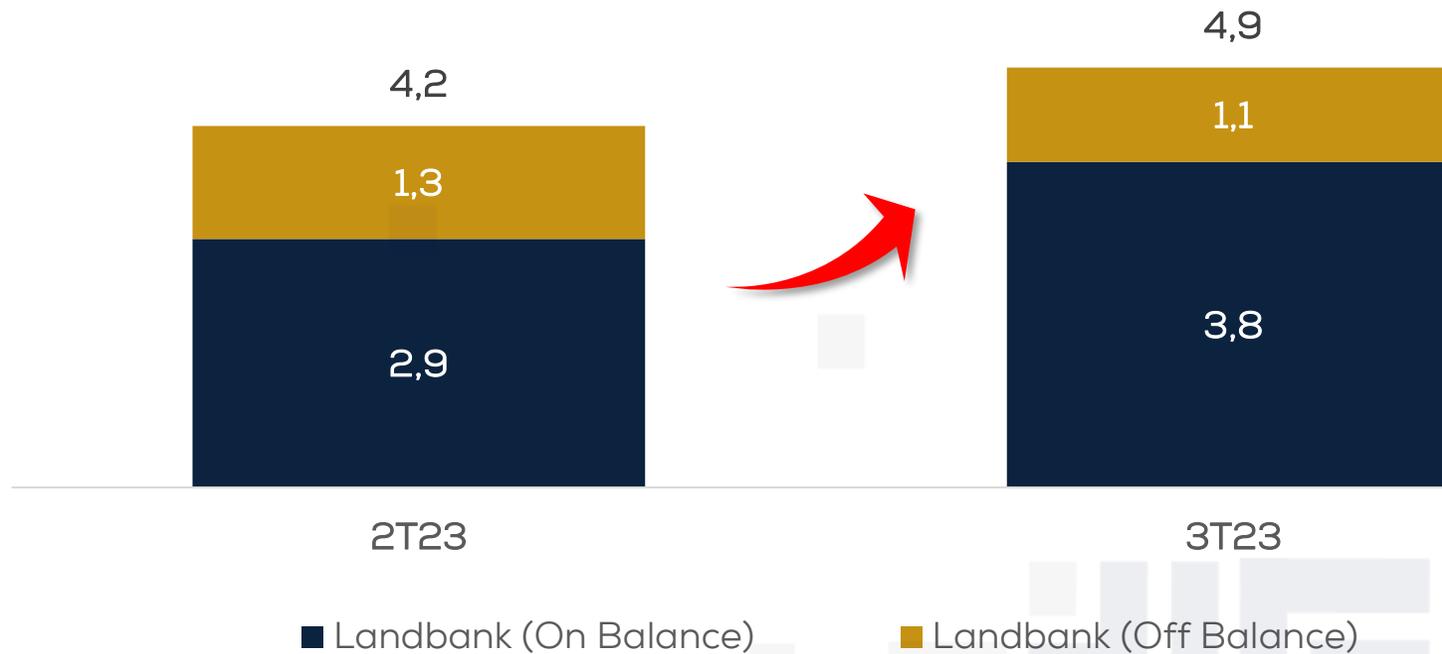
Data Base: 28/12/2023



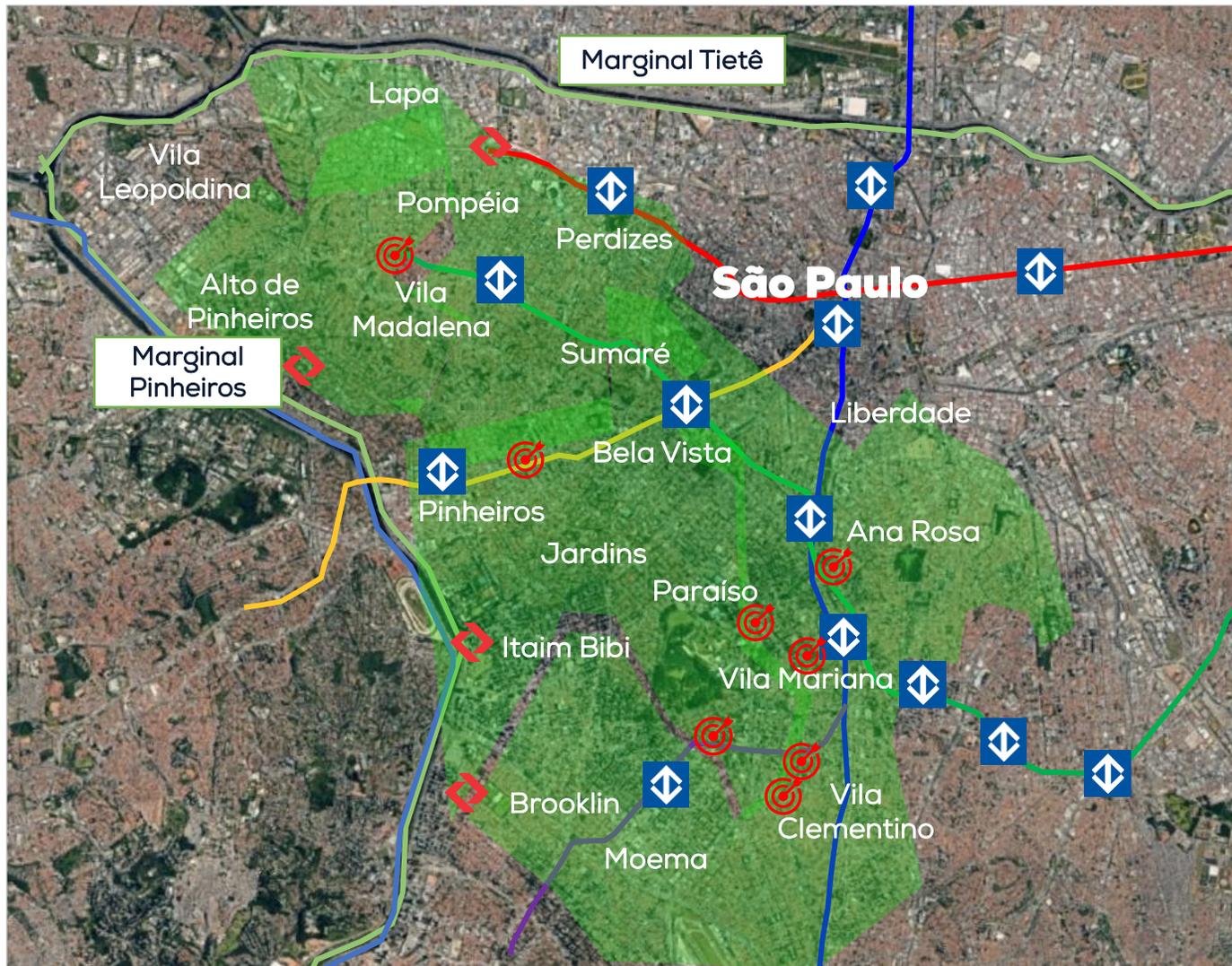
# 1. Landbank Premium e Estrategicamente Posicionado

# Landbank Trisul

## Landbank Trisul (VGV em R\$ bilhões)



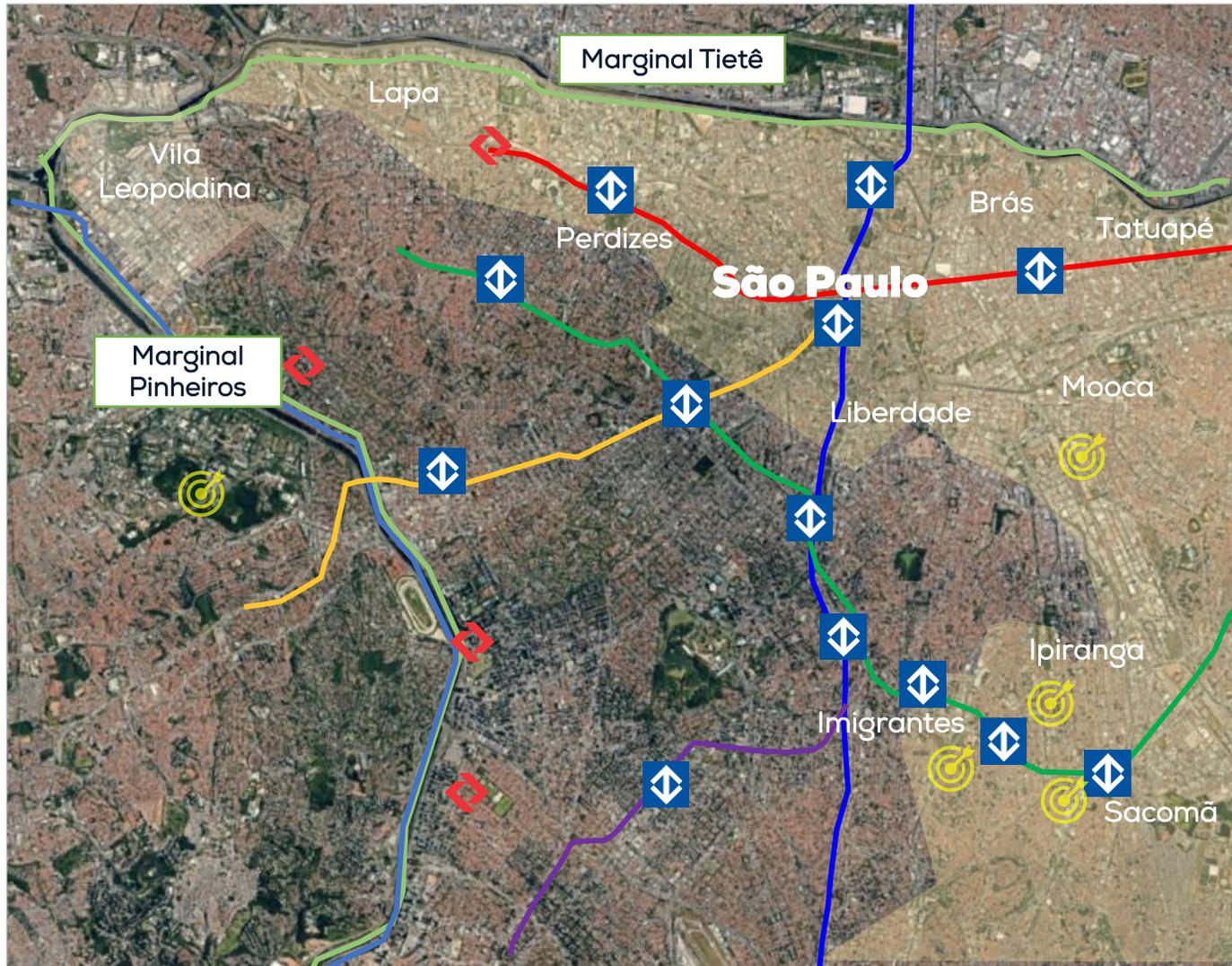
# Premissas e Valor Geral de Vendas (VGV) – Padrão MAP



## FOCO EM REGIÕES PREMIUM DA CAPITAL PAULISTA

- **~R\$ 3,8 bilhões** de Landbank (*on e off balance*);
- Foco nas zonas **Sul e Oeste** da cidade de São Paulo;
- Tamanho médio de terreno: aprox. **3.000 + m<sup>2</sup>**;
- **Peso do terreno: 20% a 25% do VGV;**
- **Pagamentos em dinheiro ou permuta pronta (ou no local);**
- VGV Médio Mín.: **R\$ 150 MM;**
- Margem Bruta Mín.: **33%;**
- Região de alta concentração de renda e atividade comercial.

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



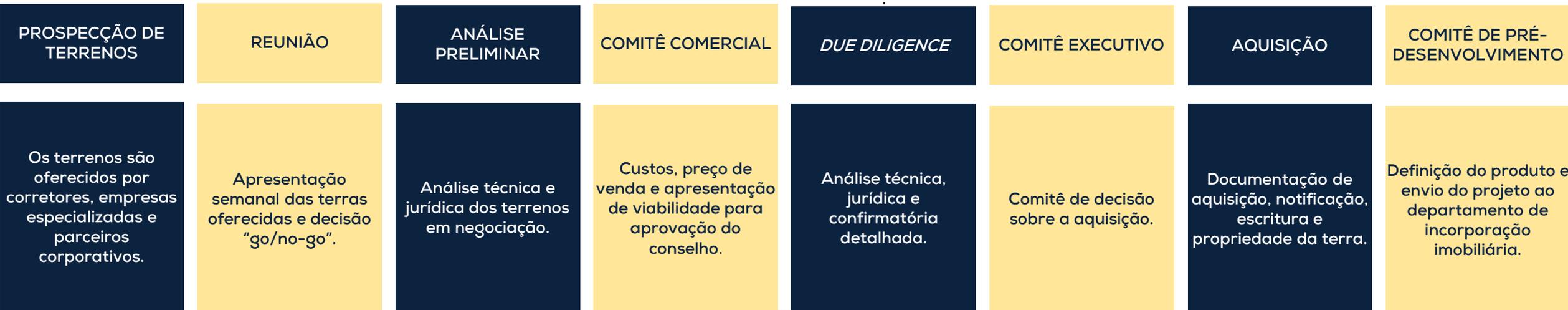
Linhas Metrô Econômico Landbank

## REGIÕES PRÓXIMAS DE METRÔS E TRANSPORTES PÚBLICOS

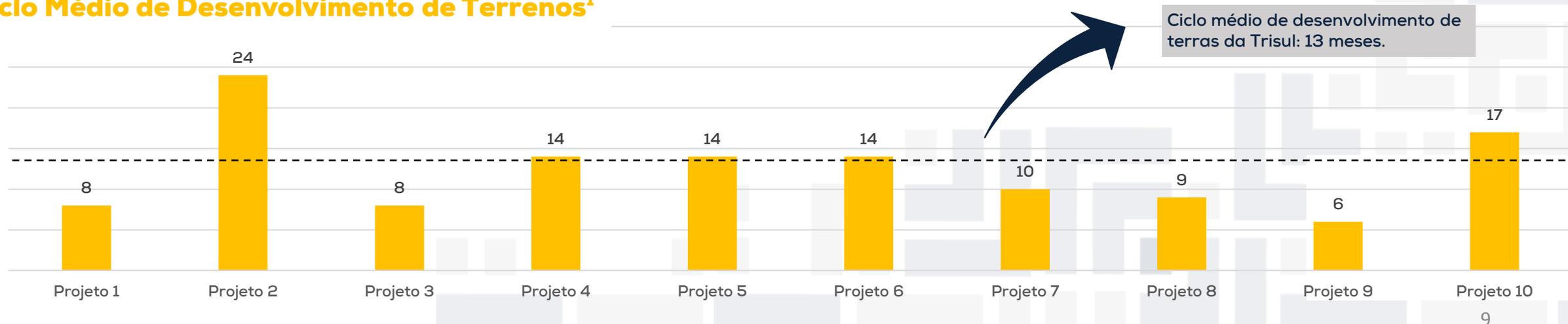
- **~R\$ 1,1 bilhão** de Landbank (*on e off balance*);
- Proximidade de metrô/trens e eixos de transportes com corredor;
- Bairros fora do centro expandido;
- Tamanho médio de terreno: **~4.000 m<sup>2</sup>**;
- VGV Médio Mín.: **R\$ 130 MM**;
- **Pagamento parcelado após aprovação do projeto. Permuta financeira ou física;**
- **Peso do terreno: 10% a 15% do VGV;**
- Margem Bruta Mín.: **32%**;
- Foco em regiões com maior demanda – menor concorrência histórica.

# Ciclo de Desenvolvimento de Terrenos

## Estratégia de Aquisição de Terrenos



## Ciclo Médio de Desenvolvimento de Terrenos<sup>1</sup>



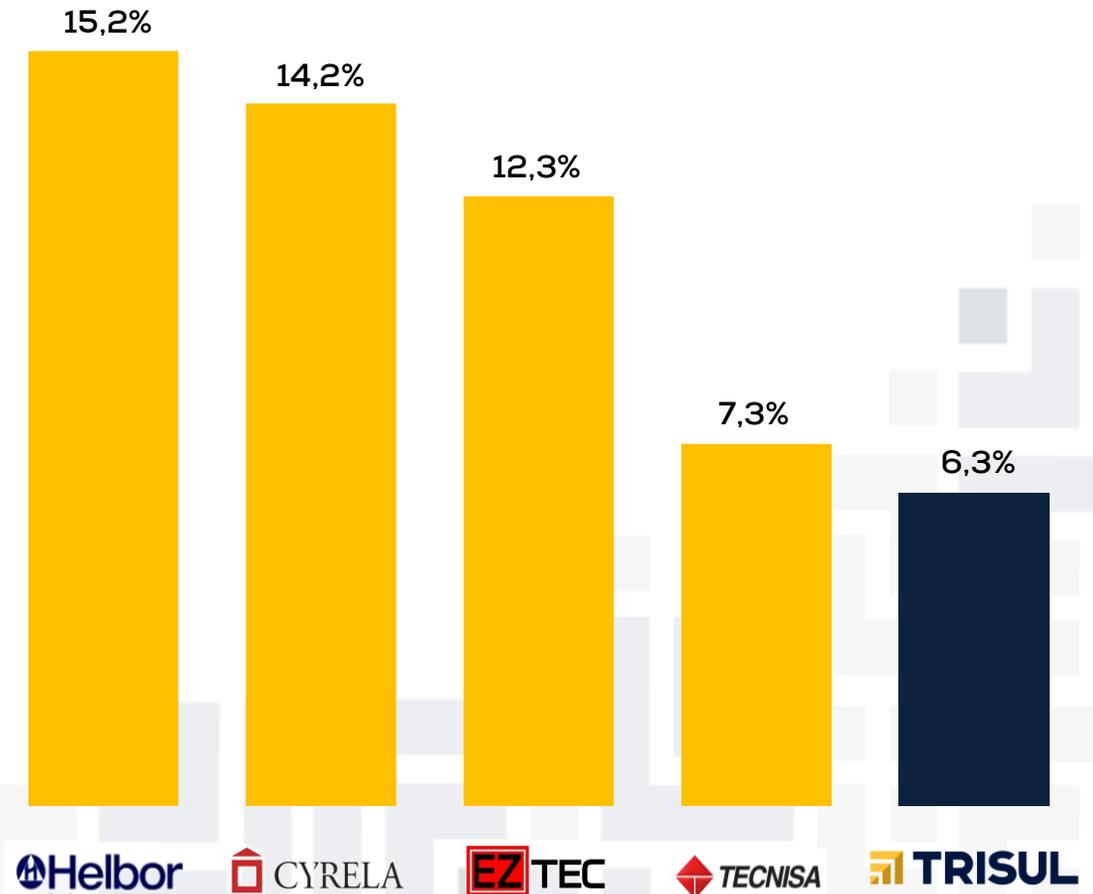
Nota: (1) Período em meses, entre a aquisição do terreno e o lançamento.

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

## Últimos Projetos Entregues:

Projetos (Mês/Entrega)	Tipo	% Vendida
Athos Paraíso (Jun/2023)	Alto	92%
Side Ipiranga (Jun/2023)	Médio	80%
Arky Caiowaa (Jul/2023)	Alto	91%
Ambience Vila Mariana (Out/2023)	Alto	98%
Mirant Vila Madalena (Dez/2023)	Alto	98%
Boreal Madalena (Dez/2023)	Alto	82%

## % Estoque Pronto das Companhias (3T23):



A Trisul consegue entregar seus empreendimentos com agilidade, com média de 31 meses.



## 2. Últimas Entregas e Lançamentos Trisul

# Guidance



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



O *guidance* ainda **prevê R\$ 1,8 – 2,2 bilhões em Vendas Brutas (% Trisul)** no mesmo período.

# Últimos projetos entregues e lançados pela Trisul...

## Obras Entregues 2023

Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM <sup>(1)</sup>	VGV Trisul R\$ MM <sup>(1)</sup>	
<b>Obras Entregues 9M23</b>								
1	jun-23	Athos Paraíso	São Paulo	Alto	136	100%	143,8	143,8
2	jun-23	Side Ipiranga	São Paulo	Médio	240	100%	145,7	145,7
3	jul-23	Arky Caiowaa	São Paulo	Alto	138	100%	135,5	135,5
<b>Total 9M23</b>				<b>514</b>		<b>424,9</b>	<b>424,9</b>	

## Lançamentos 2023

Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM	VGV Trisul R\$ MM	
<b>Lançamentos 9M23</b>								
1	Praça Omaguas	São Paulo	mar-23	Alto	53	55%	172.319	94.775
2	Side Sacomã	São Paulo	abr-23	Econômico	604	100%	217.110	217.110
3	The Collection Moema	São Paulo	set-23	Médio/Alto	338	100%	173.143	173.143
<b>Total 2023</b>				<b>995</b>		<b>562.572</b>	<b>485.029</b>	

# Últimos Lançamentos Trisul...



## DF 345 Vila Clementino

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

*\* Fachada em 3D – DF 345 Vila Clementino*

## Elev Alto do Ipiranga

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



*\* Fachada em 3D – Elev Alto do Ipiranga*

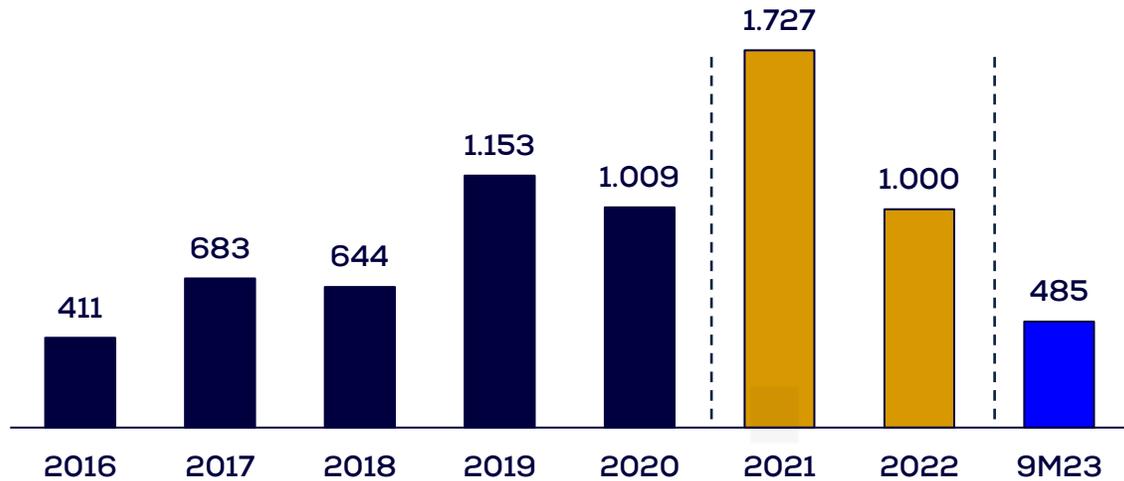


# 3. Indicadores Financeiros e Operacionais

# Destques Operacionais e Financeiros...

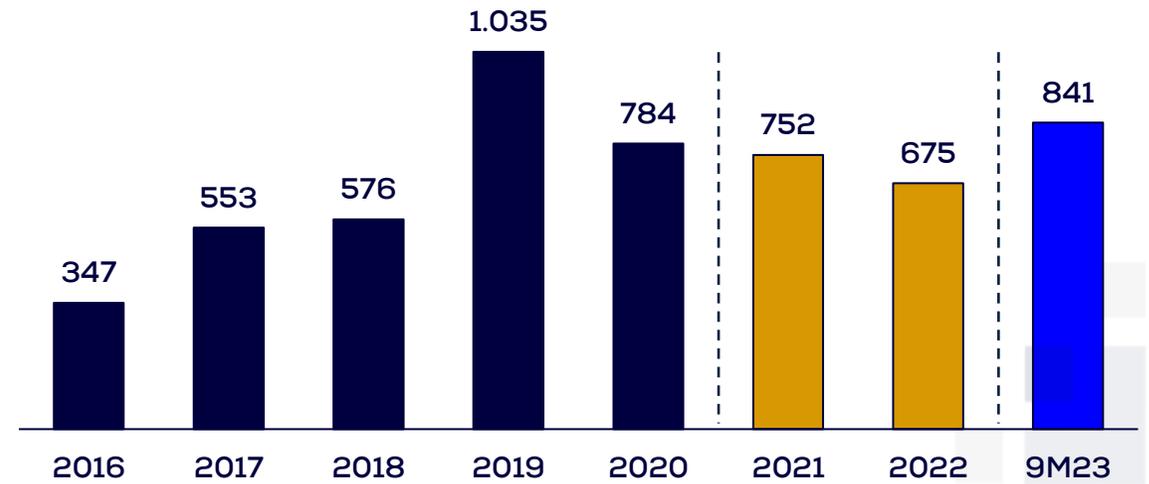
## VGv (% Trisul) Lançado

R\$ MM

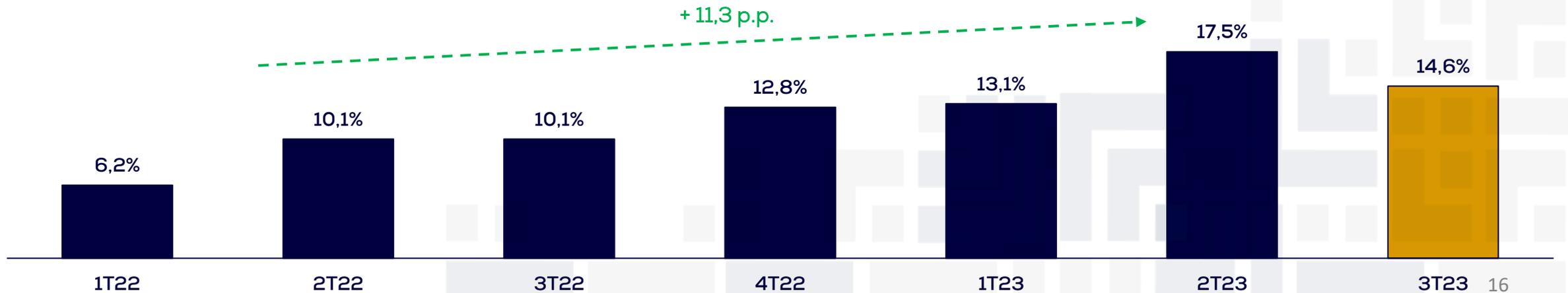


## Vendas Líquidas (100% Trisul)

R\$ MM



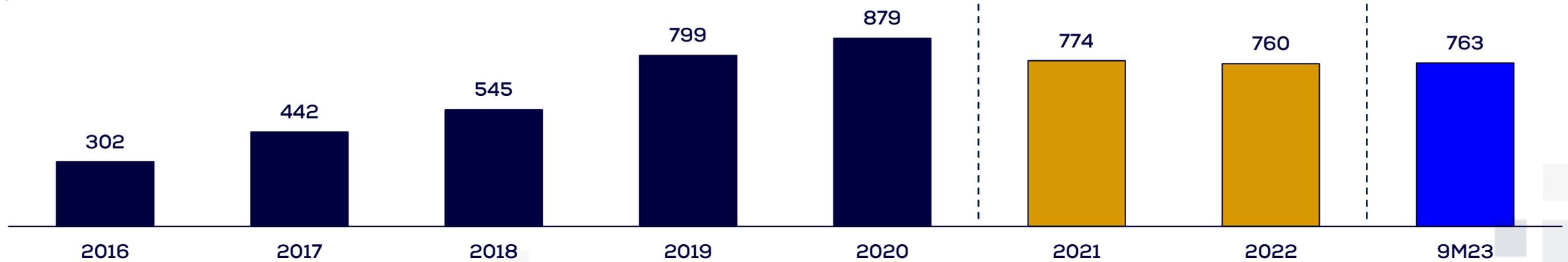
## VSO (%)



# Destques Operacionais e Financeiros...

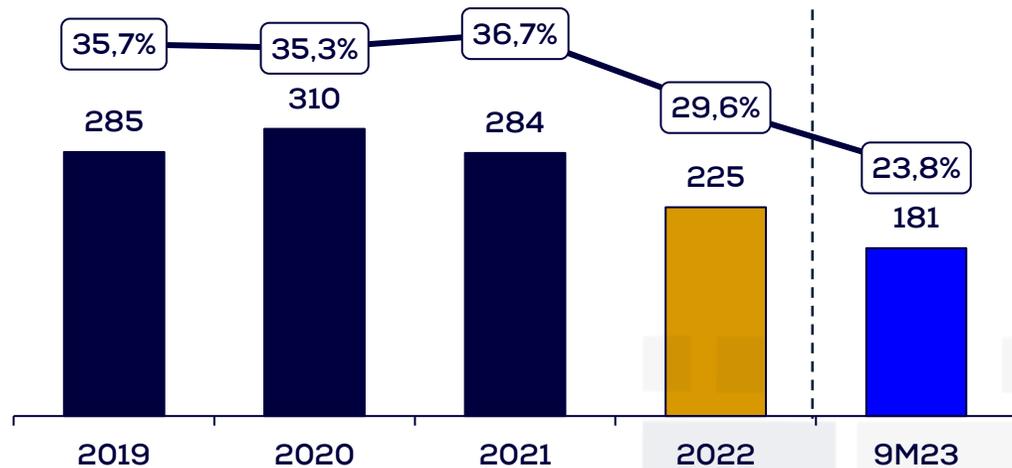
## Receita Líquida

R\$ MM



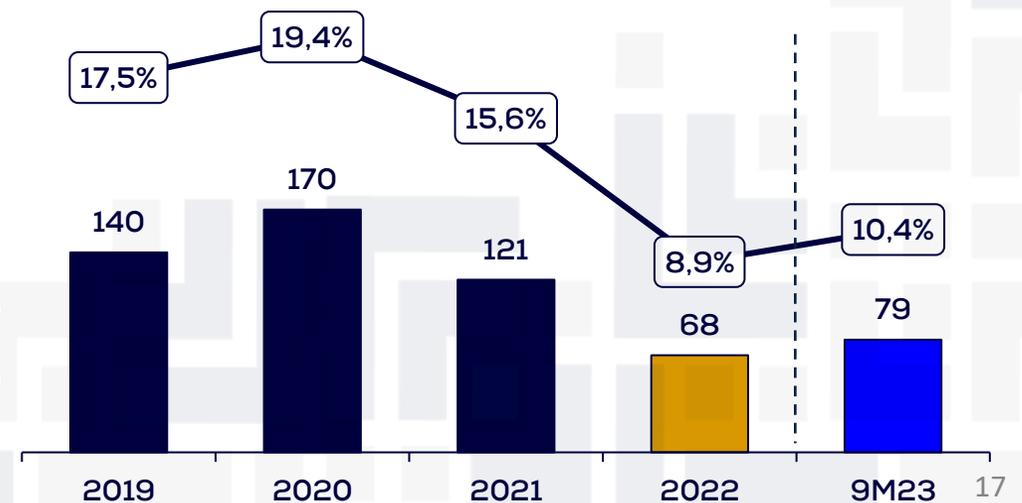
## Lucro e Margem Bruta

R\$ MM e %



## Lucro e Margem Líquida

R\$ MM e %

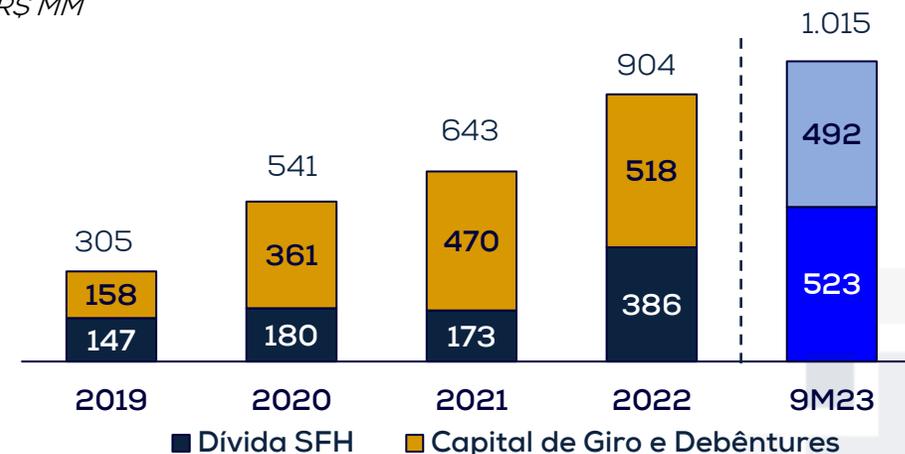


# Alavancagem financeira tende a cair a partir de 2023...

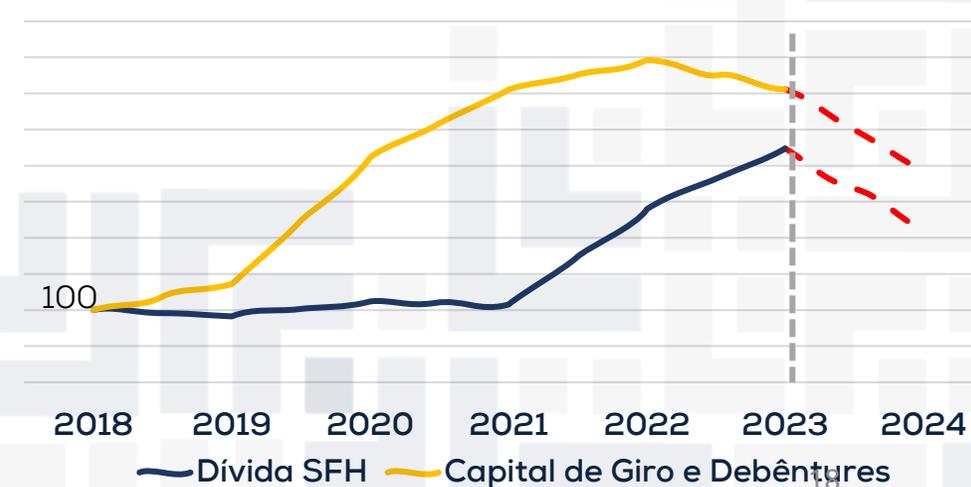
Endividamento (R\$ milhões)	set-23
Financiamentos para Construção – SFH	(522.754)
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(491.702)
<b>Total Endividamento</b>	<b>(1.014.456)</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	252.507
<b>Total Disponibilidade</b>	<b>252.507</b>
<b>Endividamento Líquido</b>	<b>(761.949)</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.374.430</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>55,4%</b>
<b>Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimônio Líquido</b>	<b>17,4%</b>

## Total do Endividamento

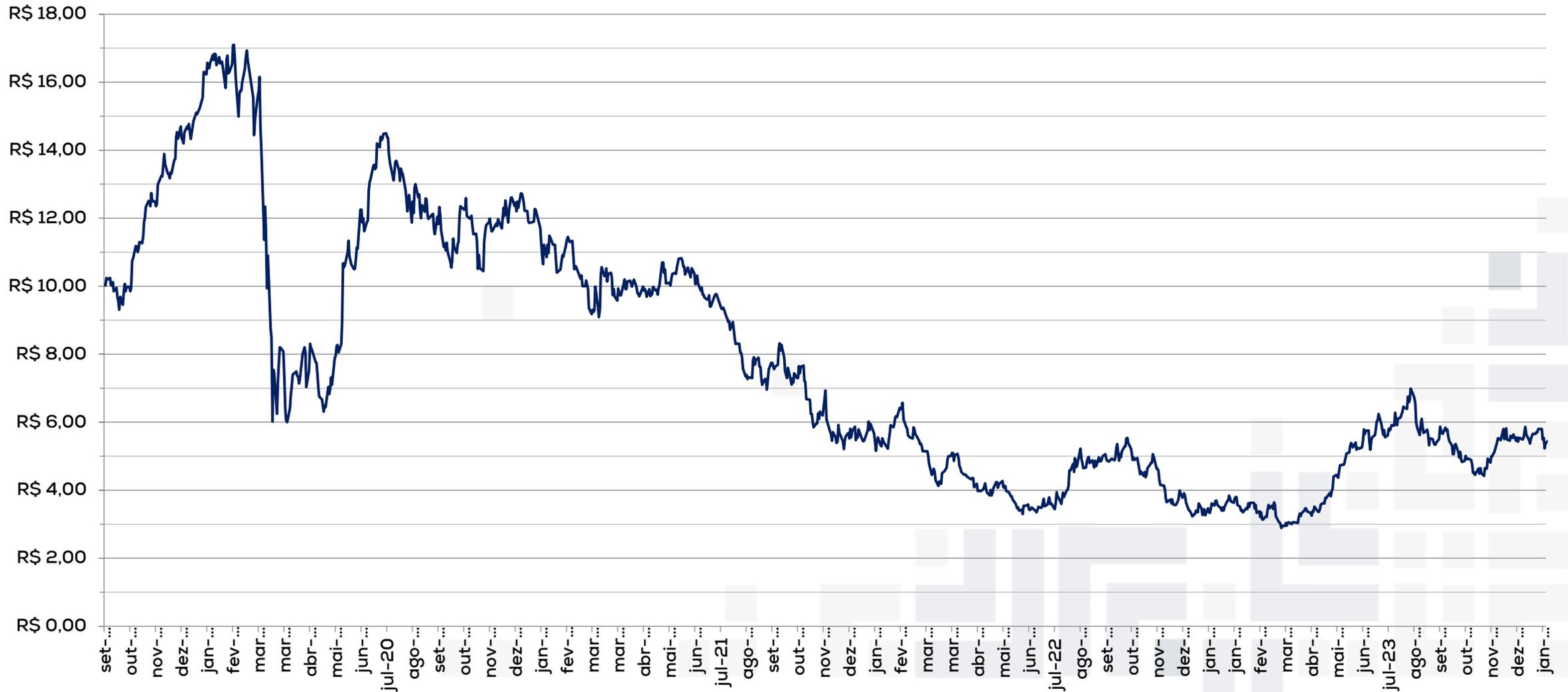
R\$ MM



## Dívida Bruta (SFH/Cap.de Giro/Deb.) – Base 100



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



# Liquidation Value (LV)

Liquidation Value (em R\$ milhões)	SET'2023
Recebíveis de Unidades Vendidas	1.297
(-) PIS/COFINS, Imposto de Renda e CSLL	(58)
(-) Obrigações com Unidades Vendidas	(343)
<b>Subtotal 1</b>	<b>895</b>
Unidades a Venda a Valor de Mercado	2.028
(-) PIS/COFINS, Imposto de Renda e CSLL	(91)
(-) Obrigações para Construir	(414)
<b>Subtotal 2</b>	<b>1.522</b>
Terrenos	578
Imobilizado	55
Propriedades para Investimento	29
(-) Obrigações com Aquisição de Terreno	(99)
Outros Ativos	0
(-) Outros Passivos	0
(-) Dívida Líquida	(762)
<b>Subtotal 3</b>	<b>(199)</b>

<b>Liquidation Value (Subtotal 1 + 2 + 3)</b>	<b>2.219</b>
<b>Valor P/ Ação Estimado pelo Liquidation Value</b>	<b>11,89</b>
Patrimônio líquido	1.374
<b>Valor P/ Ação Estimado pelo Patrimônio Líquido</b>	<b>7,36</b>
<b>P/LV</b>	<b>0,488</b>
<b>P/BV</b>	<b>0,788</b>
Market Cap	1.082,382
# de ações	186,618
Preço de fechamento (28/12/2023)	5,80

Upside potencial de +105%



# Para finalizar...

 **TRISUL**



**Empresa verticalizada;**



**Versátil – atua nos segmentos MAP e Econômico**



**Equipe de vendas própria, separada por segmentos;**

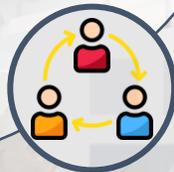


**Início de novo ciclo econômico – queda na taxa de juros e aumento do poder aquisitivo das famílias;**



**Novo GUIDANCE = maior escala funcional;**

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



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



# TRISUL

**Projetos  
feitos  
para  
durar.**