# Release de Resultados 3T23

**São Paulo, 09 de novembro de 2023 -** A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 3T23. 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$59**

milhões

Enquanto a **Margem Bruta** do período registrou 23,1%.

### Lucro Líquido

**R$23**

milhões

Enquanto a **Margem Líquida** do período registrou 9,1%.

### Vendas Brutas

**R$303**

milhões

Enquanto as **Vendas Líquidas 100%** totalizaram R$ 284 milhões.

### Landbank

**4,9**

bilhões

O Landbank total, no final de setembro, somava R$ 4,9 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**

**09 de novembro de 2023**
(Após o fechamento do mercado)

**Teleconferência de Resultados**

**10 de novembro 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

A recente queda na taxa Selic (taxa básica de juros da economia, que atualmente está em 12,25%) corroborou com a nossa visão de um cenário mais positivo no setor de incorporação imobiliária em 2023. O corte de meio ponto percentual sinaliza que ainda podemos esperar um ritmo de queda nas próximas reuniões, o que, ao nosso ver, é essencial para a valorização de nossos imóveis. De acordo com um estudo realizado pela ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), a cada 1% de redução na taxa de juros do crédito imobiliário, aumenta-se a demanda por mais 1 milhão de novas habitações.

Além disso, a estratégia de reajuste de preços adotada no final do ano passado em alguns de nossos empreendimentos do estoque continua em andamento. Isso, juntamente com um cenário mais positivo em função da (1) redução da taxa de juros, (2) mudanças no Plano Diretor Estratégico (PDE) e as novas regras do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), traduziram em uma maior procura por imóveis da Companhia e, consequentemente, um maior volume de vendas. No trimestre, apresentamos um aumento de 80,6% a/a nas vendas brutas % Trisul, que totalizaram R$ 280,5 milhões, enquanto as vendas líquidas de distratos registraram R$ 263,6 milhões, um aumento de 106% a/a. Já a nossa VSO trimestral (em unidades) continua apresentando uma melhora em comparação ao ano anterior, atingindo o patamar de 14,6% no 3T23.

Analisando os resultados financeiros da Companhia, apresentamos um aumento de 5,8% no lucro bruto em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando R$ 58,5 milhões, enquanto a margem bruta registrou 23,1%. Já o lucro líquido no trimestre totalizou R$ 22,9 milhões, um aumento de 127,3% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, enquanto a margem líquida foi de 9,1% no período.

Lançamos no mês de setembro o empreendimento The Collection Moema, localizado no bairro de Moema, em São Paulo. O empreendimento possui um potencial VGV % Trisul de R$ 173,1 milhões, distribuídos em 338 unidades – apartamentos studios e 1 dormitório de 26m² a 37m², com plantas inteligentes e que contemplam funcionalidade a cada metro quadrado. Além disso, em linha com o *guidance* de lançamentos divulgado no mês de setembro, que prevê R$ 1,8 – 2,2 bilhões de lançamentos até o final de 2024, vamos lançar mais dois empreendimentos até o final do ano, totalizando um VGV de R$ 389 milhões.

Em julho, entregamos o empreendimento Arky Caiowaa, localizado no bairro de Perdizes, que possui um VGV % Trisul de R$ 135,5 milhões, distribuídos em 138 unidades. Além disso, como evento subsequente, entregamos no mês de outubro o empreendimento Ambience Vila Mariana, totalizando um VGV % Trisul de R$ 88 milhões, em 84 unidades.

Informamos que, em razão das mudanças no Plano Diretor Estratégico (PDE), foi possível registrar um aumento de 15% em nosso banco de terrenos (Landbank), que saltou de R$ 4,2 bilhões para R$ 4,9 bilhões (*on balance* e *off balance)* no 3T23. Em função dessas mudanças, que ampliou a oferta de terrenos na cidade de São Paulo, informamos que a Trisul continua prospectando novos terrenos e deve incrementar o seu Landbank no próximo ano.

Reiteramos que Companhia está confiante em relação às mudanças no setor que estão se concretizando ao longo dos meses. Sendo assim, esperamos uma melhora mais acentuada nos resultados da Trisul nos próximos trimestres, traduzindo em um maior retorno gerado para os nossos acionistas e investidores.

**A Administração.**

**São Paulo, 09 de novembro de 2023.**

# ESG

O tema ESG (siga 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 | 3T23 | 3T22 | A/A% | 2T23 | T/T% |
|---|---|---|---|---|---|
| Número de Colaboradores Diretos | 218 | 242 | -9,9% | 242 | -9,9% |
| Número de Colaboradores Indiretos | 140 | 128 | 9,4% | 146 | -4,1% |
| **Total de Colaboradores** | **358** | **370** | **-3,2%** | **388** | **-7,7%** |
| *% Colaboradores Diretos/Total* | *60,9%* | *65,4%* | *-5 p.p.* | *63,8%* | *-3 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**.

# Destaques Operacionais e Financeiros

| Destaques Operacionais (R$ mil) | 3T23 | 3T22 | A/A (%) | 2T23 | T/T(%) | 9M23 | 9M22 | A/A (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Empreendimentos Lançados** | | | | | | | | |
| Valor Geral de Vendas - VGV (100%) | 173.143 | 0 | **100,0%** | 217.110 | **-20,3%** | 562.572 | 382.932 | **46,9%** |
| Valor Geral de Vendas - VGV (% Trisul) | 173.143 | 0 | **100,0%** | 217.110 | **-20,3%** | 485.029 | 382.932 | **26,7%** |
| Número de Empreendimentos | 1 | 0 | **100,0%** | 1 | **0,0%** | 3 | 1 | **200,0%** |
| Unidades Lançadas | 338 | 0 | **100,0%** | 604 | **-44,0%** | 995 | 324 | **207,1%** |
| **Vendas Contratadas** | | | | | | | | |
| Vendas Brutas - (100%) | 303.349 | 165.705 | **83,1%** | 359.011 | **-15,5%** | 1.014.922 | 544.842 | **86,3%** |
| Vendas Brutas - (% Trisul) | 280.532 | 155.299 | **80,6%** | 327.892 | **-14,4%** | 905.559 | 512.496 | **76,7%** |
| Distratos - (100%) | 18.951 | 29.035 | **-34,7%** | 27.873 | **-32,0%** | 68.101 | 81.886 | **-16,8%** |
| Distratos - (% Trisul) | 16.837 | 27.292 | **-38,3%** | 26.535 | **-36,5%** | 64.077 | 71.626 | **-10,5%** |
| Vendas Contratadas - (100%) [1] | 284.398 | 136.670 | **108,1%** | 331.138 | **-14,1%** | 946.821 | 466.956 | **102,8%** |
| Vendas Contratadas - (% Trisul) [1] | 263.695 | 128.007 | **106,0%** | 301.357 | **-12,5%** | 841.482 | 440.871 | **90,9%** |
| Número de Unidades Vendidas | 432 | 272 | **58,8%** | 557 | **-22,4%** | 1.379 | 751 | **83,6%** |
| VSO Consolidada (em VGV) | 11,5% | 6,0% | **6 p.p.** | 12,5% | **-1 p.p.** | 29,3% | 18,1% | **11 p.p.** |
| **Entregas** | | | | | | | | |
| VGV Entregue - (100%) | 135.461 | 0 | **100,0%** | 289.485 | **-53,2%** | 424.946 | 589.500 | **-27,9%** |
| VGV Entregue - (% Trisul) | 135.461 | 0 | **100,0%** | 289.485 | **-53,2%** | 424.946 | 589.500 | **-27,9%** |
| Número de Empreendimentos Entregues | 1 | 0 | **100,0%** | 2 | **-50,0%** | 3 | 5 | **-40,0%** |
| Número de Unidades Entregues | 138 | 0 | **100,0%** | 376 | **-63,3%** | 514 | 487 | **5,5%** |

| Destaques Financeiros (R$ milhões) | 3T23 | 3T22 | A/A (%) | 2T23 | T/T(%) | 9M23 | 9M22 | A/A (%)2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Receita Líquida | 253.179 | 182.281 | **38,9%** | 267.079 | **-5,2%** | 763.466 | 556.327 | **37,2%** |
| Lucro Bruto | 58.536 | 55.324 | **5,8%** | 63.785 | **-8,2%** | 181.490 | 174.035 | **4,3%** |
| *% Margem Bruta* | 23,1% | 30,4% | **-7 p.p.** | 23,9% | **-1 p.p.** | 23,8% | 31,3% | **-8 p.p.** |
| Lucro Bruto Ajustado (2) | 72.162 | 59.967 | **20,3%** | 75.528 | **-4,5%** | 215.015 | 185.904 | **15,7%** |
| *% Margem Bruta Ajustada* | 28,5% | 32,9% | **-4 p.p.** | 28,3% | **0 p.p.** | 28,2% | 33,4% | **-5 p.p.** |
| Lucro Líquido | 22.968 | 10.104 | **127,3%** | 28.757 | **-20,1%** | 79.434 | 40.642 | **95,5%** |
| *% Margem Líquida* | 9,1% | 5,5% | **4 p.p.** | 10,8% | **-2 p.p.** | 10,4% | 7,3% | **3 p.p.** |
| EBITDA (3) | 33.670 | 22.629 | **48,8%** | 37.970 | **-11,3%** | 111.931 | 77.591 | **44,3%** |
| EBITDA Ajustado (4) | 47.296 | 27.272 | **73,4%** | 49.713 | **-4,9%** | 145.456 | 89.460 | **62,6%** |
| *% Margem EBITDA Ajustado* | 18,7% | 15,0% | **4 p.p.** | 18,6% | **0 p.p.** | 19,1% | 16,1% | **3 p.p.** |
| Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (5) | 537.967 | 447.172 | **20,3%** | 496.868 | **8,3%** | 537.967 | 447.172 | **20,3%** |
| Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (6) | 195.006 | 291.493 | **-33,1%** | 171.634 | **13,6%** | 195.006 | 291.493 | **-33,1%** |
| *% Margem Bruta a Apropriar* | 36,2% | 34,8% | **1 p.p.** | 34,5% | **2 p.p.** | 36,2% | 34,8% | **1 p.p.** |
| Disponibilidades | 252.507 | 226.906 | **11,3%** | 277.678 | **-9,1%** | 252.507 | 226.906 | **11,3%** |
| Disponibilidades (Líquidas de Endividamento) | (761.949) | (453.818) | **67,9%** | (714.333) | **6,7%** | (761.949) | (453.818) | **67,9%** |
| Dívida Líquida | 761.949 | 453.818 | **67,9%** | 714.333 | **6,7%** | 761.949 | 453.818 | **67,9%** |
| Patrimônio Líquido | 1.374.430 | 1.305.627 | **5,3%** | 1.361.556 | **0,9%** | 1.374.430 | 1.305.627 | **5,3%** |
| *Dívida Líquida/PL* | 55,4% | 34,8% | **21 p.p.** | 52,5% | **3 p.p.** | 55,4% | 34,8% | **21 p.p.** |
| Ativos Totais | 2.695.849 | 2.304.687 | **17,0%** | 2.677.370 | **0,7%** | 2.695.849 | 2.304.687 | **17,0%** |
| Passivos Totais | 1.321.419 | 999.060 | **32,3%** | 1.315.814 | **0,4%** | 1.321.419 | 999.060 | **32,3%** |
| ROE (Trimestral) | 1,7% | 0,8% | **1 p.p.** | 2,1% | **0 p.p.** | 5,8% | 3,1% | **3 p.p.** |
| ROE (Últimos 12 meses) | 7,8% | 4,4% | **3 p.p.** | 6,9% | **1 p.p.** | 7,8% | 4,4% | **3 p.p.** |

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 The Collection Moema.

### The Collection Moema

Lançamos no **mês de setembro** o empreendimento The Collection Moema, localizado no bairro de Moema, em um dos bairros mais completos da cidade de São Paulo. **O empreendimento possui um potencial VGV % Trisul de R$ 173,1 milhões, distribuídos em 338 unidades** – apartamentos *studios* e 1 dormitório de 26m² a 37m², com plantas inteligentes e que contemplam funcionalidade a cada metro quadrado. É um empreendimento para quem valoriza a natureza do Parque do Ibirapuera, a proximidade com a Estação de Metrô Eucaliptos, a conveniência de ter o shopping Ibirapuera como vizinho, o rápido acesso aos principais eixos corporativos da cidade e ao Aeroporto de Congonhas.

## Vendas Brutas e Líquidas

No 3T23, as Vendas Brutas % Trisul totalizaram R$ 280,5 milhões (+80,6% a/a e -14,4% t/t) enquanto as Vendas Líquidas de distrados % Trisul totalizaram R$ 263,6 milhões (+106% a/a e -12,5% t/t). A velocidade sobre a oferta (VSO) consolidada (em unidades) foi de 14,6% no trimestre.

| Destaques Operacionais (R$ mil) | 3T23 | 3T22 | A/A (%) | 2T23 | T/T(%) | 9M23 | 9M22 | A/A (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vendas Contratadas** | | | | | | | | |
| Vendas Brutas - (100%) | 303.349 | 165.705 | **83,1%** | 359.011 | **-15,5%** | 1.014.922 | 544.842 | **86,3%** |
| Vendas Brutas - (% Trisul) | 280.532 | 155.299 | **80,6%** | 327.892 | **-14,4%** | 905.559 | 512.496 | **76,7%** |
| Distratos - (100%) | 18.951 | 29.035 | **-34,7%** | 27.873 | **-32,0%** | 68.101 | 81.886 | **-16,8%** |
| Distratos - (% Trisul) | 16.837 | 27.292 | **-38,3%** | 26.535 | **-36,5%** | 64.077 | 71.626 | **-10,5%** |
| Vendas Contratadas - (100%) [1] | 284.398 | 136.670 | **108,1%** | 331.138 | **-14,1%** | 946.821 | 466.956 | **102,8%** |
| Vendas Contratadas - (% Trisul) [1] | 263.695 | 128.007 | **106,0%** | 301.357 | **-12,5%** | 841.482 | 440.871 | **90,9%** |
| Número de Unidades Vendidas | 432 | 272 | **58,8%** | 557 | **-22,4%** | 1.379 | 751 | **83,6%** |
| VSO Consolidada (em VGV) | 11,5% | 6,0% | **6 p.p.** | 12,5% | **-1 p.p.** | 29,3% | 18,1% | **11 p.p.** |

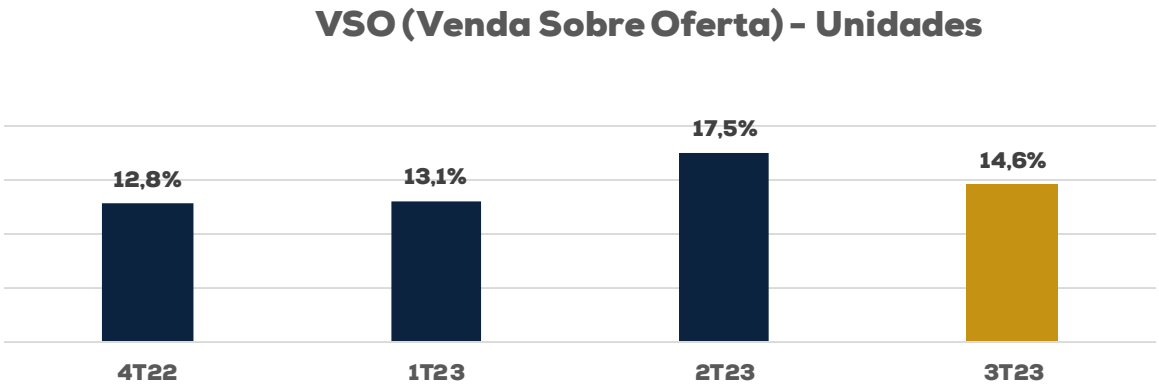
1) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos geridos pela Trisul S.A. e parceiros. As vendas contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

| 3T23 | | |
|---|---|---|
| **VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS** | **Unidades** | **VGV Trisul (R$ mil)** |
| Total de Unidades à Venda (01/07/2023) | 2.630 | 2.118.290 |
| (+) Lançamentos do 3T23 | 338 | 173.143 |
| **Total de Unidades à Venda no 3T23 (a)** | **2.968** | **2.291.433** |
| (-) Unidades Vendidas Líquidas no 3T23 (b) | 432 | 263.695 |
| **Total de Unidades à Venda (01/10/2023) (1)** | **2.536** | **2.027.738** |
| VSO (b) / (a) | 14,6% | 11,5% |

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

| 9M23 | | |
|---|---|---|
| **VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS** | **Unidades** | **VGV Trisul (R$ mil)** |
| Total de Unidades à Venda (01/01/2023) | 2.920 | 2.384.192 |
| (+) Lançamentos do 9M23 | 995 | 485.029 |
| **Total de Unidades à Venda no 9M23 (a)** | **3.915** | **2.869.221** |
| (-) Unidades Vendidas Líquidas no 9M23 (b) | 1.379 | 841.482 |
| **Total de Unidades à Venda (01/10/2023) (1)** | **2.536** | **2.027.738** |
| VSO (b) / (a) | 35,2% | 29,3% |

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.



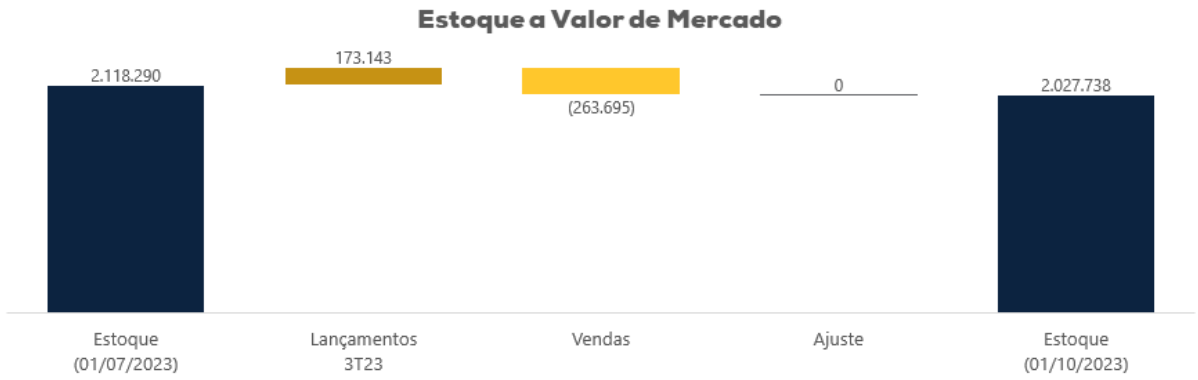

## Obras em Andamento

| Obras em Andamento | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Empreendimento** | **Cidade** | **Data de Lançamento** | **Término Engenharia** | **Padrão** | **Total de Unidades** | **% Trisul** | **VGV Total R$ MM** | **VGV Trisul R$ MM** |
| 1 | Ambience Vila Mariana | São Paulo | nov-20 | out-23 | Alto | 84 | 100% | 88 | 88 |
| 2 | Mirant Vila Madalena | São Paulo | jun-20 | out-23 | Alto | 60 | 100% | 142 | 142 |
| 3 | Boreal Madalena | São Paulo | set-20 | nov-23 | Alto | 230 | 50% | 177 | 89 |
| 4 | Marquez Alto do Ipiranga | São Paulo | nov-20 | nov-23 | Alto | 203 | 100% | 190 | 190 |
| 5 | Side Barra Funda | São Paulo | mai-21 | nov-23 | Médio | 594 | 100% | 272 | 272 |
| 6 | Vista Campo Belo | São Paulo | mar-21 | fev-24 | Alto | 130 | 100% | 149 | 149 |
| 7 | Side Alto da Boa Vista | São Paulo | jul-21 | mar-24 | Médio | 200 | 100% | 141 | 141 |
| 8 | Nattur Nova Klabin | São Paulo | set-21 | abr-24 | Médio | 246 | 100% | 183 | 183 |
| 9 | Oscar Itaim | São Paulo | mar-21 | mai-24 | Alto | 40 | 100% | 179 | 179 |
| 10 | Horizon Paraíso | São Paulo | out-21 | jun-24 | Alto | 183 | 70% | 173 | 121 |
| 11 | Tucuna 250 | São Paulo | dez-21 | ago-24 | Alto | 218 | 100% | 185 | 185 |
| 12 | The Collection Paulista | São Paulo | nov-21 | abr-25 | Médio | 336 | 100% | 168 | 168 |
| 13 | The Collection PUQ | São Paulo | nov-22 | jul-25 | Alto | 354 | 100% | 169 | 169 |
| 14 | Valen Capote Valente | São Paulo | dez-21 | set-25 | Alto | 260 | 100% | 307 | 307 |
| 15 | The Collection Madalena | São Paulo | out-22 | set-25 | Alto | 311 | 100% | 142 | 142 |
| 16 | Península Vila Madalena | São Paulo | jun-22 | out-25 | Alto | 324 | 100% | 383 | 383 |
| 17 | Mirant/The Collection Ibirapuera | São Paulo | dez-22 | dez-25 | Alto | 252 | 100% | 292 | 292 |
| 18 | Praça Omaguás Pinheiros | São Paulo | mar-23 | dez-25 | Alto | 53 | 55% | 172 | 95 |
| 19 | Side Sacomã | São Paulo | abr-23 | jan-26 | Médio | 604 | 100% | 217 | 217 |
| 20 | The Collection Moema | São Paulo | set-23 | jan-26 | Médio/Alto | 338 | 100% | 173 | 173 |
| **TOTAL** | | | | | | **5.020** | | **3.902** | **3.684** |

## Estoque a Valor de Mercado

Nesse trimestre o estoque a valor de mercado da Trisul totalizou R$ 2,0 bilhões em VGV (+1,3% a/a e -4,3% t/t). O estoque pronto contabilizou R$ 126,9 milhões representando 6,3% do total.

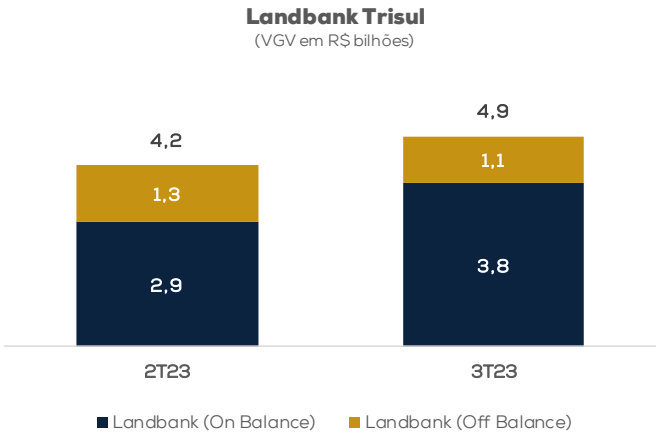
| Estoque | 3T23 | 3T22 | A/A (%) | 2T23 | T/T(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Estoque** | **2.027.738** | **2.001.579** | **1,3%** | **2.118.290** | **-4,3%** |
| Estoque em Construção - VGV | 1.900.820 | 1.930.538 | -1,5% | 1.980.302 | -4,0% |
| Estoque em Construção - Unidades | 2.400 | 2.212 | 8,5% | 2.482 | -3,3% |
| ***Estoque em Construção/ Estoque Total*** | ***93,7%*** | ***96,5%*** | ***-3 p.p.*** | ***93,5%*** | ***0 p.p.*** |
| Estoque Pronto - VGV | 126.918 | 71.041 | 78,7% | 137.988 | -8,0% |
| Estoque Pronto - Unidades | 136 | 220 | -38,2% | 148 | -8,1% |
| ***Estoque Pronto/ Estoque Total*** | ***6,3%*** | ***3,5%*** | ***3 p.p.*** | ***6,5%*** | ***0 p.p.*** |
| **Estoque por Segmento** | **2.027.738** | **2.001.579** | **1,3%** | **2.118.290** | **-4,3%** |
| Segmento Econômico - VGV | 380.051 | 63.712 | 496,5% | 293.248 | 29,6% |
| Segmento Econômico - Unidades | 823 | 226 | 264,2% | 442 | 86,2% |
| ***Estoque Econômico/Estoque Total*** | ***18,7%*** | ***3,2%*** | ***16 p.p.*** | ***13,8%*** | ***5 p.p.*** |
| Segmento Médio/Alto - VGV | 1.647.687 | 1.937.867 | -15,0% | 1.825.042 | -9,7% |
| Segmento Médio/Alto - Unidades | 1.713 | 2.206 | -22,3% | 2.188 | -21,7% |
| ***Estoque Médio Alto/Estoque Total*** | ***81,3%*** | ***96,8%*** | ***-16 p.p.*** | ***86,2%*** | ***-5 p.p.*** |




## Landbank

Em 30 de setembro de 2023 o banco de terrenos (*Landbank*) da Companhia totalizava R$ 4,9 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.

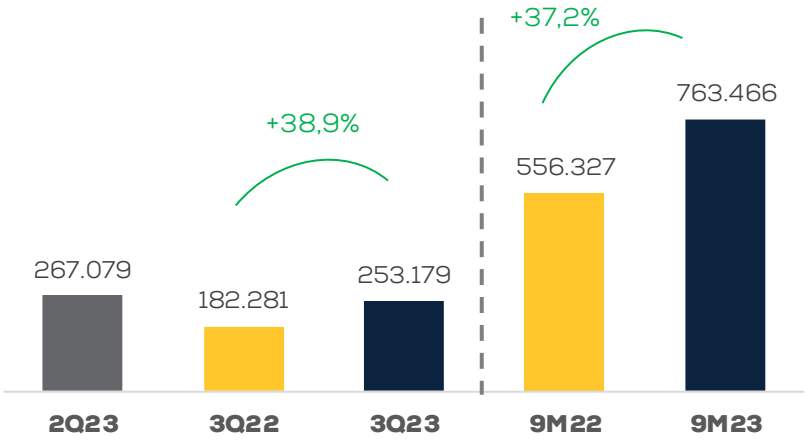


## Instrumentos financeiros

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) | 3T23 | 3T22 | A/A (%) | 2T23 | T/T(%) | 9M23 | 9M22 | A/A (%)2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lucro Bruto | 58.536 | 55.324 | **5,8%** | 63.785 | **-8,2%** | 181.490 | 174.035 | **4,3%** |
| *% Margem Bruta* | 23,1% | 30,4% | **-7 p.p.** | 23,9% | **-1 p.p.** | 23,8% | 31,3% | **-8 p.p.** |
| Lucro Bruto Ajustado (1) | 72.162 | 59.967 | **20,3%** | 75.528 | **-4,5%** | 215.015 | 185.904 | **15,7%** |
| *% Margem Bruta Ajustada* | 28,5% | 32,9% | **-4 p.p.** | 28,3% | **0 p.p.** | 28,2% | 33,4% | **-5 p.p.** |
| Lucro Líquido | 22.968 | 10.104 | **127,3%** | 28.757 | **-20,1%** | 79.434 | 40.642 | **95,5%** |
| % Margem Líquida | 9,1% | 5,5% | **4 p.p.** | 10,8% | **-2 p.p.** | 10,4% | 7,3% | **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) | 3T23 | 3T22 | A/A (%) | 2T23 | T/T(%) | 9M23 | 9M22 | A/A (%)2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receita Operacional Líquida** | 253.179 | 182.281 | **38,9%** | 267.079 | **-5,2%** | 763.466 | 556.327 | **37,2%** |
| VGV Lançado Trisul | 173.143 | 0 | **100,0%** | 217.110 | **0,0%** | 485.029 | 382.932 | **26,7%** |
| Vendas Contratadas Trisul | 263.695 | 128.007 | **106,0%** | 301.357 | **-12,5%** | 841.482 | 440.871 | **90,9%** |
| **Despesas Operacionais** | | | | | | | | |
| Despesas Administrativas | (15.230) | (18.718) | **-18,6%** | (17.110) | **-11,0%** | (50.717) | (53.311) | **-4,9%** |
| *% Receita Líquida* | *6,0%* | *10,3%* | **-4 p.p.** | *6,4%* | **0 p.p.** | *6,6%* | *9,6%* | **-4 p.p.** |
| *% Lançamentos Trisul* | *8,8%* | *0,0%* | **9 p.p.** | *0,0%* | **9 p.p.** | *10,5%* | *13,9%* | **-5 p.p.** |
| *% Vendas Contratadas Trisul* | *5,8%* | *14,6%* | **-9 p.p.** | *5,7%* | **0 p.p.** | *6,0%* | *12,1%* | **-6 p.p.** |
| Despesas Comerciais | (18.484) | (15.092) | **22,5%** | (16.791) | **10,1%** | (52.963) | (43.376) | **22,1%** |
| *% Receita Líquida* | *7,3%* | *8,3%* | **-1 p.p.** | *6,3%* | **1 p.p.** | *6,9%* | *7,8%* | **0 p.p.** |
| *% Lançamentos Trisul* | *10,7%* | *0,0%* | **11 p.p.** | *0,0%* | **11 p.p.** | *10,9%* | *11,3%* | **-1 p.p.** |
| *% Vendas Contratadas Trisul* | *7,0%* | *11,8%* | **-5 p.p.** | *5,6%* | **1 p.p.** | *6,3%* | *9,8%* | **-3 p.p.** |
| Despesas Tributárias | (617) | (81) | **661,7%** | (260) | **137,3%** | (1.384) | (304) | **355,3%** |
| Resultado com Equivalência Patrimonial | 7.111 | 2.090 | **240,2%** | 6.029 | **17,9%** | 21.569 | 7.678 | **180,9%** |
| Despesas com Depreciação/Amortização | (1.432) | (395) | **262,5%** | (1.399) | **2,4%** | (4.144) | (1.115) | **271,7%** |
| Provisão Demandas Judiciais e Administrativas | (1.615) | 147 | **-1198,6%** | (1.008) | **60,2%** | (4.132) | (158) | **2515,2%** |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais | 3.969 | (1.335) | **-397,3%** | 3.325 | **19,4%** | 18.068 | (7.856) | **-330,0%** |
| **Total** | **(26.298)** | **(33.384)** | **-21%** | **(27.214)** | **-3%** | **(73.703)** | **(98.442)** | **-25%** |

| Despesas Administrativas (R$ milhões) | 3T23 | 2T23 | ▲% | 9M23 | 9M22 | ▲% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pessoal | (4.164) | (5.153) | **-19,2%** | (14.477) | (13.171) | **9,9%** |
| Honorários da Administração | (553) | (459) | **20,5%** | (1.480) | (1.454) | **1,8%** |
| Ocupação/Outros | (146) | (118) | **23,7%** | (323) | (1.481) | **-78,2%** |
| Amortização de Direto de Uso | 0 | 0 | **0,0%** | 0 | (882) | **-100,0%** |
| Assessorias e Consultorias | (7.784) | (8.030) | **-3,1%** | (24.852) | (20.908) | **18,9%** |
| Despesas Gerais | (2.583) | (3.350) | **-22,9%** | (9.585) | (15.411) | **-37,8%** |
| **Total de Despesas Administrativas** | **(15.230)** | **(17.110)** | **-11,0%** | **(50.717)** | **(53.307)** | **-4,9%** |

| Despesas Comerciais (R$ mil) | 3T23 | 2T23 | ▲% | 9M23 | 9M22 | ▲% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Propaganda e Publicidade | (3.678) | (3.935) | **-6,5%** | (11.951) | (9.815) | **21,8%** |
| Promoção de Vendas | (5.735) | (5.965) | **-3,9%** | (17.742) | (11.188) | **58,6%** |
| Unidades em Estoque (IPTU/Condomínio) | (2.277) | (819) | **178,0%** | (4.064) | (3.443) | **18,0%** |
| Estandes de Vendas – Depreciação | (5.393) | (5.174) | **4,2%** | (15.639) | (15.374) | **1,7%** |
| Estandes de Vendas - Despesas Gerais | (1.205) | (883) | **36,5%** | (3.235) | (2.863) | **13,0%** |
| Outras | (196) | (15) | **1206,7%** | (332) | (693) | **-52,1%** |
| **Total de Despesas Comerciais** | **(18.484)** | **(16.791)** | **10,1%** | **(52.963)** | **(43.376)** | **22,1%** |

# Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)

| Resultado Financeiro (R$ milhões) | 3T23 | 3T22 | Var. % | 2T23 | Var. % | 9M23 | 9M22 | Var. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Despesas Financeiras | (11.559) | (16.219) | **-28,7%** | (12.215) | **-5,4%** | (37.494) | (47.224) | **-20,6%** |
| Receitas Financeiras | 10.580 | 10.050 | **5,3%** | 12.304 | **-14,0%** | 35.090 | 30.681 | **14,4%** |
| **Resultado Financeiro** | **(979)** | **(6.169)** | **-84%** | **89** | **-1200%** | **(2.404)** | **(16.543)** | **-85%** |

## EBITDA e Margem EBITDA

| EBITDA (R$ milhões) | 3T23 | 3T22 | Var. % | 2T23 | Var. % | 9M23 | 9M22 | % Var. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Receita Líquida | 253.179 | 182.281 | **38,9%** | 267.079 | **-5,2%** | 763.466 | 556.327 | **37,2%** |
| Lucro Antes da Participação de Minoritários | 24.046 | 10.222 | **135,2%** | 29.450 | **-18,3%** | 84.517 | 42.915 | **96,9%** |
| *(+) Resultado Financeiro* | *979* | *6.169* | ***-84,1%*** | *(89)* | ***-1200,0%*** | *2.404* | *16.543* | ***-85,5%*** |
| *(+) Imposto de Renda e Contribuição Social* | *7.213* | *5.549* | ***30,0%*** | *7.210* | ***0,0%*** | *20.865* | *16.136* | ***29,3%*** |
| *(+) DeprEEiações e Amortizações* | *1.432* | *395* | ***262,5%*** | *1.399* | ***2,4%*** | *4.144* | *1.115* | ***271,7%*** |
| *(+) Amortização de Direito de Uso* | *0* | *294* | ***-100,0%*** | *0* | ***0,0%*** | *0* | *882* | ***-100,0%*** |
| **EBITDA** | **33.670** | **22.629** | **48,8%** | **37.970** | **-11,3%** | **111.930** | **77.591** | **44,3%** |
| *(+) Despesas de Juros com Financiamento à Produção* | *13.626* | *4.643* | ***193,5%*** | *11.743* | ***16,0%*** | *33.525* | *11.869* | ***182,5%*** |
| **EBITDA Ajustado (1)** | **47.296** | **27.272** | **73,4%** | **49.713** | **-4,9%** | **145.455** | **89.460** | **62,6%** |
| **Margem EBITDA Ajustada (%)** | **18,7%** | **15,0%** | **4 p.p.** | **18,6%** | **0 p.p.** | **19,1%** | **16,1%** | **3 p.p.** |

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

## Receita, Custo e Resultado a Apropriar

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

| Resultado a Apropriar (R$ milhões) | set/23 | jun/23 |
|---|---|---|
| Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (1) | 537.967 | 528.812 |
| Custo das Unidades Vendidas a Apropriar (2) | (342.961) | (340.908) |
| **Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar** | **195.006** | **187.904** |
| Margem Bruta a Apropriar (%) | 36,2% | 35,5% |

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) | set-23 | jun-23 | Var. |
|---|---|---|---|
| Financiamentos para Construção – SFH | (522.754) | (520.812) | 0,4% |
| Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures | (491.702) | (471.199) | 4,4% |
| **Total Endividamento** | **(1.014.456)** | **(992.011)** | **2%** |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 252.507 | 277.678 | -9,1% |
| **Total Disponibilidade** | **252.507** | **277.678** | **-9%** |
| **Endividamento Líquido** | **(761.949)** | **(714.333)** | **7%** |
| **Patrimônio Líquido** | **1.374.430** | **1.361.556** | **1%** |
| **Dívida Líquida / Patrimônio Líquido** | **55,4%** | **52,5%** | **3 p.p.** |
| **Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimonio Líquido** | **17,4%** | **14,2%** | **3,2 p.p.** |

| Recebíveis Performados em 30/09/2023 |
|---|
| R$ 113,4 milhões |

## Breakdown da Dívida

| Breakdown da Dívida (R$ mil) | set-23 |
|---|---|
| Financiamentos para Construção – SFH | 320.671 |
| Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures | 138.189 |
| **Empréstimos e Financiamentos (Curto Prazo)** | **458.861** |
| Financiamentos para Construção – SFH | 202.083 |
| Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures | 353.513 |
| **Empréstimos e Financiamentos (Longo Prazo)** | **555.596** |
| **Total do Endividamento** | **1.014.457** |

## Contas a Receber de Clientes

A Companhia registrou R$ 1.296,7 milhões de recebíveis em 30.09.2023. Deste total, R$ 113,4 milhões são referentes aos recebíveis performados.

| Contas a Receber (R$ milhões) | set/23 | jun/23 |
|---|---|---|
| Contas a Receber - Receita Realizada (1) | 837.455 | 784.311 |
| Contas a Receber - Receita a Apropriar | 537.967 | 528.812 |
| Adiantamento de Clientes (2) | (78.725) | (80.004) |
| **Total** | **1.296.697** | **1.233.119** |

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.

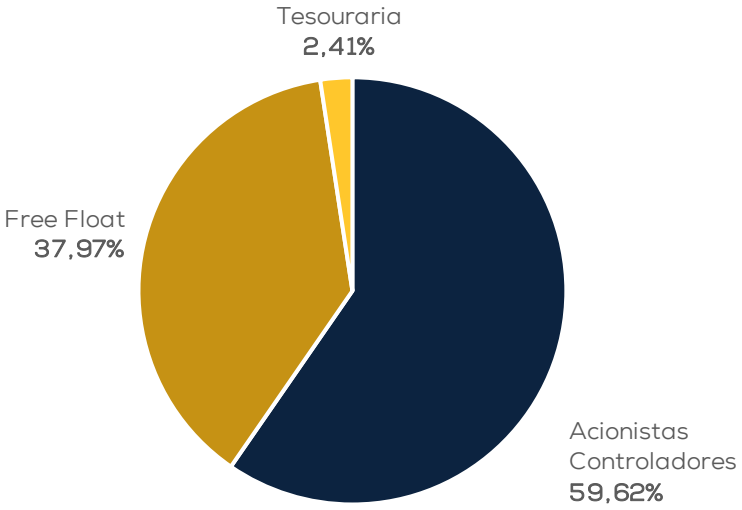
| Imóveis a Comercializar (R$ mil) | set/23 | % | jun/23 | % |
|---|---|---|---|---|
| Terrenos para Futuras Incorporações | 577.605 | 44,2% | 543.579 | 40,9% |
| Imóveis em Construção | 628.475 | 48,1% | 683.180 | 51,5% |
| Imóveis Concluídos | 89.005 | 6,8% | 87.520 | 6,6% |
| Provisão para Distrato | 12.020 | 0,9% | 13.562 | 1,0% |
| **Total** | **1.307.105** | **100,0%** | **1.327.841** | **100,0%** |

## Instrumentos Financeiros

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

## Composição Acionária

Em 30 de setembro 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 | 3T23 | 3T22 | 3T23 vs 3T22 | 2T23 | 3T23 vs 2T23 | 9M23 | 9M22 | 9M23 vs 9M22 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receita Operacional Bruta** | 257.287 | 188.478 | 36,5% | 266.937 | -3,6% | 777.597 | 568.618 | 36,8% |
| Com Venda de Imóveis | 251.689 | 188.774 | 33,3% | 264.075 | -4,7% | 768.192 | 567.835 | 35,3% |
| Com Prestação de Serviços/Alugueis | 1.736 | 2.184 | -20,5% | 2.149 | -19,2% | 5.766 | 5.775 | -0,2% |
| Ajuste a Valor Presente | 3.862 | (2.480) | -255,7% | 713 | 441,7% | 3.639 | (4.992) | -172,9% |
| ( - ) Provisão para Distratos | 1.263 | (1.878) | -167,3% | 5.872 | -78,5% | 2.286 | 78 | 2830,8% |
| ( - ) Impostos Incidentes | (5.371) | (4.319) | 24,4% | (5.730) | -6,3% | (16.417) | (12.369) | 32,7% |
| **Receita Operacional Líquida** | **253.179** | **182.281** | **38,9%** | **267.079** | **-5,2%** | **763.466** | **556.327** | **37,2%** |
| Custos de Imóveis e Serviços Vendidos | (194.643) | (126.957) | 53,3% | (203.294) | -4,3% | (581.976) | (382.292) | 52,2% |
| **Lucro Bruto** | **58.536** | **55.324** | **5,8%** | **63.785** | **-8,2%** | **181.490** | **174.035** | **4,3%** |
| *Margem Bruta (%)* | *23,1%* | *30,4%* | *-7,2 p.p.* | *23,9%* | *-0,8 p.p.* | *23,8%* | *31,3%* | *-7,5 p.p.* |
| **Despesas/Receitas Operacionais** | (26.298) | (33.384) | -21,2% | (27.214) | -3,4% | (73.703) | (98.442) | -25,1% |
| Despesas Administrativas | (15.230) | (18.718) | -18,6% | (17.110) | -11,0% | (50.717) | (53.311) | -4,9% |
| *% Despesas Administrativas* | *6,0%* | *10,3%* | *-4,3 p.p.* | *6,4%* | *-0,4 p.p.* | *6,6%* | *9,6%* | *-2,9 p.p.* |
| Despesas Comerciais | (18.484) | (15.092) | 22,5% | (16.791) | 10,1% | (52.963) | (43.376) | 22,1% |
| *% Despesas Comerciais* | *7,3%* | *8,3%* | *-1 p.p.* | *6,3%* | *1 p.p.* | *6,9%* | *7,8%* | *-0,9 p.p.* |
| Despesas Tributárias | (617) | (81) | 661,7% | (260) | 137,3% | (1.384) | (304) | 355,3% |
| Resultado com Equivalência Patrimonial | 7.111 | 2.090 | 240,2% | 6.029 | 17,9% | 21.569 | 7.678 | 180,9% |
| Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas | (1.615) | 147 | -1198,6% | (1.008) | 60,2% | (4.132) | (158) | 2515,2% |
| Despesas com Depreciação e Amortização | (1.432) | (395) | 262,5% | (1.399) | 2,4% | (4.144) | (1.115) | 271,7% |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais | 3.969 | (1.335) | -397,3% | 3.325 | 19,4% | 18.068 | (7.856) | -330,0% |
| **Lucro Operacional** | **32.238** | **21.940** | **46,9%** | **36.571** | **-11,8%** | **107.787** | **75.593** | **42,6%** |
| Despesas Financeiras | (11.559) | (16.219) | -28,7% | (12.215) | -5,4% | (37.494) | (47.224) | -20,6% |
| Receitas Financeiras | 10.580 | 10.050 | 5,3% | 12.304 | -14,0% | 35.090 | 30.681 | 14,4% |
| **Lucro Antes do IR e Contribuição Social** | **31.259** | **15.771** | **98,2%** | **36.660** | **-14,7%** | **105.383** | **59.050** | **78,5%** |
| Imposto de Renda e Contribuição Social | (7.213) | (5.549) | 30,0% | (7.210) | 0,0% | (20.865) | (16.136) | 29,3% |
| **Lucro Antes da Participação de Não Controladores** | **24.046** | **10.222** | **135,2%** | **29.450** | **-18,3%** | **84.518** | **42.914** | **96,9%** |
| *Margem Líquida (%)* | *9,5%* | *5,6%* | *3,9 p.p.* | *11,0%* | *-1,5 p.p.* | *11,1%* | *7,7%* | *3,4 p.p.* |
| Participação de Não Controladores | (1.078) | (118) | 813,6% | (693) | 55,6% | (5.084) | (2.272) | 123,8% |
| **Lucro Líquido do Período** | **22.968** | **10.104** | **127,3%** | **28.757** | **-20,1%** | **79.434** | **40.642** | **95,4%** |
| *Margem Líquida (%)* | *9,1%* | *5,5%* | *3,5 p.p.* | *10,8%* | *-1,7 p.p.* | *10,4%* | *7,3%* | *3,1 p.p.* |

# Balanço Patrimonial

| Balanço Patrimonial Consolidado (R$ milhões) - IFRS | set/23 | jun/23 | Var. | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativo Circulante** | 2.028.173 | 1.988.441 | 39.732 | 2,0% |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 252.507 | 277.678 | (25.171) | -9,1% |
| Contas a Receber | 687.110 | 632.035 | 55.075 | 8,7% |
| Imóveis a Comercializar | 1.079.993 | 1.071.082 | 8.911 | 0,8% |
| Créditos Diversos | 5.671 | 3.822 | 1.849 | 48,4% |
| Impostos e Contribuições a Recuperar | 2.892 | 3.824 | (932) | -24,4% |
| **Ativo Não Circulante** | 667.676 | 688.929 | (21.253) | -3,1% |
| Contas a Receber | 150.345 | 152.276 | (1.931) | -1,3% |
| Imóveis a Comercializar | 227.112 | 256.759 | (29.647) | -11,5% |
| Partes Relacionadas | 27.376 | 39.418 | (12.042) | -30,5% |
| Impostos e Contribuições a Recuperar | 2.744 | 157 | 2.587 | 1647,8% |
| Créditos Diversos | 11.274 | 3.884 | 7.390 | 190,3% |
| Investimentos | 127.856 | 114.885 | 12.971 | 11,3% |
| Imobilizado | 87.799 | 88.683 | (884) | -1,0% |
| Propriedades para Investimento | 29.063 | 29.063 | 0 | 0,0% |
| Intangível | 4.107 | 3.804 | 303 | 8,0% |
| **Ativo Total** | **2.695.849** | **2.677.370** | **18.479** | **0,7%** |
| **Passivo Circulante** | 719.184 | 702.450 | 16.734 | 2,4% |
| Fornecedores | 49.923 | 48.664 | 1.259 | 2,6% |
| Empréstimos e Financiamentos | 367.323 | 366.483 | 840 | 0,2% |
| Debêntures | 91.538 | 68.676 | 22.862 | 33,3% |
| Obrigações Trabalhistas e Tributárias | 12.993 | 11.580 | 1.413 | 12,2% |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 26.737 | 24.985 | 1.752 | 7,0% |
| Credores por Imóveis Compromissados | 75.066 | 69.393 | 5.673 | 8,2% |
| Adiantamento de Clientes | 70.666 | 72.499 | (1.833) | -2,5% |
| Contas a Pagar | 24.377 | 18.864 | 5.513 | 29,2% |
| Dividendos a Pagar | 0 | 12.500 | (12.500) | -100,0% |
| Partes Relacionadas | 561 | 8.806 | (8.245) | -93,6% |
| **Passivo Não Circulante** | 602.235 | 613.364 | (11.129) | -1,8% |
| Empréstimos e Financiamentos | 220.547 | 197.474 | 23.073 | 11,7% |
| Debêntures | 335.048 | 359.378 | (24.330) | -6,8% |
| Credores por Imóveis Compromissados | 24.399 | 33.332 | (8.933) | -26,8% |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 4.187 | 4.680 | (493) | -10,5% |
| Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas | 7.639 | 8.375 | (736) | -8,8% |
| Contas a Pagar | 2.356 | 2.620 | (264) | -10,1% |
| Adiantamento de Clientes | 8.059 | 7.505 | 554 | 7,4% |
| **Patrimônio Líquido** | 1.374.430 | 1.361.556 | 12.874 | 0,9% |
| 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 | 512.274 | 489.298 | 22.976 | 4,7% |
| Participação de Não Controladores | 42.289 | 52.391 | (10.102) | -19,3% |
| Ações em Tesouraria | (34.257) | (34.257) | 0 | 0,0% |
| **Total do Passivo e Patrimônio Líquido** | **2.695.849** | **2.677.370** | **18.479** | **0,7%** |

# Fluxo de Caixa

| Fluxo de Caixa Consolidado (R$ milhões) - IFRS | 3T23 | 2T23 |
|---|---|---|
| **Das Atividades Operacionais** | | |
| Resultado Operacional Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social | 31.259 | 36.660 |
| **Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:** | | |
| Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos | (1.446) | (5.689) |
| Provisão para Distratos - Estoque | 1.272 | 4.380 |
| Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas | 1.615 | 1.008 |
| Ajuste a Valor Presente | (3.628) | 223 |
| Depreciação/Amortização | 1.432 | 1.399 |
| Depreciação de Estandes de Venda | 5.393 | 5.174 |
| Juros sobre Empréstimos | 15.300 | 18.614 |
| Tributos Diferidos | 979 | 1.979 |
| Equivalência Patrimonial | (7.111) | (6.029) |
| Provisão para Garantia | 2.878 | 8.691 |
| **Aumento (Redução) nos Ativos Operacionais:** | | |
| Contas a Receber | (48.070) | (102.709) |
| Imóveis a Comercializar | 40.034 | 68.860 |
| Impostos e Contribuição a Recuperar | (1.655) | (575) |
| Partes Relacionadas | 3.797 | 9.738 |
| Créditos Diversos | (9.239) | (3.072) |
| **Aumento (Redução) nos Passivos Operacionais:** | | |
| Fornecedores | 1.259 | (10.102) |
| Obrigações Trabalhistas e Tributárias | 706 | 1.637 |
| Credores por Imóveis Compromissados | (21.430) | (13.517) |
| Adiantamento de Clientes | (3.679) | (5.490) |
| Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas | (2.351) | (543) |
| Contas a Pagar | 2.371 | (23.997) |
| **Caixa Proveniente das Operações** | **9.686** | **(13.360)** |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos | (6.226) | (5.044) |
| Juros Sobre Empréstimos e Debêntures Pagos | (18.754) | (15.808) |
| **Caixa Líquido Gerado (Utilizado) nas Atividades Operacionais** | **(15.294)** | **(34.212)** |
| **Caixa das Atividades de Investimentos** | | |
| Aquisição de Imobilizado | (5.651) | (2.883) |
| Aumento (Redução) de Investimento | (5.860) | (982) |
| Aquisição de Intangível | (593) | (492) |
| **Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimentos** | **(12.104)** | **(4.357)** |
| **Caixa das Atividades de Financiamentos** | | |
| Dividendos Pagos | (12.492) | (12.492) |
| Variação Líquida dos Empréstimos e Financiamentos | 25.899 | 51.426 |
| Participação de Não Controladores | (11.180) | (120) |
| **Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamentos** | **2.227** | **38.814** |
| **Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa** | **(25.171)** | **245** |
| **Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa:** | | |
| No Início do Exercício | 277.678 | 277.433 |
| No Final do Exercício | 252.507 | 277.678 |
| **Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa** | **(25.171)** | **245** |

# 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 35m² a 65m², 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/m² e R$ 12.500/m². Direcionados a famílias com renda mensal entre 11 e 17 salários-mínimos, possuem plantas de 2 a 4 dormitórios e metragem entre 60m² e 130m².

**Médio Alto Padrão:** Produtos com preço de venda médio entre R$ 12.500/m² e R$ 20.000/m², Direcionados a famílias com renda mensal a partir de 18 salários-mínimos, e possuem plantas de 2 a 4 dormitórios com metragem entre 70m² e 170m².

**Alto Padrão:** Representados pela linha de produtos Lifestyle Boutique by Trisul, são produtos com preço de venda médio a partir de R$ 20.000/m², 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