

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Trisul S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da **Trisul S.A.** (“**Companhia**”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, de 31 de dezembro de 2021 e a revisão das demonstrações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, apresentados para fins de comparação foram conduzidos sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de auditoria e de revisão sem modificação, datados de 15 de março de 2022 e 12 de maio de 2021, respectivamente.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

1. Contexto operacional

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

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

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

2. Base de elaboração e apresentação das informações trimestrais

2.1. Base de elaboração e declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia, para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As informações trimestrais consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Informações trimestrais e de acordo com a norma internacional IAS34 - Interim financial reporting, e apresentadas de forma condizente com as normas e orientações expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário.

O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/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 práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

Adicionalmente, a Companhia considerou a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral” na preparação de suas informações trimestrais.

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

A preparação das informações trimestrais requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também o período de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2.2. Base de apresentação e consolidação

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As informações trimestrais, consolidadas da Companhia incluem as informações trimestrais da Trisul S.A. e de suas controladas diretas e indiretas demonstradas na nota 10. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de março de 2022 e, quando necessário, as informações trimestrais das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis às aquelas estabelecidas pela Companhia.

Nas informações trimestrais consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores, conforme CPC 36 (R3).

2.4. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as informações trimestrais, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o nível atual de do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações trimestrais.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

2.5. Aprovação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 12 de maio de 2022.

3. Principais práticas contábeis adotadas

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das informações trimestrais requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base dessas informações trimestrais.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das informações trimestrais, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na nota 3.2.

Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as informações trimestrais da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos estabelecidos pelo CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n. 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, e demais normativos emitidos pelo CPC.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das obrigações de performance contratuais.

A receita deve ser mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho, e; 5) reconhecimento da receita.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas, observando-se o acima disposto:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, incluindo a sua atualização monetária, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes ao contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
-
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

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

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

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

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

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

(ii) Despesas comerciais

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

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

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

(iii) Prestação de serviços e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos períodos.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

3.4. Contas a receber

As contas a receber são apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2.

São constituídas provisões para perdas esperadas com créditos e para distratos por valores considerados suficientes pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber ou quando existem evidências de que a venda poderá ser objeto de distrato.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de fluxo financeiro para recebimento das contas a receber.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

3.5. Imóveis a comercializar

Incluem os terrenos a comercializar, os imóveis em construção e os imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado pelos gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com a incorporação imobiliária e os encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas.

A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados por meio do sistema financeiro habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de prazo dos lançamentos dos futuros empreendimentos imobiliários, sendo revisada periodicamente por meio das estimativas da Administração.

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) - IAS 28 – Investimento em coligada e controlada e empreendimento controlado em conjunto. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.7. Imobilizado

É registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de “Despesas comerciais”.

3.8. Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados de acordo com o seu prazo de vida útil estimado.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

3.9. Arrendamentos

A Administração avalia se um contrato é ou contém arrendamento, se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial.

No início de um contrato de arrendamento, as empresas arrendatárias reconhecem um passivo de arrendamento referente às contraprestações a serem transferidas, assim como é reconhecido um ativo de direito de uso, que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo do arrendamento.

Não são reconhecidos ativos e passivos para os contratos com prazos que não ultrapassam 12 meses, e para os casos de arrendamento de ativos de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. A Companhia possui arrendamento de determinados equipamentos de escritório que são considerados de baixo valor.

3.10. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

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

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

3.11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Após o reconhecimento inicial, os empréstimos, financiamentos e debêntures sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

3.12. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

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

3.13. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

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

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

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

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. As estimativas de perdas avaliadas como possíveis são divulgadas nas informações trimestrais.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis, e registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive, quanto à sua classificação no passivo não circulante.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

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

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

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

3.16. Ajuste a valor presente

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

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

3.17. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

a) Reconhecimento inicial e mensuração:

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

b) Mensuração subsequente:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:

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

Empréstimos e recebíveis:

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

Contas a receber e perdas estimadas com riscos de créditos:

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

c) **Desreconhecimento (baixa):**

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

d) **Análise de recuperabilidade:**

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Passivos financeiros – não derivativos

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

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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

Valor justo de instrumentos financeiros

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

3.18. Tributação

Impostos e contribuições correntes

A legislação fiscal brasileira permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e a contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social. O PIS e a COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

As controladas e coligadas da Companhia, substancialmente, estão sob o regime tributário de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é apurada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social sobre o lucro à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Essas controladas e coligadas da Companhia, apesar de estarem submetidas ao regime tributário de lucro presumido, optaram pela sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a Lei nº 12.844/13.

Impostos e contribuições diferidos

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 15). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme a classificação e projeção de realização das receitas, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.19. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para Participação dos Lucros e Resultados (PLR), apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo, quando do atingimento das metas estabelecidas.

3.20. Resultado básico e resultado diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período (ex-tesouraria).

Para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 2020 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

3.21. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

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

3.22. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte das informações trimestrais da controladora, e como informação suplementar às informações trimestrais consolidadas. As normas IFRS não requerem a apresentação dessas demonstrações.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

4. Novas normas, interpretações e alterações de normas

4.1. Novas normas contábeis

As seguintes normas alteradas, e interpretações, que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2022 não tiveram um impacto significativo nas informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia, dessa forma Companhia e suas controladas não adotaram essas normas na preparação das informações trimestrais referente ao exercício findo em 31 de março de 2022:

A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IFRS 3 "Combinação de Negócios"**: Emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 tem vigência de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2022. A Companhia não espera impacto relevante em suas informações trimestrais.
- **Alterações à IFRS 3 (CPC 15 (R1)) - Referência à Estrutura Conceitual** - As alterações são aplicáveis a combinações de negócios cuja data de aquisição ocorra em ou após o início do primeiro período de relatório iniciado em ou após 1º de janeiro de 2022;
- **Alteração ao IAS 16 (CPC 27) "Ativo Imobilizado"**: em maio de 2020, o IASB emitiu uma alteração que proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º. de janeiro de 2022.
- **Alterações à IAS 37 (CPC 25) - Contratos Onerosos Custo de Cumprimento do Contrato** - especificam que o 'custo de cumprimento' do contrato compreende os 'custos diretamente relacionados ao contrato'. Aplicável para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022;

4.2. Normas novas que ainda não estão em vigor

Serão apresentadas abaixo normas e interpretações novas que ainda não estão em vigor. A Companhia e suas controladas não adotaram essas normas na preparação destas informações trimestrais, uma vez que as mesmas não deverão ter um impacto significativo nas informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia:

- **Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis"**: Emitida em maio de 2020, com o objetivo de esclarecer que os passivos são classificados como circulantes ou não circulantes, dependendo dos direitos que existem no final do período. A classificação não é afetada pelas expectativas da entidade ou eventos após a data do relatório (por exemplo, o recebimento de um *waiver* ou quebra de *covenant*). As alterações também esclarecem o que se refere "liquidação" de um passivo à luz do IAS 1. As alterações do IAS 1 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia não espera impacto relevante em suas informações trimestrais.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

- **Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement:** Em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements" para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia não espera impacto relevante em suas informações trimestrais.
- **Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** A alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia não espera impacto relevante em suas informações trimestrais.

Não há outras normas IFRS, interpretações IFRIC ou alterações de normas que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia.

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Caixa	18	14	36	32
Bancos contas movimento	1	82	6.368	7.905
Aplicações financeiras	120.396	190.030	309.245	379.577
	120.415	190.126	315.649	387.514

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

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Promitentes compradores de imóveis (a)	4.328	2	490.184	511.866
Serviços a receber	-	31	71	106
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(12.853)	(12.441)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(22.632)	(23.491)
Total	4.328	33	454.770	476.040
Circulante	554	33	318.208	370.851
Não circulante	3.774	-	136.562	105.189

- (a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

- (b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de março de 2022 foi de 5,60% a.a. (5,36% a.a. em 31 de dezembro de 2021). Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares.

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior.

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

	03/2022	12/2021
Vencidos:		
de 0 a 90 dias (a)	31.118	85.306
de 91 a 180 dias	11.497	4.724
de 181 a 360 dias	3.736	1.130
acima de 360 dias	15.462	16.044
	61.813	107.204
A vencer:		
de 0 a 90 dias	211.811	94.535
de 91 a 180 dias	21.186	156.456
de 181 a 360 dias	49.706	40.954
Acima de 360 dias	145.739	112.823
	428.442	404.768
	490.255	511.972
Provisão para riscos de crédito e distratos	(22.632)	(23.491)
Ajuste a valor presente	(12.853)	(12.441)
	(35.485)	(35.932)
	454.770	476.040

- (a) Em 31 de março de 2022, do total de títulos vencidos de 0 a 90 dias, aproximadamente 50% se referem a clientes que estão em fase de análise para a obtenção de financiamento bancário visando o posterior repasse.

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber financeiro de promitentes compradores de imóveis, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas informações trimestrais (Nota 17), adicionado ao saldo contábil em 31 de março de 2022, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	03/2022	12/2021
Circulante	344.445	399.043
Não circulante	145.739	112.823
Contas a receber contábil	490.184	511.866
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	446.568	478.088
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(100.344)	(108.373)
	836.408	881.581

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Adiantamento a fornecedores	793	143	1.134	1.430
Comissões de vendas a apropriar	-	-	2.962	3.189
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	-	-	178	1.314
Outros créditos diversos	4.164	3.182	4.462	3.520
Total	4.957	3.325	8.736	9.453
Circulante	4.957	3.325	8.558	8.139
Não circulante	-	-	178	1.314

8. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações imobiliárias (mediante permutas ou pagamento em espécie), custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Terrenos para futuras incorporações	7.086	2.540	739.407	714.392
Imóveis em construção	-	-	549.581	511.657
Imóveis concluídos	-	-	82.067	104.469
Total	7.086	2.540	1.371.055	1.330.518
Circulante	7.086	2.540	1.015.373	801.686
Não circulante	-	-	355.682	528.832

9. Partes relacionadas

9.1. Saldos de transações com partes relacionadas

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária, bem como em estruturas societárias segregadas. A estrutura de administração destes empreendimentos e o gerenciamento de caixa são centralizados na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com parceiros e em estruturas societárias segregadas estão assim apresentados:

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	4.359	2.110	4.359	2.110
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	-	333
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	11	11
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	72	-	145	105
Imovele Alpha Empreend. Imob.	-	-	2.818	2.818
Imoleve Osasco Empr. Imob. Ltda	-	-	305	305
Imoleve Vila Mascote Empr. Imob.	-	-	256	256
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	623	623
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	-	246	246
Calamuchita Empreend. Imob.	442	477	-	-
AGEO Empreend. Imob.	210	210	210	210
Astana Empreend. Imob.	-	1.684	-	-
Soc. Incorp. Residencial Sandri	1.750	1.722	-	-
Marosa Empreend. Imob.	27.321	27.321	-	-
Taquari Empreend. Imob.	-	-	180	180
Cancale Empreend. Imob.	-	878	-	-
Retiro Empreend. Imob.	290	289	315	315
Yamagata Empreend. Imob.	5.857	6.977	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	-	-	20.076	13.181
Omaguas Empreend. Imob.	147	147	-	-
Trisul Dália Empreend. Mob.	1.729	-	-	-
Trisul Lotus Empreend. Imob.	-	-	1.979	1.277
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	4.215	4.215	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	1.967	-	-	-
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	96	245	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	17.386	17.973	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob	3.578	11.078	-	-
Trisul 8 empreend. Imob.	4.526	1.926	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	2.469	2.469	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	11.711	11.711	-	-
Trisul 22 Empreend. Imob.	1.602	1.602	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	7.844	2.612	-	-
Trisul 26 Empreend. Imob.	2.112	-	-	-
Trisul 27 Empreend. Imob.	14.464	6.506	-	-
Trisul 28 Empreend. Imob.	7.007	698	-	-
Cuxiponés Empreend. Imob.	7.824	6.129	7.824	6.129
J. Tavora Empreendimentos	-	-	10.165	10.174
Total	128.978	108.979	49.512	38.273

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Incosul Incorporação e Construção	19.521	2.703	-	-
Tricury Construções e Participações	24.513	6.555	-	-
Beirute Empreend. Imob.	8.075	-	-	-
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	82	167	-	-
Cancale Empreend. Imob.	612	-	-	-
Molise Empreend. Imob.	38	38	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	1.342	2	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	32	32	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	446	-	-
Astana Empreend. Imob.	3.033	-	-	-
Roermond Empreend. Imob	662	266	-	-
Barinas Empreend. Imob.	178	178	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.887	1.887	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	773	773	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	492	492	-	-
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	769	769	-	-
Vespaziano Empreend. Imob.	-	-	874	874
Masb 40 Empreend. Imob.	-	5.621	-	-
MMCC Empreend. Imob.	-	-	145	145
Nicolau Empreend. Imob.	18.413	4.073	-	-
Residenz Empreend. Imob.	100	100	-	-
Vera Incorporadora	272	272	272	272
Hank II Empreend. Imob.	-	-	554	554
Helmond Empreend. Imob.	50	50	-	-
Donegal Empreend. Imob.	486	486	-	-
Ascendino Reis Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul Trimezia Empr. Imob.	681	981	-	-
Trisul Acorus Empreend. Imob.	796	796	-	-
Trisul Amaranthus Empr. Imob.	798	798	-	-
Trisul Anthriscus Empreend Imob.	577	564	-	-
Trisul Artemisia Empr. Imob.	12	-	-	-
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	716	716	-	-
Trisul Spigelia Empr. Imob.	-	-	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	67	67	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	565	525	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	574	541	-	-
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	456	456	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob.	384	332	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	645	645	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	-	27.145	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	499	499	-	-
Easypay Soluções de Pagamentos	100	100	-	-
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	623	623	-	-
Sociedade Incorp. Ceilândia.	360	450	-	-
Sociedade Incorp. Sandri	-	-	314	314
Najua Empreend. Imob. Ltda	642	642	-	-
SCP Naples Empreend. Imob.	25.140	24.910	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	-	-	3.905	2.785
J. Tavora Empreend. Imob.	10.165	10.174	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	19.876	17.001	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	20.977	17.778	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	9.129	7.868	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	3.727	3.335	-	-
Total	177.497	143.196	6.066	4.944

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

9.2. Banco Tricury S.A.**Aplicações financeiras**

A Companhia, por intermédio de suas controladas, direciona parte de seus recursos em aplicações financeiras de renda fixa junto ao “Banco Tricury S.A.”, o qual é parte relacionada.

Na data-base de 31 de março de 2022, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 58.946 (R\$ 98.122 em 31 de dezembro de 2021), representado substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), junto à referida instituição financeira. Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxas médias equivalentes ao CDI.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

10. Investimentos**10.1. Composição e informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de março de 2022****10.1.1. Controladas e coligadas diretamente**

Sociedade	% - Participação			03/2022			12/2021	03/2022		03/2021
	Total	Direta		Ativo		Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	03/2022	03/2022	12/2021	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	100,00	116.506	44.519	71.987	75.989	(2)	(4.003)	5.110
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00	101.264	52.014	49.250	50.011	-	(761)	3.240
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	10.229	8.446	1.783	11.544	(25)	(263)	2.569
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	55,00	316	308	8	9	-	(1)	(73)
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	117	108	9	63	-	(54)	(28)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	47	15	32	1.710	-	-	(3)
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	3.029	302	2.727	2.898	-	59	121
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	1.130	868	262	65	931	(3)	(301)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	40,00	5.007	71	4.936	4.931	-	5	(246)
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	500	462	38	38	-	-	-
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	217	15	202	202	-	-	(307)
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	102	73	29	29	-	-	(7)
Vivant São Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.266	680	586	589	10	(3)	(1)
Boulevard Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	177	6	171	181	-	(10)	(405)
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	70,00	390	33	357	389	-	(32)	(35)
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	42	-	42	42	-	-	(208)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	658	578	80	47	-	33	(437)
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	75,00	1.064	9	1.055	1.055	-	-	(1)
Larnaka Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	30.070	657	35.413	34.952	-	(3)	-
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	486	14	472	472	-	-	9
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	20.347	193	20.154	20.224	-	(70)	71
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	50	19	31	31	-	-	(3)
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	17.849	253	17.596	18.041	1.110	55	466
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	131	52	79	81	-	(2)	(5)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	75,00	365	300	65	56	-	(162)	(410)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	75,00	2.480	2.171	309	339	-	(30)	(693)
Morioka Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	196.069	53.509	142.560	139.129	26.465	14.331	13.031
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	71,43	71,43	50,00	1.085	141	944	945	-	(1)	(5)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	16.343	260	16.083	16.116	1.151	(33)	(680)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	66,67	66,67	45,00	799	6	793	792	-	1	56
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.943	8.673	7.270	6.896	1.696	375	(374)
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	938	99	839	792	-	48	75
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	988	65	923	902	-	21	29
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	681	55	626	926	-	-	(18)

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% - Participação			03/2022			12/2021	03/2022		03/2021
	Total	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	03/2022	03/2022	12/2021							
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	799	23	776	776	-	-	(211)
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	654	100	554	554	-	-	285
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	796	68	728	728	-	-	581
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.659	2.298	1.361	30.524	17	(413)	3.901
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	690	32	658	651	-	8	20
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.263	133	1.130	1.094	-	36	26
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	583	22	561	558	-	3	(19)
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	250	39	211	205	-	6	(23)
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	458	219	239	239	-	-	1.957
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.767	69	1.698	7.335	-	55	41
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.210	267	2.943	2.732	-	211	86
Marosa Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	72.588	54.337	18.251	15.258	11.327	2.993	(58)
Najua Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	653	94	559	586	-	(27)	1.187
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	728	110	618	618	-	-	5.639
Yamagata Empreend. Imob. Ltda	60,00	60,00	60,00	16.959	13.587	3.372	2.450	6.096	923	(395)
SCP Naples Empreend. Imob	90,10	90,10	90,10	53.884	25.141	28.743	28.667	-	76	3.446
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	60,00	48.944	2.713	46.231	48.170	6.643	686	2.491
Beirute Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	30.633	2.319	28.314	30.878	1.011	(2.564)	2.066
Omaguas Empr. Imob.	55,00	55,00	100,00	28.427	14.731	13.696	9.098	-	(2)	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	24.629	24.162	467	405	3.576	61	(312)
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	42.925	6.957	35.968	34.864	8.814	1.104	(537)
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	27.735	1.487	26.248	38.435	2.878	812	6.933
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	25.683	2.030	23.653	24.335	216	(382)	850
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	39.047	10.554	28.493	28.749	2.941	(256)	-
Trisul 7 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	148	-	148	148	-	-	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	41.133	14.137	26.996	26.996	-	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	74.160	24.402	49.758	44.886	10.548	4.872	(446)
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	10.452	1.814	8.638	8.970	1.003	68	1.002
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	5.254	292	4.962	5.087	105	(125)	5.362
Trisul 12 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	-
Trisul 15 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	-
Trisul 16 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	107.190	24.037	83.153	82.153	892	797	-
Trisul 19 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	37.499	13.302	24.197	23.462	4.260	735	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	57.207	21.406	35.801	33.763	4.740	2.038	-
Trisul 21 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	67.507	25.254	42.253	38.680	-	-	-
Trisul 22 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	76.418	13.768	62.650	60.165	14.304	2.485	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	48.649	15.110	33.539	33.776	1.942	(237)	-
Trisul 25 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	67.585	29.563	38.022	36.834	8.373	1.188	-
Trisul 26 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	37.495	11.086	26.409	25.998	3.042	195	-
Trisul 27 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	82.695	45.639	37.056	35.967	7.239	1.089	-
Trisul 28 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	53.917	21.653	32.264	30.079	7.446	2.185	-
Trisul 31 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	33.613	12.768	20.845	16.284	3.280	133	-
Trisul 33 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	17.225	20	17.205	16.816	206	189	-
Trisul 34 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	41.699	14.133	27.566	27.234	-	-	-
Trisul 35 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	34.017	4.516	29.501	28.827	-	(4)	-

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% - Participação			03/2022			12/2021	03/2022		03/2021
	Total	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	03/2022	03/2022	12/2021							
Ascendino Reis Empreend. E Participações	70,00	70,00	70,00	56.089	28.051	28.038	26.057	5.594	1.981	941
Cuxiponés Empreend. Imob.	50,00	50,00	50,00	61.571	37.856	23.715	22.227	4.583	1.487	(1)
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	91.996	37.491	54.505	50.873	11.327	3.632	(197)
AGEO Empreend. Imob.	70,00	70,00	100,00	42.921	17.922	24.999	24.337	3.150	662	-
Osaka Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	31.101	5.467	25.634	25.353	-	(1)	-
Trisul João Moura Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	71.564	11.761	59.803	58.061	-	(4)	-
Trisul Fresia Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	34.442	7.737	26.705	26.541	-	-	-
Trisul Mamona Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	45.038	5.906	39.132	35.875	-	-	-
Trisul Mangaba Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	2	-	2	2	-	-	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	49.538	84	49.454	49.272	-	-	-
Trisul Dalia Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	58.524	8.525	49.999	36.296	-	-	-
Trisul Mioporo Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	-
Easy pay Soluções de Pagamentos	100,00	100,00	100,00	123	103	20	53	-	(304)	-
Trisul Tungue Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	41.679	16.670	25.009	10.710	-	(1)	-

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	% - Participação			03/2022			12/2021	03/2022		03/2021
	Total	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	03/2022	03/2022	12/2021							
Itajui Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	844	283	561	561	-	-	(7)
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	137	-	137	137	-	-	-
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	99	16	83	57	-	2	(20)
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	447	41	406	406	-	-	(115)
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	280	249	31	32	-	(1)	(278)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	951	676	275	279	(2)	(4)	(685)
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	-
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	103	-	103	103	-	-	-
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	528	4	524	524	-	-	-
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	101	-	101	101	-	(1)	(2)
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	73,24	708	683	25	17	-	8	(124)
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	119	52	67	67	-	-	(90)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	190	54	136	136	-	-	(136)
Vossoroça Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	324	173	151	8.073	-	50	(87)
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	358	28	330	331	-	(1)	(7)
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.219	3.672	1.547	1.167	-	380	(124)
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	30,00	2.913	-	2.913	2.914	-	-	(1)
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	292	291	1	2	-	(1)	(1)
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	601	504	97	548	-	(501)	(8)
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	463	335	128	2.208	-	-	(53)
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	13.757	299	13.458	13.720	-	(262)	(1.149)
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-	-
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	43.814	40.085	3.729	3.646	1.793	84	(444)
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	786	80	706	700	-	6	(36)
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	13.142	13.015	127	23	1.714	(95)	(214)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	170	7	163	166	18	(3)	(3)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.652	1.183	1.469	1.460	17	8	6.050
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	100,00	105	5	100	100	-	-	(1)
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	30	2	28	28	-	-	(1)
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	591	144	447	428	-	19	(60)
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	33.427	20.699	12.728	13.360	54	(632)	(1)

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	% - Participação			03/2022			12/2021	03/2022		03/2021
	Total	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	03/2022	03/2022	12/2021							
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	100	3	97	97	-	-	(3)
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	21.288	484	20.804	27.830	141	(27)	546
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.344	-	1.344	131	-	214	(64)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.371	120	1.251	1.199	-	52	47
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.286	780	506	369	193	137	79
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	180	159	21	21	-	-	(18)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.232	3.372	4.860	5.029	1.019	(169)	240
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	372	78	294	294	-	-	(3)
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.445	136	1.309	1.309	-	-	(52)
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	565	5	560	560	-	-	-
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	38	9	29	29	-	-	(150)
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.564	100	1.464	1.394	-	70	6
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.094	42	3.052	3.052	-	-	(1)
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	37.429	18.460	18.969	21.427	(255)	(858)	1.096
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.255	14	1.241	1.241	-	-	(6)
Incosul Horto do Ipê Ltda	100,00	100,00	100,00	45	6	39	12	23	27	30
Hank II Empreend. E Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.119	31	1.088	1.089	-	-	(6)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	42.499	3.340	39.159	39.390	3.139	2.019	4.729
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.142	77	1.065	1.065	-	-	107
Salavery Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	50,00	1.468	605	863	841	-	21	(45)
Trisul Lotus Empreendimentos Imobil. Ltda	64,10	64,10	100,00	15.625	3.622	12.003	11.769	258	234	-

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

10.2. Movimentação dos investimentos**10.2.1. Controladas e coligadas diretamente**

Em 31 de março de 2022:

Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2022
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp.Constr.	75.989	-	-	(4.003)	71.986
Tricury Constrs. Partic.	50.011	-	-	(761)	49.250
Retiro Empreend. Imob.	5	-	-	(1)	4
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	51	-	-	(44)	7
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.368	(1.342)	-	-	26
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	52	160	-	(2)	210
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.973	-	-	2	1.975
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	38	-	-	-	38
Barinas Empreend. Imob.	202	-	-	-	202
Residenz Empreend. Imob.	29	-	-	-	29
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	295	-	-	(1)	294
Boulevard do Parque Empreend. Imob;	181	-	-	(10)	171
Molise Empreend. Imob.	42	-	-	-	42
Calamuchita Empreend. Imob.	47	-	-	33	80
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	791	-	-	-	791
Larnaka Empreend. Imob. Ltda	-	35.416	-	(3)	35.413
Donegal Empreend. Imob.	472	-	-	-	472
J.Távora Empreend. Imob.	10.112	-	-	(34)	10.078
Helmond Empreend. Imob.	31	-	-	-	31
Roermond Empreend. Imob.	18.041	-	(500)	55	17.596
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	42	171	-	(165)	48
Sociedade Incorporadora Sandri	254	-	-	(22)	232
Morioka Empreend. Imob.	139.129	-	(10.900)	14.331	142.560
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	675	-	-	-	675
Cancale Empreendimentos	16.116	-	-	(33)	16.083
Imoleve Santana Empreend. Imob.	528	-	-	-	528
Astana Empreend. Imob.	6.896	-	-	374	7.270
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	792	-	-	47	839
Trisul Yacon Empreend. Imob.	902	-	-	21	923
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	926	-	(300)	-	626
Trisul Aramanthus Empreend. Imob.	776	-	-	-	776
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	554	-	-	-	554
Trisul Acorus Empreend. Imob.	728	-	-	-	728
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	30.524	(28.750)	-	(413)	1.361
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	651	-	-	7	658
Trisul Myristica Empreend. Imob.	1.094	-	-	36	1.130
Trisul Anthriscus Empreend. Imob.	558	-	-	3	561
Trisul Licania Empreend. Imob.	205	-	-	6	211
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	239	-	-	-	239
Masb 40 Empreend. Imob.	7.335	(5.691)	-	54	1.698
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	2.732	-	-	211	2.943
Marosa Empreend. Imob.	15.258	-	-	2.993	18.251
Najua Empreend. Imob.	586	-	-	(27)	559
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	618	-	-	-	618
-Yamagata Empreend. Imob.	1.470	-	-	553	2.023
SCP Naples Empreend. Imob.	25.829	-	-	69	25.898
Nicolau Empreend. Imob.	28.902	-	-	(1.163)	27.739
Beirute Empreend. Imob.	30.878	-	-	(2.564)	28.314
Trisul 1 Empreend. Imob.	405	-	-	62	467
Trisul 2 Empreend. Imob.	5.004	2.530	-	(1)	7.533
Trisul 3 Empreend. Imob.	34.864	-	-	1.104	35.968
Trisul 4 Empreend. Imob.	38.435	-	(13.000)	813	26.248
Trisul 5 Empreend. Imob.	24.335	-	(300)	(382)	23.653
Trisul 6 Empreend. Imob.	28.749	-	-	(256)	28.493
Trisul 7 Empreend. Imob.	148	-	-	-	148
Trisul 8 Empreend. Imob.	26.996	-	-	-	26.996
Trisul 9 Empreend. Imob.	44.886	-	-	4.872	49.758
Trisul 10 Empreend. Imob.	8.970	-	(400)	68	8.638
Trisul 11 Empreend. Imob.	5.087	-	-	(125)	4.962
Trisul 12 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 15 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 16 Empreend. Imob.	82.153	203	-	797	83.153
Trisul 17 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 18 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 19 Empreend. Imob.	23.462	-	-	735	24.197
Trisul 20 Empreend. Imob.	33.763	-	-	2.038	35.801
Trisul 21 Empreend. Imob.	38.680	3.573	-	-	42.253
Trisul 22 Empreend. Imob.	60.165	-	-	2.485	62.650
Trisul 23 Empreend. Imob.	33.776	-	-	(237)	33.539
Trisul 25 Empreend. Imob.	36.834	-	-	1.188	38.022
Trisul 26 Empreend. Imob.	25.998	216	-	195	26.409

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2022
Sociedades consolidadas					
Trisul 27 Empreend. Imob.	35.967	-	-	1.089	37.056
Trisul 28 Empreend. Imob.	30.079	-	-	2.185	32.264
Trisul 31 Empreend. Imob.	16.283	5.008	-	(446)	20.845
Trisul 33 Empreend. Imob.	16.816	200	-	189	17.205
Trisul 34 Empreend. Imob.	27.234	332	-	-	27.566
Trisul 35 Empreend. Imob.	28.827	680	-	(6)	29.501
Ascendino Reis Empreend. Imob.	18.240	-	-	1.387	19.627
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	50.872	-	-	3.633	54.505
Osaka Empreend. Imob.	25.353	282	-	(1)	25.634
Trisul João Moura Empreend. Imob.	58.062	1.748	-	(7)	59.803
Trisul Fresia Empreend. Imob.	26.541	164	-	-	26.705
Trisul Mamona Empreend. Imob.	35.875	3.257	-	-	39.132
Trisul Mangaba Empreend. Imob.	2	-	-	-	2
Trisul Reseda Empreend. Imob.	49.272	182	-	-	49.454
Trisul Dália Empreend. Imob.	36.296	13.703	-	-	49.999
Trisul Mioporo Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Easypa Soluções de Pagamentos	53	270	-	(303)	20
Trisul Tungue Empreend. Imob.	10.710	14.300	-	(1)	25.009
	1.494.124	46.612	(25.400)	30.624	1.545.960
Sociedades Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	5.772	(4.750)	-	(131)	891
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	1.449	-	(115)	30	1.364
Vera Incorporadora	273	-	-	(23)	250
Trentino Empreend. Imob.	40	-	-	(1)	40
Cuxipónés Empreend. Imob.	11.114	-	-	744	11.857
AGEO Empreend. Imob.	17.036	-	-	463	17.499
Nota 10.2.2	35.684	(4.750)	(115)	1.082	31.901
	1.529.808	41.862	(25.515)	31.706	1.577.861

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de março de 2022:

Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2022
Sociedades Consolidadas					
Itajui Empreend. Imob.	561	-	-	-	561
Ipiranga II Empreend. Imob.	137	-	-	-	137
Gravataí Empreend. Imob.	57	24	-	2	83
J. Bereta Empreend. Imob.	406	-	-	-	406
Benjamin Empreend. Imob.	32	-	-	(1)	31
H. Soler Empreend. Imob.	279	-	-	(4)	275
J. Vermin Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	524	-	-	-	524
J. Cabral Empreend. Imob.	101	-	-	-	101
Castelblanco Empreend. Imob.	17	-	-	8	25
Ribeirão Niteroi Empreend. Imob.	67	-	-	-	67
Sugaya Empreend. Imob.	136	-	-	-	136
Vossoroça Empreend. Imob.	8.073	(7.973)	-	51	151
Taquari Empreend. Imob.	166	-	-	-	166
Empreend. Imob. Canário 130	1.167	-	-	380	1.547
MMCC Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	274	50	-	(275)	49
Claudino B. Empreend. Imob.	2.208	(2.080)	-	-	128
Abruzo Empreend. Imob.	13.720	-	-	(262)	13.458
Daisen Empreend. Imob.	3.646	-	-	83	3.729
Limat Empreend. Imob.	700	-	-	6	706
Puglia Empreend. Imob.	23	200	-	(96)	127
Rosendal Empreend. Imob.	166	-	-	(3)	163
Magere Empreend. Imob.	1.460	-	-	9	1.469
Kainan Empreend. Imob.	100	-	-	-	100
Alkmar Empreend. Imob.	28	-	-	-	28
Alta Gracia Empreend. Imob.	428	-	-	19	447
Corrientes Empreend. Imob.	13.360	-	-	(632)	12.728
Larnaka Empreend. Imob.	34.952	(34.952)	-	-	-

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de março de 2022:

Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2022
Sociedades Consolidadas					
Drentina Empreend. Imob.	97	-	-	-	97
Temuco Empreend. Imob.	27.830	-	(7.000)	(26)	20.804
Calama Locações Ltda.	131	1.000	-	213	1.344
Orense Empreend. Imob.	1.199	-	-	52	1.251
Trisul House Consultoria em Imóveis	369	-	-	137	506
Sligo Empreend. Imob.	21	-	-	-	21
Sneek Empreend. Imob.	5.029	-	-	(169)	4.860
Viedma Empreend. Imob.	294	-	-	-	294
Anjar Empreend. Imob.	1.309	-	-	-	1.309
Balbek Empreend. Imob.	560	-	-	-	560
Bordeaux Empreend. Imob.	29	-	-	-	29
Ibaraki Empreend. Imob.	1.394	-	-	70	1.464
Jazzin Empreend. Imob.	3.052	-	-	-	3.052
Zara Empreend. Imob.	21.427	-	(1.600)	(858)	18.969
Dubbo Empreend. Imob.	1.241	-	-	-	1.241
Incosul Horto do Ipe	12	-	-	27	39
Algarve Incorporadora Ltda.	1.065	-	-	-	1.065
Salaverry Empreend. Imob.	841	-	-	22	863
Sociedade					
	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2022
Não Consolidadas					
Vespaziano Empreend. Imob.	874	-	-	-	874
Hank II Empreend e Construções Ltda.	544	-	-	-	544
Trisul Lotus Empreend. Imob.	7.544	-	-	150	7.694
Itacorp Empreend. Imob.	19.696	-	(1.134)	1.018	19.580
Total	28.658				
			(1.134)	1.168	28.692
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)	35.684	(4.750)	(115)	1.082	31.901
Total não consolidadas	64.342	(4.750)	(1.249)	2.250	60.593

11. Imobilizado

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	50	-	-	35.255	33.159
Máquinas e equipamentos	10	113	113	113	113
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	2.231	2.231	2.231	2.231
Instalações	10	10	10	10	10
Computadores e periféricos	20	4.856	4.761	4.856	4.761
Direitos de uso de imóvel	25 a 50	8.196	8.196	8.196	8.196
Outros	10	40	40	40	40
Subtotal		15.446	15.351	50.701	48.510
(-) Depreciação acumulada		(8.221)	(7.785)	(25.962)	(21.607)
Total do imobilizado líquido		7.225	7.566	24.739	26.903

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de março de 2022, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2021	Adições	Baixas	Saldos em 03/2022
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	33.159	3.418	(1.322)	35.255
Máquinas e equipamentos	113	-	-	113
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.231	-	-	2.231
Instalações	10	-	-	10
Computadores e periféricos	4.761	95	-	4.856
Direitos de uso	8.196	-	-	8.196
Outros	40	-	-	40
Subtotal	48.510	3.513	(1.322)	50.701
(-) Depreciação acumulada	(21.607)	(5.677)	1.322	(25.962)
Imobilizado líquido	26.903	(2.164)	-	24.739

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Direitos de uso de softwares/website (a)	7.312	7.070	7.312	7.070
(-) Amortização acumulada	(4.670)	(4.469)	(4.670)	(4.469)
Total do intangível líquido	2.642	2.601	2.642	2.601

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

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de março de 2022, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2021	Adições	Baixas	Saldos em 03/2022
Direito de uso de software/website	7.070	242	-	7.312
(-) Amortização	(4.469)	(201)	-	(4.670)
Intangível líquido	2.601	41	-	2.642

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures**13.1. Empréstimos e financiamentos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Financiamentos para construção (a)	-	-	181.020	172.739
Empréstimos para capital de giro (b)	97.083	123.127	120.457	150.857
Total	97.083	123.127	301.477	323.596
Circulante	54.936	67.531	91.257	93.066
Não circulante	42.147	55.596	210.220	230.530

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

(b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 1,35% a.a. e 4,25% a.a., acrescidos da variação do CDI.

A composição da parcela não circulante em 31 de março de 2022, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
A partir de abr/2023	18.307	118.675
2024	23.840	91.545
Total	42.147	210.220

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Garantias

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico.

Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens, fianças e alienação fiduciária de imóveis.

Determinadas operações de capital de giro estão subordinadas a condições restritivas de natureza operacional e de gestão, bem como relacionadas a índices de performance financeira, a fim de que não ocorra o seu vencimento antecipado. Em 31 de março de 2022, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora/Consolidado	
	03/2022	12/2021
Circulante	54.344	53.026
Não circulante	260.379	265.927
Total	314.723	318.953

A composição da parcela não circulante em 31 de março de 2022, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
A partir de abr/2023	36.992
2024	86.824
2025	86.839
2026	49.724
Total	260.379

Em março de 2019, a Companhia fez a 6ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 80 (oitenta) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$500 (quinhentos mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em sete parcelas semestrais, iguais e sucessivas, tendo ocorrido o primeiro pagamento em março de 2020 e o último pagamento possui previsão para liquidação em março de 2023.

A taxa de remuneração das debêntures é de 3,20% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito mensalmente.

A 6ª emissão de debêntures simples é garantida pela alienação fiduciária das ações ordinárias dos acionistas controladores.

As debêntures, referentes a 6ª emissão, não possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros.

Em dezembro de 2020, a Companhia fez a 7ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (hum mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em oito parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em junho de 2022 e o último pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2025.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

A taxa de remuneração das debêntures é de 2,45% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito semestralmente.

As debêntures, referentes a 7ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de março de 2022 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimentos antecipado.

Em setembro de 2021, a Companhia fez a 8ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (um mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em seis parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em março de 2024 e o último pagamento possui previsão para liquidação em setembro de 2026.

A taxa de remuneração das debêntures é de 1,90% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito semestralmente.

As debêntures, referentes a 8ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de março de 2022 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	79	70	1.141	1.836
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	13	11	243	406
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	-	-	1.019	1.550
Contr. social s/ o lucro líquido (CSLL)	-	-	685	984
Imposto de renda retido na fonte (IRRF)	59	58	217	292
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	19	3	331	308
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	33	22	171	193
Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)	1.637	6.345	1.637	6.345
Salários e benefícios a pagar	71	78	71	78
Encargos sociais	156	307	1.098	1.316
Provisões trabalhistas	785	745	2.844	2.238
Total	2.852	7.639	9.457	15.546

15. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota 3.2.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

15.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	10.068	35.098	15.775	43.599
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(31.706)	(50.691)	(2.250)	(2.884)
Base de cálculo	(21.638)	(15.593)	(13.525)	40.715
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculada	-	-	(4.598)	(13.843)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	(210)	9.447
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	(4.808)	(4.396)
Corrente	-	-	(4.465)	(4.898)
Diferido	-	-	(343)	502

A Trisul S.A. (controladora), submetida ao regime tributário de lucro real, não reconheceu o imposto de renda diferido ativo sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social por não possuir perspectiva de geração de resultados tributáveis futuros, devido à atividade operacional de holding, desta forma, a Administração não provisionou o imposto de renda diferido, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 32 – Tributos sobre o Lucro.

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos**Passivo**

Descrição	Consolidado	
	03/2022	12/2021
PIS/COFINS	7.702	8.193
IRPJ	6.107	5.828
CSLL	2.984	2.924
Total	16.793	16.945
Circulante	12.367	13.623
Não circulante	4.426	3.322

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

Descrição	Consolidado	
	03/2022	03/2021
CSLL	(1.504)	(1.678)
IRPJ	(2.961)	(3.220)
Total	(4.465)	(4.898)

Diferido

Descrição	Consolidado	
	03/2022	03/2021
CSLL	(64)	166
IRPJ	(279)	336
Total	(343)	502

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

16. Credores por imóveis compromissados

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

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>03/2022</u>	<u>12/2021</u>
Circulante	95.711	96.161
Não Circulante	45.641	72.816
Total	141.352	168.977

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Consolidado</u>
A partir de abr/2023	45.641

Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável.

17. Operações com venda de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota 3.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas e as unidades em estoques, não estão refletidos nas informações trimestrais.

Os principais saldos a serem apropriados, relacionados aos empreendimentos imobiliários lançados e em construção, são demonstrados a seguir:

	<u>03/2022</u>	<u>12/2021</u>
<u>Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)</u>		
Receita de vendas contratadas	1.547.201	2.017.176
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(1.100.633)	(1.539.088)
	446.568	478.088
<u>Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)</u>		
Custo orçado das unidades vendidas	(937.305)	(1.196.957)
Custo incorrido, líquido de distratos	(646.569)	891.148
	(290.736)	(305.809)
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	155.832	172.279
<u>Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque</u>		
Custo orçado total	2.058.094	2.381.801
Custo incorrido	(1.209.713)	(1.434.899)
Custo a incorrer unidades vendidas	(290.736)	(305.809)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	557.645	641.093

(a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;

(b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante, o valor de R\$ 169.227 corresponde ao custo estimado a ser realizado nos próximos 12 meses (curto prazo).

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

18. Regime Especial de Tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos de suas controladas que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação imobiliária conforme a Lei nº 10.931/04, em 31 de março de 2022.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	1.502.862
Total do ativo consolidado	<u>2.292.594</u>
Percentual	<u>65,55%</u>

19. Adiantamento de clientes

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

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

Descrição	Consolidado	
	03/2022	12/2021
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	56.872	59.250
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	43.472	49.123
Total	<u>100.344</u>	<u>108.373</u>
Circulante	81.821	84.530
Não circulante	18.523	23.843

20. Provisões

20.1. Provisão para demandas judiciais e administrativas

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

Descrição	Consolidado	
	03/2022	12/2021
Cíveis (a)	8.128	10.095
Trabalhistas (b)	1.462	1.462
Total	<u>9.590</u>	<u>11.557</u>

(a) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis movidos por clientes relacionados a valores contratuais cobrados e atrasos;

(b) Provisão para riscos relacionados a processos movidos por ex-funcionários e terceiros (subcontratação).

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

No exercício findo em 31 de março de 2022, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	11.557
Complemento/(reversão) de provisão	24
(-) Baixas por pagamento	(1.991)
Saldo em 31 de março de 2022	<u><u>9.590</u></u>

A Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 31 de março de 2022, aproximadamente, R\$ 77.926 (R\$ 100.208 em 31 de dezembro de 2021).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 178 (R\$ 1.314 em 31 de dezembro de 2021) - (nota 7).

20.2. Provisão para garantia

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa natureza, provisão esta que está registrada na rubrica "Contas a pagar", conforme abaixo demonstrado:

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>03/2022</u>	<u>12/2021</u>
Circulante	7.824	7.566
Não circulante	11.262	9.912
Total	<u><u>19.086</u></u>	<u><u>17.478</u></u>

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 866.080, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

21.2. Gastos com emissão de ações

O montante de (R\$ 24.585) refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia cujo processo foi concluído no decorrer do mês de setembro de 2019.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

21.3. Reservas de capital

Representadas pela reserva de ágio quando da integralização inicial de capital na Companhia, no montante de R\$ 2.420, pelo registro contábil do plano de opções de ações no montante de R\$ 3.266 obedecendo ao que determina o pronunciamento técnico CPC 10 - Pagamentos baseados em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562/08 e pelo ágio/ganho na alienação de ações que anteriormente eram mantidas em tesouraria no montante de R\$ 6.943, que totalizam R\$ 12.629.

21.4. Reservas de lucro e política de dividendos

A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social, após a compensação de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da Lei. Em 31 de março de 2022 estão provisionados no passivo circulante os dividendos a pagar relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 conforme abaixo demonstrado:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021	120.552
Reserva legal – 5%	(6.028)
Base de cálculo dos dividendos	114.524
Dividendos propostos – 25%	28.631

A reserva de retenção de lucros representa os lucros remanescentes, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos, que são retidos para fazer face aos compromissos assumidos e para investimentos e expansão da Companhia.

21.5. Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de março de 2021, foi aprovado um novo programa de recompra de ações da Companhia, até o limite de 5.000.000 (cinco milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com duração de até 12 (doze) meses a contar da data de sua aprovação.

O “Programa de Recompra” tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na B3, as quais poderão ser mantidas em tesouraria ou canceladas.

As ações em tesouraria são reconhecidas ao custo e deduzidas do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios.

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 34.257, representado por 4.505.000 ações, das quais 600.000 ações se referem ao programa de recompra do ano de 2020 e ainda sem destinação e, 3.905.000 ações se referem ao programa de recompra de 2021 em andamento.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

22. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos períodos findos em 31 de março de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	-	340	165.716	201.091
Com prestação de serviços	375	307	586	602
Com aluguéis	-	-	1.139	766
Ajuste a valor presente	-	-	(412)	332
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	859	3.854
(-) Impostos incidentes	(215)	(69)	(3.691)	(4.435)
Receita operacional líquida	160	578	164.197	202.210

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos períodos findos em 31 de março de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Pessoal	(3.497)	(4.569)	(4.072)	(4.873)
Honorários da administração (Nota 26)	(34)	(31)	(477)	(467)
Ocupação/outros	(666)	(303)	(668)	(312)
Depreciação de direito de uso	(294)	(409)	(294)	(409)
Assessorias e consultorias	(5.347)	(5.157)	(6.872)	(7.111)
Despesas gerais	(905)	(1.265)	(5.627)	(4.515)
Total das despesas administrativas	(10.743)	(11.734)	(18.010)	(17.687)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos períodos findos em 31 de março de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Propaganda e publicidade	(1.138)	(714)	(2.804)	(2.879)
Promoção de vendas	(483)	(610)	(2.939)	(5.902)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	-	(4)	(1.398)	(836)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(5.241)	(3.789)
Estandes de vendas - despesas gerais	(285)	-	(1.705)	(1.310)
Outras	-	-	(249)	(956)
Total das despesas comerciais	(1.906)	(1.328)	(14.336)	(15.672)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos períodos findos em 31 de março de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(13.514)	(3.968)	(14.541)	(4.760)
Despesas bancárias	(13)	(18)	(279)	(350)
Total das despesas financeiras	(13.527)	(3.986)	(14.820)	(5.110)

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Rendimentos com aplicações financeiras	4.196	1.084	8.845	1.973
Juros e atualização monetária de clientes	460	-	1.100	1.212
Outras receitas	126	15	126	18
Total das receitas financeiras	4.782	1.099	10.071	3.203

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

Os montantes registrados a título de remuneração da administração (nota 23) e remuneração dos conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

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

Em 31 de março de 2021	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	5	
Remuneração fixa anual Salário/pró-labore	467	420	887

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calendário de 2022, foi fixado em até R\$5.650, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022.

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano. Em 31 de março de 2022 encontra-se provisionado o montante de R\$ 1.637 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 1.847 em 31 de março de 2021).

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas controladas estão expostas aos seguintes riscos:

- **Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;**
- **Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);**
- **Risco de liquidez - possibilidade de não ter capacidade de honrar com suas obrigações;**
- **Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.**

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

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

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

a) Risco de juros

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

As posições passivas da Companhia e suas controladas estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos imobiliários e para capital de giro, os quais possuem taxas de juros prefixadas acrescidos da variação do CDI ou da Taxa Referencial (TR), e por debentures, que possuem taxas de juros pré-fixadas acrescido da variação do CDI. A Companhia realiza estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e a aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia e suas controladas tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e de exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

c) Risco de liquidez

Na Companhia e em suas controladas, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento imobiliário pelo departamento financeiro e tesouraria. Assim são monitoradas e controladas as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e suas controladas para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

d) Análise de sensibilidade

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
INCC	5,47%	8,20%	10,93%	13,66%	16,40%
IGPM	2,11%	3,17%	4,22%	5,28%	6,33%
TR	0,49%	0,73%	0,97%	1,21%	1,46%

	03/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Ativos e passivos líquidos						
CDI (aplicações financeiras)	309.245	18.029	27.028	36.027	45.026	54.056
INCC (Contas a receber)	385.448	21.084	31.607	42.129	52.652	63.213
IGPM (Contas a receber)	104.736	2.210	3.320	4.420	5.530	6.630
CDI (Empréstimos e debêntures)	(435.180)	(25.371)	(38.035)	(50.698)	(63.362)	(76.069)
TR (Financiamentos)	(181.020)	(887)	(1.321)	(1.758)	(2.190)	(2.643)
Total	183.229	15.065	22.599	30.120	37.656	45.187

Saldos nas informações trimestrais consolidadas	Saldos em 2022					Sem indexador
	CDI	INCC	IGPM	TR		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	315.649	309.245	-	-	-	6.404
Contas a receber (Nota 6)	490.255	-	385.448	104.736	-	71
Partes relacionadas (Nota 9.1)	49.512	-	-	-	-	49.512
Créditos diversos (Nota 7)	8.736	-	-	-	-	8.736
Total dos ativos com riscos financeiros	864.152	309.245	385.448	104.736	-	64.723
Fornecedores	(54.286)	-	-	-	-	(54.286)
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	(301.477)	(120.457)	-	-	(181.020)	-
Debêntures (Nota 13.2)	(314.723)	(314.723)	-	-	-	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 16)	(141.352)	-	-	-	-	(141.532)
Partes relacionadas (Nota 9.1)	(6.066)	-	-	-	-	(6.066)
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	(7.853)	-	-	-	-	(7.853)
Total dos passivos com riscos financeiros	(825.757)	(435.180)	-	-	(181.020)	(209.557)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	38.395	(125.935)	385.448	104.736	(181.020)	(144.834)

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2022 e 2021, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia:

	Nível da hierarquia	03/2022	12/2021
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	<u>315.649</u>	<u>315.649</u>

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de lucros e dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras empresas do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e debêntures de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O endividamento em 31 de março de 2022 e em 31 de dezembro de 2020, de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	03/2022	12/2021
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	301.477	323.596
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	314.723	318.953
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	<u>(315.649)</u>	<u>(387.514)</u>
Dívida líquida	<u>300.551</u>	<u>255.035</u>
Total do patrimônio líquido	1.282.936	1.271.177
Endividamento - %	<u>23,43%</u>	<u>20,06%</u>

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

f) Classificação dos instrumentos financeiros

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	120.415	190.126	315.649	387.514	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	554	33	454.770	476.040	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	128.978	108.979	49.512	38.273	Custo amortizado
Créditos diversos (Nota 7)	4.957	3.325	8.736	9.453	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	1.704	1.752	54.286	45.693	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	97.083	123.127	301.477	323.596	Custo amortizado
Debêntures (Nota 13.2)	314.723	318.953	314.723	318.953	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	177.497	143.196	6.066	4.944	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 16)	-	-	141.532	168.977	Custo amortizado
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	4.504	4.798	7.853	8.195	Custo amortizado

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de março de 2022, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura – R\$ 1.311.953)

- **Responsabilidade civil:** cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro;
- **Danos físicos ao imóvel (obras financiadas):** cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel;
- **Seguro término de obras:** garante a entrega da obra aos promitentes compradores;
- **Estandes de venda:** incêndio, roubo, raio e explosão.

Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$ 3.245)

- **Sede administrativa:** incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das informações trimestrais, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

30. Informações por segmento

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias informações trimestrais consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Incorporação Imobiliária".

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

31. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) – Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº 636, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os períodos findos em 31 de março de 2022 e de 2020:

Básico: o cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante os períodos;

Diluído: o resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações. A Companhia atualmente não possui programa de opção de compra de ações.

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do lucro básico e diluído por ação, os quais são idênticos:

	<u>03/2022</u>	<u>03/2021</u>
Lucro líquido do período	10.068	35.098
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	182.113	186.017
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,05528	0,18868

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	17
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	67
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	69
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	70
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	186.618
Preferenciais	0
Total	186.618
Em Tesouraria	
Ordinárias	4.505
Preferenciais	0
Total	4.505

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.858.167	1.849.201
1.01	Ativo Circulante	134.631	198.898
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	120.415	190.126
1.01.03	Contas a Receber	554	33
1.01.03.01	Clientes	554	33
1.01.04	Estoques	7.086	2.540
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.619	2.874
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.619	2.874
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.957	3.325
1.01.08.03	Outros	4.957	3.325
1.02	Ativo Não Circulante	1.723.536	1.650.303
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	135.808	110.328
1.02.01.04	Contas a Receber	3.774	0
1.02.01.04.01	Clientes	3.774	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	128.978	108.979
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	128.978	108.979
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.056	1.349
1.02.01.10.04	Tributos correntes a recuperar	3.056	1.349
1.02.02	Investimentos	1.577.861	1.529.808
1.02.02.01	Participações Societárias	1.577.861	1.529.808
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.577.861	1.529.808
1.02.03	Imobilizado	7.225	7.566
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.225	7.566
1.02.04	Intangível	2.642	2.601
1.02.04.01	Intangíveis	2.642	2.601

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.858.167	1.849.201
2.01	Passivo Circulante	321.139	302.950
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.649	7.475
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.649	7.475
2.01.02	Fornecedores	1.704	1.752
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.704	1.752
2.01.03	Obrigações Fiscais	203	164
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	184	161
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	19	3
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	109.280	120.557
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	54.936	67.531
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	54.936	67.531
2.01.04.02	Debêntures	54.344	53.026
2.01.05	Outras Obrigações	207.303	173.002
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	177.497	143.196
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	177.497	143.196
2.01.05.02	Outros	29.806	29.806
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	28.631	28.631
2.01.05.02.04	Débitos Diversos	1.175	1.175
2.02	Passivo Não Circulante	305.855	325.146
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	302.526	321.523
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	42.147	55.596
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	42.147	55.596
2.02.01.02	Debêntures	260.379	265.927
2.02.02	Outras Obrigações	3.329	3.623
2.02.02.02	Outros	3.329	3.623
2.02.02.02.03	Débitos Diversos	3.329	3.623
2.03	Patrimônio Líquido	1.231.173	1.221.105
2.03.01	Capital Social Realizado	866.080	866.080
2.03.02	Reservas de Capital	-11.956	-11.956
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	2.420	2.420
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.266	3.266
2.03.02.07	Ágio na Alienação de Ações	6.943	6.943
2.03.02.08	(-) Gastos com Emissão de Ações	-24.585	-24.585
2.03.04	Reservas de Lucros	377.049	366.981
2.03.04.01	Reserva Legal	31.350	31.350
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	379.956	369.888
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-34.257	-34.257

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	160	578
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-175
3.03	Resultado Bruto	160	403
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	18.653	37.582
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.906	-1.328
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.147	-11.987
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	206
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.706	50.691
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	18.813	37.985
3.06	Resultado Financeiro	-8.745	-2.887
3.06.01	Receitas Financeiras	4.782	1.099
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.527	-3.986
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	10.068	35.098
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	10.068	35.098
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	10.068	35.098
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,05528	0,18868
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,05528	0,18868

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	10.068	35.098
4.03	Resultado Abrangente do Período	10.068	35.098

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-18.156	-43.888
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.741	-11.054
6.01.01.01	Resultado Antes dos Impostos	10.068	35.098
6.01.01.02	Depreciação/Amortização	637	612
6.01.01.03	Juros Sobre Empréstimos e Debêntures	13.260	3.927
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-31.706	-50.691
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-10.415	-32.834
6.01.02.01	Contas a Receber	-4.295	-358
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-4.546	-3.922
6.01.02.03	Partes Relacionadas	14.302	-18.158
6.01.02.04	Outros Ativos	-2.084	666
6.01.02.05	Fornecedores	-48	251
6.01.02.06	Encargos sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	-8.663	-2.172
6.01.02.07	Outros Passivos	-5.081	-9.141
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-16.684	-11.653
6.02.01	(Aumento)/Redução de Investimento	-16.347	-9.826
6.02.03	Outros Investimentos	-337	-1.827
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-34.871	-17.125
6.03.01	Debêntures, Líquido	-8.763	-5.958
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos, Líquido	-26.108	-11.167
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-69.711	-72.666
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	190.126	245.890
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	120.415	173.224

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	866.080	-46.213	401.238	0	0	1.221.105
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	401.238	0	0	1.221.105
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.068	0	10.068
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.068	0	10.068
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	10.068	-10.068	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	10.068	-10.068	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-46.213	411.306	0	0	1.231.173

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	866.080	-18.948	313.914	0	0	1.161.046
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-18.948	313.914	0	0	1.161.046
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	35.098	0	35.098
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	35.098	0	35.098
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	35.098	-35.098	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	35.098	-35.098	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-18.948	349.012	0	0	1.196.144

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	375	853
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	375	647
7.01.02	Outras Receitas	0	206
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.017	-7.737
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	0	-175
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.017	-7.562
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.642	-6.884
7.04	Retenções	-347	-203
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-347	-203
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.989	-7.087
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	36.488	51.790
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.706	50.691
7.06.02	Receitas Financeiras	4.782	1.099
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	28.499	44.703
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	28.499	44.703
7.08.01	Pessoal	3.327	4.413
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.120	3.244
7.08.01.02	Benefícios	1.076	1.092
7.08.01.03	F.G.T.S.	131	77
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	620	496
7.08.02.01	Federais	522	414
7.08.02.02	Estaduais	21	18
7.08.02.03	Municipais	77	64
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.484	4.696
7.08.03.01	Juros	13.527	3.986
7.08.03.02	Aluguéis	957	710
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	10.068	35.098
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	10.068	35.098

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.292.594	2.340.065
1.01	Ativo Circulante	1.659.507	1.571.137
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	315.649	387.514
1.01.03	Contas a Receber	318.208	370.851
1.01.03.01	Clientes	318.208	370.851
1.01.04	Estoques	1.015.373	801.686
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.719	2.947
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.719	2.947
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8.558	8.139
1.01.08.03	Outros	8.558	8.139
1.02	Ativo Não Circulante	633.087	768.928
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	545.113	675.082
1.02.01.04	Contas a Receber	136.562	105.189
1.02.01.04.01	Clientes	136.562	105.189
1.02.01.05	Estoques	355.682	528.832
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	49.512	38.273
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	49.512	38.273
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.357	2.788
1.02.01.10.03	Créditos diversos	178	1.314
1.02.01.10.04	Tributos correntes a recuperar	3.179	1.474
1.02.02	Investimentos	60.593	64.342
1.02.02.01	Participações Societárias	60.593	64.342
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	60.593	64.342
1.02.03	Imobilizado	24.739	26.903
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	24.739	26.903
1.02.04	Intangível	2.642	2.601
1.02.04.01	Intangíveis	2.642	2.601

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.292.594	2.340.065
2.01	Passivo Circulante	446.287	447.358
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.650	9.977
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.650	9.977
2.01.02	Fornecedores	54.286	45.693
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	54.286	45.693
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.807	5.569
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.476	5.261
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.704	2.534
2.01.03.01.02	Pis/Cofins	1.384	2.242
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	388	485
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	331	308
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	145.601	146.092
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	91.257	93.066
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	91.257	93.066
2.01.04.02	Debêntures	54.344	53.026
2.01.05	Outras Obrigações	236.943	240.027
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.066	4.944
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	6.066	4.944
2.01.05.02	Outros	230.877	235.083
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	28.631	28.631
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	95.711	96.161
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	81.821	84.530
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	12.347	12.138
2.01.05.02.07	Impostos e Contribuições Diferidos	12.367	13.623
2.02	Passivo Não Circulante	563.371	621.530
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	470.599	496.457
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	210.220	230.530
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	210.220	230.530
2.02.01.02	Debêntures	260.379	265.927
2.02.02	Outras Obrigações	78.756	110.194
2.02.02.02	Outros	78.756	110.194
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	45.641	72.816
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	14.592	13.535
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	18.523	23.843
2.02.03	Tributos Diferidos	4.426	3.322
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.426	3.322
2.02.04	Provisões	9.590	11.557
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.590	11.557
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.462	1.462
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	8.128	10.095
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.282.936	1.271.177
2.03.01	Capital Social Realizado	866.080	866.080
2.03.02	Reservas de Capital	-11.956	-11.956
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	2.420	2.420
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.266	3.266

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.02.07	Ágio na Alienação de Ações	6.943	6.943
2.03.02.08	(-) Gastos com Emissão de Ações	-24.585	-24.585
2.03.04	Reservas de Lucros	377.049	366.981
2.03.04.01	Reserva Legal	31.350	31.350
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	379.956	369.888
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-34.257	-34.257
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	51.763	50.072

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	164.197	202.210
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-111.476	-123.961
3.03	Resultado Bruto	52.721	78.249
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-32.197	-32.743
3.04.01	Despesas com Vendas	-14.336	-15.672
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.468	-19.501
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.643	-454
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.250	2.884
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	20.524	45.506
3.06	Resultado Financeiro	-4.749	-1.907
3.06.01	Receitas Financeiras	10.071	3.203
3.06.02	Despesas Financeiras	-14.820	-5.110
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	15.775	43.599
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.808	-4.396
3.08.01	Corrente	-4.465	-4.898
3.08.02	Diferido	-343	502
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	10.967	39.203
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	10.967	39.203
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.068	35.098
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	899	4.105
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,05528	0,18868
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,05528	0,18868

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	10.967	39.203
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	10.967	39.203
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.068	35.098
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	899	4.105

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-43.896	-18.409
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	34.689	48.100
6.01.01.01	Resultado Antes do Impostos	15.775	43.599
6.01.01.02	Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos	-484	-3.854
6.01.01.03	Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	24	1.520
6.01.01.04	Ajuste a Valor Presente	412	-332
6.01.01.05	Depreciação e Amortização	5.878	4.411
6.01.01.06	Juros sobre Empréstimos e Debêntures	14.105	4.541
6.01.01.07	Tributos Diferidos	-495	-485
6.01.01.08	Equivalência Patrimonial	-2.250	-2.884
6.01.01.09	Provisão para Garantia	1.724	1.584
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-78.585	-66.509
6.01.02.01	Contas a Receber	21.717	15.959
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-78.986	12.436
6.01.02.03	Partes Relacionadas	-10.117	-1.735
6.01.02.04	Outros Ativos	240	3.230
6.01.02.05	Fornecedores	8.593	14.320
6.01.02.06	Credores por Imóveis Compromissados	10.449	-95.945
6.01.02.07	Imposto de Renda e Contr. Social Pagos	-5.295	-4.571
6.01.02.08	Encargos sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	-9.449	-2.723
6.01.02.09	Outros Passivos	-15.737	-7.480
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.244	-4
6.02.02	(Aumento)/Redução de investimentos	5.999	6.203
6.02.04	Outros Investimentos	-3.755	-6.207
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-30.213	-73.403
6.03.01	Debêntures, Líquido	-8.763	-5.958
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos, Líquido	-22.242	-65.789
6.03.03	Participação de Não Controladores	792	-1.656
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-71.865	-91.816
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	387.514	478.720
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	315.649	386.904

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	866.080	-46.213	401.238	0	0	1.221.105	50.072	1.271.177
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	401.238	0	0	1.221.105	50.072	1.271.177
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	792	792
5.04.08	Efeito de Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	792	792
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.068	0	10.068	899	10.967
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.068	0	10.068	899	10.967
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	10.068	-10.068	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	10.068	-10.068	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-46.213	411.306	0	0	1.231.173	51.763	1.282.936

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	866.080	-18.948	313.914	0	0	1.161.046	51.854	1.212.900
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-18.948	313.914	0	0	1.161.046	51.854	1.212.900
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-1.656	-1.656
5.04.08	Efeito da Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-1.656	-1.656
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	35.098	0	35.098	4.105	39.203
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	35.098	0	35.098	4.105	39.203
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	35.098	-35.098	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	35.098	-35.098	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-18.948	349.012	0	0	1.196.144	54.303	1.250.447

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

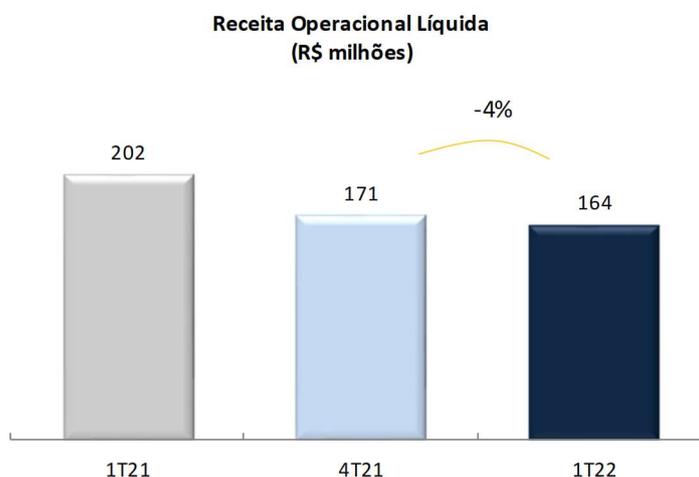
Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	167.514	205.972
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	167.030	202.118
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	484	3.854
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-135.854	-150.002
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-111.101	-123.961
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-24.753	-26.041
7.03	Valor Adicionado Bruto	31.660	55.970
7.04	Retenções	-347	-213
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-347	-213
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	31.313	55.757
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.321	6.087
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.250	2.884
7.06.02	Receitas Financeiras	10.071	3.203
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	43.634	61.844
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	43.634	61.844
7.08.01	Pessoal	6.411	6.415
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.033	5.177
7.08.01.02	Benefícios	1.231	1.155
7.08.01.03	F.G.T.S.	147	83
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.434	9.646
7.08.02.01	Federais	8.881	9.212
7.08.02.02	Estaduais	112	274
7.08.02.03	Municipais	441	160
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	16.822	6.580
7.08.03.01	Juros	14.820	5.110
7.08.03.02	Aluguéis	2.002	1.470
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	10.967	39.203
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	10.068	35.098
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	899	4.105

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO FINANCEIRO

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

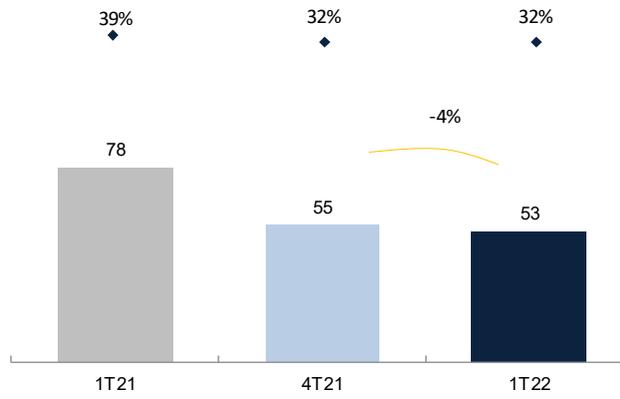


A receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (PoC – *Percentage of Completion Method*). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido 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.

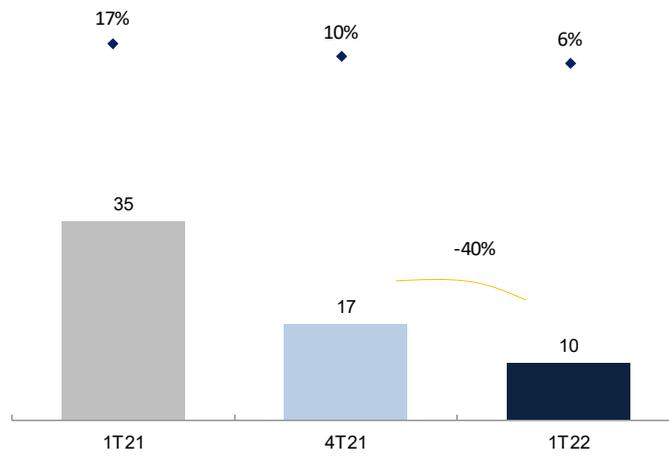
Comentário do Desempenho

LUCRO

Lucro Bruto (R\$ milhões)
e Margem Bruta (%)



Lucro Líquido (R\$ milhões)
e Margem Líquida (%)



Comentário do Desempenho

DESPESAS OPERACIONAIS (CONSOLIDADO)

O quadro abaixo apresenta uma análise das despesas administrativas e comerciais em relação à Receita Líquida e às Vendas Contratadas Trisul.

(R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Receita operacional líquida	164.197	202.210	-19%	170.824	-4%
Receitas e (despesas) operacionais:					
Despesas administrativas	(18.010)	(17.687)	2%	(16.156)	11%
% Receita líquida	11,0%	8,7%	2 p.p.	9,5%	2 p.p.
% Lançamento Trisul	0,0%	5,0%	-5 p.p.	2,4%	-2 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	15,0%	10,0%	5 p.p.	9,9%	5 p.p.
Despesas comerciais	(14.336)	(15.672)	-9%	(15.451)	-7%
% Receita líquida	8,7%	7,8%	1 p.p.	9,0%	0 p.p.
% Lançamento Trisul	0,0%	4,5%	-4 p.p.	2,3%	-2 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	12,0%	8,8%	3 p.p.	9,4%	3 p.p.
Despesas tributárias	(91)	(81)	12%	(196)	-54%
Despesas com Depreciação / Amortização	(343)	(213)	61%	(387)	-11%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(24)	(1.520)	-98%	(42)	-43%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.643)	(454)	262%	1.287	-228%
Total	(34.447)	(35.627)	-3%	(30.945)	11%

Despesas Administrativas (R\$ mil)	1T22	4T21
Pessoal	(4.072)	(4.511)
Honorários da administração	(477)	(594)
Ocupação / Outros	(668)	(557)
Amortização de direito de uso	(294)	(294)
Assessorias e consultorias	(6.872)	(7.185)
Despesas gerais	(5.627)	(3.015)
Total de despesas administrativas	(18.010)	(16.156)

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T22	4T21
Propaganda e publicidade	(2.804)	(3.363)
Promoção de vendas	(2.939)	(4.808)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(1.398)	(1.179)
Estandes de vendas – depreciação	(5.241)	(4.388)
Estandes de vendas - despesas gerais	(1.705)	(1.557)
Outras	(249)	(156)
Total de despesas comerciais	(14.336)	(15.451)

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS CONSOLIDADO

(R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Despesas financeiras	(14.820)	(5.110)	190%	(11.296)	31%
Receitas financeiras	10.071	3.203	214%	7.200	40%
Resultado Financeiro	(4.749)	(1.907)	149%	(4.096)	16%

Comentário do Desempenho

EBITDA E MARGEM EBITDA

(R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Lucro antes da participação de minoritários	10.967	39.203	-72%	17.350	-37%
(+) Resultado financeiro	4.749	1.907	149%	4.096	16%
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.808	4.396	9%	4.138	16%
(+) Depreciações e amortizações	343	213	61%	387	-11%
(+) Amortização de Direito de Uso	294	409	-28%	294	0%
EBITDA	21.161	46.128	-54%	26.265	-19%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.436	3.159	9%	3.108	11%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	24.597	49.287	-50%	29.373	-16%
Margem EBITDA Ajustada (%)	15,0%	24,4%	-9 p.p.	17,2%	-2 p.p.

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

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:

(R\$ mil)	31/03/2022	31/12/2021
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	446.568	478.088
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	(290.736)	(305.809)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	155.832	172.279
Margem bruta a apropriar	35%	36%

(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\$ mil)	mar-22 (a)	dez-21 (a)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(181.020)	(172.739)	5%
Empréstimos para capital de giro e debêntures	(435.180)	(469.810)	-7%
Total Endividamento	(616.200)	(642.549)	-4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	315.649	387.514	-19%
Total Disponibilidade	315.649	387.514	-19%
Endividamento Líquido	(300.551)	(255.035)	18%
Patrimônio Líquido	1.282.936	1.271.177	1%
Dívida líquida / Patrimônio Líquido	23%	20%	3,4 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio Líquido	9%	6%	2,8 p.p.

Recebíveis Performados em 31/03/2022

R\$ 104,7 milhões

Comentário do Desempenho

BREAKDOWN DA DÍVIDA:

Breakdown Dívida (R\$ mil)	mar-22
Financiamentos para construção	22.629
Empréstimos para capital de giro e debêntures	122.972
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	145.601
Financiamentos para construção	158.392
Empréstimos para capital de giro e debêntures	312.207
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	470.599
Total do endividamento	616.200

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R\$ 836,4 milhões de recebíveis em 31.03.2022. Deste total, R\$ 104,7 milhões são referentes aos recebíveis performados.

(R\$ mil)	31/03/2022	31/12/2021
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	490.184	511.866
Contas a Receber - Receita a apropriar	446.568	478.088
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-100.344	-108.373
TOTAL	836.408	881.581

(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)	31/03/2022	%	31/12/2021	%
Terrenos para futuras incorporações	739.407	54%	714.392	54%
Imóveis em construção	549.581	40%	511.657	38%
Imóveis concluídos	82.067	6%	104.469	8%
Total	1.371.055	100%	1.330.518	100%

Comentário do Desempenho

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

1. Contexto operacional

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

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

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

2. Base de elaboração e apresentação das informações trimestrais**2.1. Base de elaboração e declaração de conformidade**

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia, para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As informações trimestrais consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Informações trimestrais e de acordo com a norma internacional IAS34 - Interim financial reporting, e apresentadas de forma condizente com as normas e orientações expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário.

O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/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 práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

Adicionalmente, a Companhia considerou a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral” na preparação de suas informações trimestrais.

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

A preparação das informações trimestrais requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também o período de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2.2. Base de apresentação e consolidação

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As informações trimestrais, consolidadas da Companhia incluem as informações trimestrais da Trisul S.A. e de suas controladas diretas e indiretas demonstradas na nota 10. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de março de 2022 e, quando necessário, as informações trimestrais das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Nas informações trimestrais consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores, conforme CPC 36 (R3).

2.4. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as informações trimestrais, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o nível atual de do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações trimestrais.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

2.5. Aprovação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 12 de maio de 2022.

3. Principais práticas contábeis adotadas**3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

A preparação das informações trimestrais requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base dessas informações trimestrais.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das informações trimestrais, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na nota 3.2.

Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as informações trimestrais da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras**(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos estabelecidos pelo CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n. 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, e demais normativos emitidos pelo CPC.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das obrigações de performance contratuais.

A receita deve ser mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho, e; 5) reconhecimento da receita.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas, observando-se o acima disposto:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, incluindo a sua atualização monetária, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes ao contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
-
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

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

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

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

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

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

(ii) Despesas comerciais

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

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

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

(iii) Prestação de serviços e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos períodos.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

3.4. Contas a receber

As contas a receber são apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2.

São constituídas provisões para perdas esperadas com créditos e para distratos por valores considerados suficientes pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber ou quando existem evidências de que a venda poderá ser objeto de distrato.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de fluxo financeiro para recebimento das contas a receber.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

3.5. Imóveis a comercializar

Incluem os terrenos a comercializar, os imóveis em construção e os imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado pelos gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com a incorporação imobiliária e os encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas.

A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados por meio do sistema financeiro habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de prazo dos lançamentos dos futuros empreendimentos imobiliários, sendo revisada periodicamente por meio das estimativas da Administração.

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) - IAS 28 – Investimento em coligada e controlada e empreendimento controlado em conjunto. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.7. Imobilizado

É registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de “Despesas comerciais”.

3.8. Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados de acordo com o seu prazo de vida útil estimado.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

3.9. Arrendamentos

A Administração avalia se um contrato é ou contém arrendamento, se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial.

No início de um contrato de arrendamento, as empresas arrendatárias reconhecem um passivo de arrendamento referente às contraprestações a serem transferidas, assim como é reconhecido um ativo de direito de uso, que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo do arrendamento.

Não são reconhecidos ativos e passivos para os contratos com prazos que não ultrapassam 12 meses, e para os casos de arrendamento de ativos de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. A Companhia possui arrendamento de determinados equipamentos de escritório que são considerados de baixo valor.

3.10. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

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

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

3.11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Após o reconhecimento inicial, os empréstimos, financiamentos e debêntures sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

3.12. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

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

3.13. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

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

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

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

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. As estimativas de perdas avaliadas como possíveis são divulgadas nas informações trimestrais.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis, e registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive, quanto à sua classificação no passivo não circulante.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

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

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

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

3.16. Ajuste a valor presente

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

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

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

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

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

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:

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

Empréstimos e recebíveis:

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

Contas a receber e perdas estimadas com riscos de créditos:

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

c) **Desreconhecimento (baixa):**

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

d) **Análise de recuperabilidade:**

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Passivos financeiros – não derivativos

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

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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

Valor justo de instrumentos financeiros

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

3.18. Tributação**Impostos e contribuições correntes**

A legislação fiscal brasileira permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e a contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social. O PIS e a COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

As controladas e coligadas da Companhia, substancialmente, estão sob o regime tributário de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é apurada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social sobre o lucro à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Essas controladas e coligadas da Companhia, apesar de estarem submetidas ao regime tributário de lucro presumido, optaram pela sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a Lei nº 12.844/13.

Impostos e contribuições diferidos

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 15). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme a classificação e projeção de realização das receitas, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.19. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para Participação dos Lucros e Resultados (PLR), apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo, quando do atingimento das metas estabelecidas.

3.20. Resultado básico e resultado diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período (ex-tesouraria).

Para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 2020 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

3.21. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

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

3.22. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte das informações trimestrais da controladora, e como informação suplementar às informações trimestrais consolidadas. As normas IFRS não requerem a apresentação dessas demonstrações.

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Novas normas, interpretações e alterações de normas

4.1. Novas normas contábeis

As seguintes normas alteradas, e interpretações, que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2022 não tiveram um impacto significativo nas informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia, dessa forma Companhia e suas controladas não adotaram essas normas na preparação das informações trimestrais referente ao exercício findo em 31 de março de 2022:

A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IFRS 3 "Combinação de Negócios"**: Emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 tem vigência de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2022. A Companhia não espera impacto relevante em suas informações trimestrais.
- **Alterações à IFRS 3 (CPC 15 (R1)) - Referência à Estrutura Conceitual** - As alterações são aplicáveis a combinações de negócios cuja data de aquisição ocorra em ou após o início do primeiro período de relatório iniciado em ou após 1º de janeiro de 2022;
- **Alteração ao IAS 16 (CPC 27) "Ativo Imobilizado"**: em maio de 2020, o IASB emitiu uma alteração que proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º. de janeiro de 2022.
- **Alterações à IAS 37 (CPC 25) - Contratos Onerosos Custo de Cumprimento do Contrato** - especificam que o 'custo de cumprimento' do contrato compreende os 'custos diretamente relacionados ao contrato'. Aplicável para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022;

4.2. Normas novas que ainda não estão em vigor

Serão apresentadas abaixo normas e interpretações novas que ainda não estão em vigor. A Companhia e suas controladas não adotaram essas normas na preparação destas informações trimestrais, uma vez que as mesmas não deverão ter um impacto significativo nas informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia:

- **Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis"**: Emitida em maio de 2020, com o objetivo de esclarecer que os passivos são classificados como circulantes ou não circulantes, dependendo dos direitos que existem no final do período. A classificação não é afetada pelas expectativas da entidade ou eventos após a data do relatório (por exemplo, o recebimento de um *waiver* ou quebra de *covenant*). As alterações também esclarecem o que se refere "liquidação" de um passivo à luz do IAS 1. As alterações do IAS 1 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia não espera impacto relevante em suas informações trimestrais.

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

- Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement:** Em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements" para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia não espera impacto relevante em suas informações trimestrais.
- Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** A alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia não espera impacto relevante em suas informações trimestrais.

Não há outras normas IFRS, interpretações IFRIC ou alterações de normas que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia.

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Caixa	18	14	36	32
Bancos contas movimento	1	82	6.368	7.905
Aplicações financeiras	120.396	190.030	309.245	379.577
Total	120.415	190.126	315.649	387.514

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

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Promitentes compradores de imóveis (a)	4.328	2	490.184	511.866
Serviços a receber	-	31	71	106
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(12.853)	(12.441)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(22.632)	(23.491)
Total	4.328	33	454.770	476.040
Circulante	554	33	318.208	370.851
Não circulante	3.774	-	136.562	105.189

- (a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

- (b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de março de 2022 foi de 5,60% a.a. (5,36% a.a. em 31 de dezembro de 2021). Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares.

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior.

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

	03/2022	12/2021
Vencidos:		
de 0 a 90 dias (a)	31.118	85.306
de 91 a 180 dias	11.497	4.724
de 181 a 360 dias	3.736	1.130
acima de 360 dias	15.462	16.044
	61.813	107.204
A vencer:		
de 0 a 90 dias	211.811	94.535
de 91 a 180 dias	21.186	156.456
de 181 a 360 dias	49.706	40.954
Acima de 360 dias	145.739	112.823
	428.442	404.768
	490.255	511.972
Provisão para riscos de crédito e distratos	(22.632)	(23.491)
Ajuste a valor presente	(12.853)	(12.441)
	(35.485)	(35.932)
	454.770	476.040

- (a) Em 31 de março de 2022, do total de títulos vencidos de 0 a 90 dias, aproximadamente 50% se referem a clientes que estão em fase de análise para a obtenção de financiamento bancário visando o posterior repasse.

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber financeiro de promitentes compradores de imóveis, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas informações trimestrais (Nota 17), adicionado ao saldo contábil em 31 de março de 2022, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	03/2022	12/2021
Circulante	344.445	399.043
Não circulante	145.739	112.823
Contas a receber contábil	490.184	511.866
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	446.568	478.088
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(100.344)	(108.373)
	836.408	881.581

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Adiantamento a fornecedores	793	143	1.134	1.430
Comissões de vendas a apropriar	-	-	2.962	3.189
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	-	-	178	1.314
Outros créditos diversos	4.164	3.182	4.462	3.520
Total	4.957	3.325	8.736	9.453
Circulante	4.957	3.325	8.558	8.139
Não circulante	-	-	178	1.314

8. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações imobiliárias (mediante permutas ou pagamento em espécie), custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Terrenos para futuras incorporações	7.086	2.540	739.407	714.392
Imóveis em construção	-	-	549.581	511.657
Imóveis concluídos	-	-	82.067	104.469
Total	7.086	2.540	1.371.055	1.330.518
Circulante	7.086	2.540	1.015.373	801.686
Não circulante	-	-	355.682	528.832

9. Partes relacionadas

9.1. Saldos de transações com partes relacionadas

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária, bem como em estruturas societárias segregadas. A estrutura de administração destes empreendimentos e o gerenciamento de caixa são centralizados na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com parceiros e em estruturas societárias segregadas estão assim apresentados:

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	4.359	2.110	4.359	2.110
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	-	333
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	11	11
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	72	-	145	105
Imovele Alpha Empreend. Imob.	-	-	2.818	2.818
Imovele Osasco Empr. Imob. Ltda	-	-	305	305
Imovele Vila Mascote Empr. Imob.	-	-	256	256
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	623	623
Imovele Santana Empreend. Imob.	-	-	246	246
Calamuchita Empreend. Imob.	442	477	-	-
AGEO Empreend. Imob.	210	210	210	210
Astana Empreend. Imob.	-	1.684	-	-
Soc. Incorp. Residencial Sandri	1.750	1.722	-	-
Marosa Empreend. Imob.	27.321	27.321	-	-
Taquari Empreend. Imob.	-	-	180	180
Cancale Empreend. Imob.	-	878	-	-
Retiro Empreend. Imob.	290	289	315	315
Yamagata Empreend. Imob.	5.857	6.977	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	-	-	20.076	13.181
Omaguas Empreend. Imob.	147	147	-	-
Trisul Dália Empreend. Mob.	1.729	-	-	-
Trisul Lotus Empreend. Imob.	-	-	1.979	1.277
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	4.215	4.215	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	1.967	-	-	-
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	96	245	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	17.386	17.973	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob	3.578	11.078	-	-
Trisul 8 empreend. Imob.	4.526	1.926	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	2.469	2.469	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	11.711	11.711	-	-
Trisul 22 Empreend. Imob.	1.602	1.602	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	7.844	2.612	-	-
Trisul 26 Empreend. Imob.	2.112	-	-	-
Trisul 27 Empreend. Imob.	14.464	6.506	-	-
Trisul 28 Empreend. Imob.	7.007	698	-	-
Cuxiponés Empreend. Imob.	7.824	6.129	7.824	6.129
J. Tavora Empreendimentos	-	-	10.165	10.174
Total	128.978	108.979	49.512	38.273

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Incosul Incorporação e Construção	19.521	2.703	-	-
Tricury Construções e Participações	24.513	6.555	-	-
Beirute Empreend. Imob.	8.075	-	-	-
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	82	167	-	-
Cancale Empreend. Imob.	612	-	-	-
Molise Empreend. Imob.	38	38	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	1.342	2	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	32	32	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	446	-	-
Astana Empreend. Imob.	3.033	-	-	-
Roermond Empreend. Imob	662	266	-	-
Barinas Empreend. Imob.	178	178	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.887	1.887	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	773	773	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	492	492	-	-
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	769	769	-	-
Vespaziano Empreend. Imob.	-	-	874	874
Masb 40 Empreend. Imob.	-	5.621	-	-
MMCC Empreend. Imob.	-	-	145	145
Nicolau Empreend. Imob.	18.413	4.073	-	-
Residenz Empreend. Imob.	100	100	-	-
Vera Incorporadora	272	272	272	272
Hank II Empreend. Imob.	-	-	554	554
Helmond Empreend. Imob.	50	50	-	-
Donegal Empreend. Imob.	486	486	-	-
Ascendino Reis Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul Trimezia Empr. Imob.	681	981	-	-
Trisul Acorus Empreend. Imob.	796	796	-	-
Trisul Amaranthus Empr. Imob.	798	798	-	-
Trisul Anthriscus Empreend Imob.	577	564	-	-
Trisul Artemisia Empr. Imob.	12	-	-	-
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	716	716	-	-
Trisul Spigelia Empr. Imob.	-	-	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	67	67	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	565	525	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	574	541	-	-
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	456	456	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob.	384	332	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	645	645	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	-	27.145	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	499	499	-	-
Easypay Soluções de Pagamentos	100	100	-	-
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	623	623	-	-
Sociedade Incorp. Ceilândia.	360	450	-	-
Sociedade Incorp. Sandri	-	-	314	314
Najua Empreend. Imob. Ltda	642	642	-	-
SCP Naples Empreend. Imob.	25.140	24.910	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	-	-	3.905	2.785
J. Tavora Empreend. Imob.	10.165	10.174	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	19.876	17.001	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	20.977	17.778	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	9.129	7.868	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	3.727	3.335	-	-
Total	177.497	143.196	6.066	4.944

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

9.2. Banco Tricury S.A.**Aplicações financeiras**

A Companhia, por intermédio de suas controladas, direciona parte de seus recursos em aplicações financeiras de renda fixa junto ao “Banco Tricury S.A.”, o qual é parte relacionada.

Na data-base de 31 de março de 2022, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 58.946 (R\$ 98.122 em 31 de dezembro de 2021), representado substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), junto à referida instituição financeira. Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxas médias equivalentes ao CDI.

Notas Explicativas

Trisul S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos

10.1. Composição e informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de março de 2022

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% - Participação			03/2022			12/2021	03/2022		03/2021
	Total	Direta		Ativo		Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	03/2022	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021	03/2021
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	100,00	116.506	44.519	71.987	75.989	(2)	(4.003)	5.110
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00	101.264	52.014	49.250	50.011	-	(761)	3.240
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	10.229	8.446	1.783	11.544	(25)	(263)	2.569
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	55,00	316	308	8	9	-	(1)	(73)
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	117	108	9	63	-	(54)	(28)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	47	15	32	1.710	-	-	(3)
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	3.029	302	2.727	2.898	-	59	121
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	1.130	868	262	65	931	(3)	(301)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	40,00	5.007	71	4.936	4.931	-	5	(246)
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	500	462	38	38	-	-	-
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	217	15	202	202	-	-	(307)
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	102	73	29	29	-	-	(7)
Vivant São Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.266	680	586	589	10	(3)	(1)
Boulevard Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	177	6	171	181	-	(10)	(405)
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	70,00	390	33	357	389	-	(32)	(35)
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	42	-	42	42	-	-	(208)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	658	578	80	47	-	33	(437)
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	75,00	1.064	9	1.055	1.055	-	-	(1)
Larnaka Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	30.070	657	35.413	34.952	-	(3)	-
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	486	14	472	472	-	-	9
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	20.347	193	20.154	20.224	-	(70)	71
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	50	19	31	31	-	-	(3)
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	17.849	253	17.596	18.041	1.110	55	466
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	131	52	79	81	-	(2)	(5)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	75,00	365	300	65	56	-	(162)	(410)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	75,00	2.480	2.171	309	339	-	(30)	(693)
Morioka Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	196.069	53.509	142.560	139.129	26.465	14.331	13.031
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	71,43	71,43	50,00	1.085	141	944	945	-	(1)	(5)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	16.343	260	16.083	16.116	1.151	(33)	(680)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	66,67	66,67	45,00	799	6	793	792	-	1	56
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.943	8.673	7.270	6.896	1.696	375	(374)
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	938	99	839	792	-	48	75
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	988	65	923	902	-	21	29
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	681	55	626	926	-	-	(18)

Notas Explicativas

Trisul S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% - Participação			03/2022			12/2021	03/2022		03/2021
	Total	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	03/2022	03/2022	12/2021							
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	799	23	776	776	-	-	(211)
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	654	100	554	554	-	-	285
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	796	68	728	728	-	-	581
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.659	2.298	1.361	30.524	17	(413)	3.901
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	690	32	658	651	-	8	20
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.263	133	1.130	1.094	-	36	26
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	583	22	561	558	-	3	(19)
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	250	39	211	205	-	6	(23)
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	458	219	239	239	-	-	1.957
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.767	69	1.698	7.335	-	55	41
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.210	267	2.943	2.732	-	211	86
Marosa Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	72.588	54.337	18.251	15.258	11.327	2.993	(58)
Najua Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	653	94	559	586	-	(27)	1.187
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	728	110	618	618	-	-	5.639
Yamagata Empreend. Imob. Ltda	60,00	60,00	60,00	16.959	13.587	3.372	2.450	6.096	923	(395)
SCP Naples Empreend. Imob	90,10	90,10	90,10	53.884	25.141	28.743	28.667	-	76	3.446
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	60,00	48.944	2.713	46.231	48.170	6.643	686	2.491
Beirute Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	30.633	2.319	28.314	30.878	1.011	(2.564)	2.066
Omaguas Empr. Imob.	55,00	55,00	100,00	28.427	14.731	13.696	9.098	-	(2)	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	24.629	24.162	467	405	3.576	61	(312)
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	42.925	6.957	35.968	34.864	8.814	1.104	(537)
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	27.735	1.487	26.248	38.435	2.878	812	6.933
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	25.683	2.030	23.653	24.335	216	(382)	850
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	39.047	10.554	28.493	28.749	2.941	(256)	-
Trisul 7 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	148	-	148	148	-	-	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	41.133	14.137	26.996	26.996	-	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	74.160	24.402	49.758	44.886	10.548	4.872	(446)
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	10.452	1.814	8.638	8.970	1.003	68	1.002
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	5.254	292	4.962	5.087	105	(125)	5.362
Trisul 12 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	-
Trisul 15 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	-
Trisul 16 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	107.190	24.037	83.153	82.153	892	797	-
Trisul 19 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	37.499	13.302	24.197	23.462	4.260	735	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	57.207	21.406	35.801	33.763	4.740	2.038	-
Trisul 21 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	67.507	25.254	42.253	38.680	-	-	-
Trisul 22 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	76.418	13.768	62.650	60.165	14.304	2.485	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	48.649	15.110	33.539	33.776	1.942	(237)	-
Trisul 25 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	67.585	29.563	38.022	36.834	8.373	1.188	-
Trisul 26 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	37.495	11.086	26.409	25.998	3.042	195	-
Trisul 27 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	82.695	45.639	37.056	35.967	7.239	1.089	-
Trisul 28 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	53.917	21.653	32.264	30.079	7.446	2.185	-
Trisul 31 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	33.613	12.768	20.845	16.284	3.280	133	-
Trisul 33 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	17.225	20	17.205	16.816	206	189	-
Trisul 34 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	41.699	14.133	27.566	27.234	-	-	-
Trisul 35 Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	34.017	4.516	29.501	28.827	-	(4)	-

Notas Explicativas

Trisul S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% - Participação			03/2022			12/2021	03/2022		03/2021
	Total	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	03/2022	03/2022	12/2021							
Ascendino Reis Empreend. E Participações	70,00	70,00	70,00	56.089	28.051	28.038	26.057	5.594	1.981	941
Cuxiponés Empreend. Imob.	50,00	50,00	50,00	61.571	37.856	23.715	22.227	4.583	1.487	(1)
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	91.996	37.491	54.505	50.873	11.327	3.632	(197)
AGEO Empreend. Imob.	70,00	70,00	100,00	42.921	17.922	24.999	24.337	3.150	662	-
Osaka Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	31.101	5.467	25.634	25.353	-	(1)	-
Trisul João Moura Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	71.564	11.761	59.803	58.061	-	(4)	-
Trisul Fresia Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	34.442	7.737	26.705	26.541	-	-	-
Trisul Mamona Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	45.038	5.906	39.132	35.875	-	-	-
Trisul Mangaba Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	2	-	2	2	-	-	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	49.538	84	49.454	49.272	-	-	-
Trisul Dalia Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	58.524	8.525	49.999	36.296	-	-	-
Trisul Mioporo Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	-
Easypay Soluções de Pagamentos	100,00	100,00	100,00	123	103	20	53	-	(304)	-
Trisul Tungue Empreend. Imob.	100,00	100,00	100,00	41.679	16.670	25.009	10.710	-	(1)	-

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	% - Participação			03/2022			12/2021	03/2022		03/2021
	Total	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	03/2022	03/2022	12/2021							
Itajuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	844	283	561	561	-	-	(7)
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	137	-	137	137	-	-	-
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	99	16	83	57	-	2	(20)
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	447	41	406	406	-	-	(115)
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	280	249	31	32	-	(1)	(278)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	951	676	275	279	(2)	(4)	(685)
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	-
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	103	-	103	103	-	-	-
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	528	4	524	524	-	-	-
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	101	-	101	101	-	(1)	(2)
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	73,24	708	683	25	17	-	8	(124)
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	119	52	67	67	-	-	(90)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	190	54	136	136	-	-	(136)
Vossoroça Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	324	173	151	8.073	-	50	(87)
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	358	28	330	331	-	(1)	(7)
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.219	3.672	1.547	1.167	-	380	(124)
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	30,00	2.913	-	2.913	2.914	-	-	(1)
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	292	291	1	2	-	(1)	(1)
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	601	504	97	548	-	(501)	(8)
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	463	335	128	2.208	-	-	(53)
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	13.757	299	13.458	13.720	-	(262)	(1.149)
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-	-
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	43.814	40.085	3.729	3.646	1.793	84	(444)
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	786	80	706	700	-	6	(36)
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	13.142	13.015	127	23	1.714	(95)	(214)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	170	7	163	166	18	(3)	(3)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.652	1.183	1.469	1.460	17	8	6.050
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	100,00	105	5	100	100	-	-	(1)
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	30	2	28	28	-	-	(1)
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	591	144	447	428	-	19	(60)
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	33.427	20.699	12.728	13.360	54	(632)	(1)

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	% - Participação			03/2022			12/2021	03/2022		03/2021
	Total	Direta				Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período	
	03/2022	03/2022	12/2021	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	100	3	97	97	-	-	(3)
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	21.288	484	20.804	27.830	141	(27)	546
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.344	-	1.344	131	-	214	(64)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.371	120	1.251	1.199	-	52	47
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.286	780	506	369	193	137	79
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	180	159	21	21	-	-	(18)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.232	3.372	4.860	5.029	1.019	(169)	240
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	372	78	294	294	-	-	(3)
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.445	136	1.309	1.309	-	-	(52)
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	565	5	560	560	-	-	-
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	38	9	29	29	-	-	(150)
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.564	100	1.464	1.394	-	70	6
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.094	42	3.052	3.052	-	-	(1)
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	37.429	18.460	18.969	21.427	(255)	(858)	1.096
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.255	14	1.241	1.241	-	-	(6)
Incosul Horto do Ipê Ltda	100,00	100,00	100,00	45	6	39	12	23	27	30
Hank II Empreend. E Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.119	31	1.088	1.089	-	-	(6)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	42.499	3.340	39.159	39.390	3.139	2.019	4.729
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.142	77	1.065	1.065	-	-	107
Salavery Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	50,00	1.468	605	863	841	-	21	(45)
Trisul Lotus Empreendimentos Imobil. Ltda	64,10	64,10	100,00	15.625	3.622	12.003	11.769	258	234	-

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

10.2. Movimentação dos investimentos

10.2.1. Controladas e coligadas diretamente

Em 31 de março de 2022:

Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2022
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp.Constr.	75.989	-	-	(4.003)	71.986
Tricury Constrs. Partic.	50.011	-	-	(761)	49.250
Retiro Empreend. Imob.	5	-	-	(1)	4
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	51	-	-	(44)	7
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.368	(1.342)	-	-	26
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	52	160	-	(2)	210
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.973	-	-	2	1.975
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	38	-	-	-	38
Barinas Empreend. Imob.	202	-	-	-	202
Residenz Empreend. Imob.	29	-	-	-	29
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	295	-	-	(1)	294
Boulevard do Parque Empreend. Imob;	181	-	-	(10)	171
Molise Empreend. Imob.	42	-	-	-	42
Calamuchita Empreend. Imob.	47	-	-	33	80
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	791	-	-	-	791
Larnaka Empreend. Imob. Ltda	-	35.416	-	(3)	35.413
Donegal Empreend. Imob.	472	-	-	-	472
J.Távora Empreend. Imob.	10.112	-	-	(34)	10.078
Helmond Empreend. Imob.	31	-	-	-	31
Roermond Empreend. Imob.	18.041	-	(500)	55	17.596
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	42	171	-	(165)	48
Sociedade Incorporadora Sandri	254	-	-	(22)	232
Morioka Empreend. Imob.	139.129	-	(10.900)	14.331	142.560
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	675	-	-	-	675
Cancale Empreendimentos	16.116	-	-	(33)	16.083
Imoleve Santana Empreend. Imob.	528	-	-	-	528
Astana Empreend. Imob.	6.896	-	-	374	7.270
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	792	-	-	47	839
Trisul Yacon Empreend. Imob.	902	-	-	21	923
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	926	-	(300)	-	626
Trisul Aramanthus Empreend. Imob.	776	-	-	-	776
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	554	-	-	-	554
Trisul Acorus Empreend. Imob.	728	-	-	-	728
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	30.524	(28.750)	-	(413)	1.361
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	651	-	-	7	658
Trisul Myristica Empreend. Imob.	1.094	-	-	36	1.130
Trisul Anthriscus Empreend. Imob.	558	-	-	3	561
Trisul Licania Empreend. Imob.	205	-	-	6	211
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	239	-	-	-	239
Masb 40 Empreend. Imob.	7.335	(5.691)	-	54	1.698
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	2.732	-	-	211	2.943
Marosa Empreend. Imob.	15.258	-	-	2.993	18.251
Najua Empreend. Imob.	586	-	-	(27)	559
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	618	-	-	-	618
-Yamagata Empreend. Imob.	1.470	-	-	553	2.023
SCP Naples Empreend. Imob.	25.829	-	-	69	25.898
Nicolau Empreend. Imob.	28.902	-	-	(1.163)	27.739
Beirute Empreend. Imob.	30.878	-	-	(2.564)	28.314
Trisul 1 Empreend. Imob.	405	-	-	62	467
Trisul 2 Empreend. Imob.	5.004	2.530	-	(1)	7.533
Trisul 3 Empreend. Imob.	34.864	-	-	1.104	35.968
Trisul 4 Empreend. Imob.	38.435	-	(13.000)	813	26.248
Trisul 5 Empreend. Imob.	24.335	-	(300)	(382)	23.653
Trisul 6 Empreend. Imob.	28.749	-	-	(256)	28.493
Trisul 7 Empreend. Imob.	148	-	-	-	148
Trisul 8 Empreend. Imob.	26.996	-	-	-	26.996
Trisul 9 Empreend. Imob.	44.886	-	-	4.872	49.758
Trisul 10 Empreend. Imob.	8.970	-	(400)	68	8.638
Trisul 11 Empreend. Imob.	5.087	-	-	(125)	4.962
Trisul 12 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 15 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 16 Empreend. Imob.	82.153	203	-	797	83.153
Trisul 17 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 18 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 19 Empreend. Imob.	23.462	-	-	735	24.197
Trisul 20 Empreend. Imob.	33.763	-	-	2.038	35.801
Trisul 21 Empreend. Imob.	38.680	3.573	-	-	42.253
Trisul 22 Empreend. Imob.	60.165	-	-	2.485	62.650
Trisul 23 Empreend. Imob.	33.776	-	-	(237)	33.539
Trisul 25 Empreend. Imob.	36.834	-	-	1.188	38.022
Trisul 26 Empreend. Imob.	25.998	216	-	195	26.409

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2022
Sociedades consolidadas					
Trisul 27 Empreend. Imob.	35.967	-	-	1.089	37.056
Trisul 28 Empreend. Imob.	30.079	-	-	2.185	32.264
Trisul 31 Empreend. Imob.	16.283	5.008	-	(446)	20.845
Trisul 33 Empreend. Imob.	16.816	200	-	189	17.205
Trisul 34 Empreend. Imob.	27.234	332	-	-	27.566
Trisul 35 Empreend. Imob.	28.827	680	-	(6)	29.501
Ascendino Reis Empreend. Imob.	18.240	-	-	1.387	19.627
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	50.872	-	-	3.633	54.505
Osaka Empreend. Imob.	25.353	282	-	(1)	25.634
Trisul João Moura Empreend. Imob.	58.062	1.748	-	(7)	59.803
Trisul Fresia Empreend. Imob.	26.541	164	-	-	26.705
Trisul Mamona Empreend. Imob.	35.875	3.257	-	-	39.132
Trisul Mangaba Empreend. Imob.	2	-	-	-	2
Trisul Reseda Empreend. Imob.	49.272	182	-	-	49.454
Trisul Dália Empreend. Imob.	36.296	13.703	-	-	49.999
Trisul Mioporo Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Easypa Soluções de Pagamentos	53	270	-	(303)	20
Trisul Tungue Empreend. Imob.	10.710	14.300	-	(1)	25.009
	1.494.124	46.612	(25.400)	30.624	1.545.960
Sociedades Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	5.772	(4.750)	-	(131)	891
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	1.449	-	(115)	30	1.364
Vera Incorporadora	273	-	-	(23)	250
Trentino Empreend. Imob.	40	-	-	(1)	40
Cuxipónés Empreend. Imob.	11.114	-	-	744	11.857
AGEO Empreend. Imob.	17.036	-	-	463	17.499
Nota 10.2.2	35.684	(4.750)	(115)	1.082	31.901
	1.529.808	41.862	(25.515)	31.706	1.577.861

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de março de 2022:

Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2022
Sociedades Consolidadas					
Itajui Empreend. Imob.	561	-	-	-	561
Ipiranga II Empreend. Imob.	137	-	-	-	137
Gravataí Empreend. Imob.	57	24	-	2	83
J. Bereta Empreend. Imob.	406	-	-	-	406
Benjamin Empreend. Imob.	32	-	-	(1)	31
H. Soler Empreend. Imob.	279	-	-	(4)	275
J. Vermin Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	524	-	-	-	524
J. Cabral Empreend. Imob.	101	-	-	-	101
Castelblanco Empreend. Imob.	17	-	-	8	25
Ribeirão Niteroi Empreend. Imob.	67	-	-	-	67
Sugaya Empreend. Imob.	136	-	-	-	136
Vossoroça Empreend. Imob.	8.073	(7.973)	-	51	151
Taquari Empreend. Imob.	166	-	-	-	166
Empreend. Imob. Canário 130	1.167	-	-	380	1.547
MMCC Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	274	50	-	(275)	49
Claudino B. Empreend. Imob.	2.208	(2.080)	-	-	128
Abruzo Empreend. Imob.	13.720	-	-	(262)	13.458
Daisen Empreend. Imob.	3.646	-	-	83	3.729
Limat Empreend. Imob.	700	-	-	6	706
Puglia Empreend. Imob.	23	200	-	(96)	127
Rosendal Empreend. Imob.	166	-	-	(3)	163
Magere Empreend. Imob.	1.460	-	-	9	1.469
Kainan Empreend. Imob.	100	-	-	-	100
Alkmar Empreend. Imob.	28	-	-	-	28
Alta Gracia Empreend. Imob.	428	-	-	19	447
Corrientes Empreend. Imob.	13.360	-	-	(632)	12.728
Larnaka Empreend. Imob.	34.952	(34.952)	-	-	-

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de março de 2022:

Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2022
Sociedades Consolidadas					
Drentina Empreend. Imob.	97	-	-	-	97
Temuco Empreend. Imob.	27.830	-	(7.000)	(26)	20.804
Calama Locações Ltda.	131	1.000	-	213	1.344
Orense Empreend. Imob.	1.199	-	-	52	1.251
Trisul House Consultoria em Imóveis	369	-	-	137	506
Sligo Empreend. Imob.	21	-	-	-	21
Sneek Empreend. Imob.	5.029	-	-	(169)	4.860
Viedma Empreend. Imob.	294	-	-	-	294
Anjar Empreend. Imob.	1.309	-	-	-	1.309
Balbek Empreend. Imob.	560	-	-	-	560
Bordeaux Empreend. Imob.	29	-	-	-	29
Ibaraki Empreend. Imob.	1.394	-	-	70	1.464
Jazzin Empreend. Imob.	3.052	-	-	-	3.052
Zara Empreend. Imob.	21.427	-	(1.600)	(858)	18.969
Dubbo Empreend. Imob.	1.241	-	-	-	1.241
Incosul Horto do Ipe	12	-	-	27	39
Algarve Incorporadora Ltda.	1.065	-	-	-	1.065
Salaverry Empreend. Imob.	841	-	-	22	863
Não Consolidadas					
Vespaziano Empreend. Imob.	874	-	-	-	874
Hank II Empreend e Construções Ltda.	544	-	-	-	544
Trisul Lotus Empreend. Imob.	7.544	-	-	150	7.694
Itacorp Empreend. Imob.	19.696	-	(1.134)	1.018	19.580
Total	28.658				
		-	(1.134)	1.168	28.692
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)	35.684	(4.750)	(115)	1.082	31.901
Total não consolidadas	64.342	(4.750)	(1.249)	2.250	60.593

11. Imobilizado

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	50	-	-	35.255	33.159
Máquinas e equipamentos	10	113	113	113	113
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	2.231	2.231	2.231	2.231
Instalações	10	10	10	10	10
Computadores e periféricos	20	4.856	4.761	4.856	4.761
Direitos de uso de imóvel	25 a 50	8.196	8.196	8.196	8.196
Outros	10	40	40	40	40
Subtotal		15.446	15.351	50.701	48.510
(-) Depreciação acumulada		(8.221)	(7.785)	(25.962)	(21.607)
Total do imobilizado líquido		7.225	7.566	24.739	26.903

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de março de 2022, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2021	Adições	Baixas	Saldos em 03/2022
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	33.159	3.418	(1.322)	35.255
Máquinas e equipamentos	113	-	-	113
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.231	-	-	2.231
Instalações	10	-	-	10
Computadores e periféricos	4.761	95	-	4.856
Direitos de uso	8.196	-	-	8.196
Outros	40	-	-	40
Subtotal	48.510	3.513	(1.322)	50.701
(-) Depreciação acumulada	(21.607)	(5.677)	1.322	(25.962)
Imobilizado líquido	26.903	(2.164)	-	24.739

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Direitos de uso de softwares/website (a)	7.312	7.070	7.312	7.070
(-) Amortização acumulada	(4.670)	(4.469)	(4.670)	(4.469)
Total do intangível líquido	2.642	2.601	2.642	2.601

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

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de março de 2022, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2021	Adições	Baixas	Saldos em 03/2022
Direito de uso de software/website	7.070	242	-	7.312
(-) Amortização	(4.469)	(201)	-	(4.670)
Intangível líquido	2.601	41	-	2.642

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

13.1. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Financiamentos para construção (a)	-	-	181.020	172.739
Empréstimos para capital de giro (b)	97.083	123.127	120.457	150.857
Total	97.083	123.127	301.477	323.596
Circulante	54.936	67.531	91.257	93.066
Não circulante	42.147	55.596	210.220	230.530

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

(b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 1,35% a.a. e 4,25% a.a., acrescidos da variação do CDI.

A composição da parcela não circulante em 31 de março de 2022, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
A partir de abr/2023	18.307	118.675
2024	23.840	91.545
Total	42.147	210.220

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Garantias

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico.

Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens, fianças e alienação fiduciária de imóveis.

Determinadas operações de capital de giro estão subordinadas a condições restritivas de natureza operacional e de gestão, bem como relacionadas a índices de performance financeira, a fim de que não ocorra o seu vencimento antecipado. Em 31 de março de 2022, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora/Consolidado	
	03/2022	12/2021
Circulante	54.344	53.026
Não circulante	260.379	265.927
Total	314.723	318.953

A composição da parcela não circulante em 31 de março de 2022, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
A partir de abr/2023	36.992
2024	86.824
2025	86.839
2026	49.724
Total	260.379

Em março de 2019, a Companhia fez a 6ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 80 (oitenta) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$500 (quinhentos mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em sete parcelas semestrais, iguais e sucessivas, tendo ocorrido o primeiro pagamento em março de 2020 e o último pagamento possui previsão para liquidação em março de 2023.

A taxa de remuneração das debêntures é de 3,20% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito mensalmente.

A 6ª emissão de debêntures simples é garantida pela alienação fiduciária das ações ordinárias dos acionistas controladores.

As debêntures, referentes a 6ª emissão, não possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros.

Em dezembro de 2020, a Companhia fez a 7ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (hum mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em oito parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em junho de 2022 e o último pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2025.

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

A taxa de remuneração das debêntures é de 2,45% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito semestralmente.

As debêntures, referentes a 7ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de março de 2022 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimentos antecipado.

Em setembro de 2021, a Companhia fez a 8ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (um mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em seis parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em março de 2024 e o último pagamento possui previsão para liquidação em setembro de 2026.

A taxa de remuneração das debêntures é de 1,90% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito semestralmente.

As debêntures, referentes a 8ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de março de 2022 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	79	70	1.141	1.836
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	13	11	243	406
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	-	-	1.019	1.550
Contr. social s/ o lucro líquido (CSLL)	-	-	685	984
Imposto de renda retido na fonte (IRRF)	59	58	217	292
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	19	3	331	308
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	33	22	171	193
Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)	1.637	6.345	1.637	6.345
Salários e benefícios a pagar	71	78	71	78
Encargos sociais	156	307	1.098	1.316
Provisões trabalhistas	785	745	2.844	2.238
Total	2.852	7.639	9.457	15.546

15. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota 3.2.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

15.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	10.068	35.098	15.775	43.599
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(31.706)	(50.691)	(2.250)	(2.884)
Base de cálculo	(21.638)	(15.593)	(13.525)	40.715
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculada	-	-	(4.598)	(13.843)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	(210)	9.447
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	(4.808)	(4.396)
Corrente	-	-	(4.465)	(4.898)
Diferido	-	-	(343)	502

A Trisul S.A. (controladora), submetida ao regime tributário de lucro real, não reconheceu o imposto de renda diferido ativo sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social por não possuir perspectiva de geração de resultados tributáveis futuros, devido à atividade operacional de holding, desta forma, a Administração não provisionou o imposto de renda diferido, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 32 – Tributos sobre o Lucro.

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Passivo

Descrição	Consolidado	
	03/2022	12/2021
PIS/COFINS	7.702	8.193
IRPJ	6.107	5.828
CSLL	2.984	2.924
Total	16.793	16.945
Circulante	12.367	13.623
Não circulante	4.426	3.322

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

Corrente

Descrição	Consolidado	
	03/2022	03/2021
CSLL	(1.504)	(1.678)
IRPJ	(2.961)	(3.220)
Total	(4.465)	(4.898)

Diferido

Descrição	Consolidado	
	03/2022	03/2021
CSLL	(64)	166
IRPJ	(279)	336
Total	(343)	502

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Consolidado	
	03/2022	12/2021
Circulante	95.711	96.161
Não Circulante	45.641	72.816
Total	141.352	168.977

Ano de vencimento	Consolidado
A partir de abr/2023	45.641

Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável.

17. Operações com venda de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota 3.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas e as unidades em estoques, não estão refletidos nas informações trimestrais.

Os principais saldos a serem apropriados, relacionados aos empreendimentos imobiliários lançados e em construção, são demonstrados a seguir:

	03/2022	12/2021
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	1.547.201	2.017.176
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(1.100.633)	(1.539.088)
	446.568	478.088
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(937.305)	(1.196.957)
Custo incorrido, líquido de distratos	(646.569)	891.148
	(290.736)	(305.809)
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	155.832	172.279
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	2.058.094	2.381.801
Custo incorrido	(1.209.713)	(1.434.899)
Custo a incorrer unidades vendidas	(290.736)	(305.809)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	557.645	641.093

(a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;

(b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante, o valor de R\$ 169.227 corresponde ao custo estimado a ser realizado nos próximos 12 meses (curto prazo).

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Regime Especial de Tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos de suas controladas que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação imobiliária conforme a Lei nº 10.931/04, em 31 de março de 2022.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	1.502.862
Total do ativo consolidado	<u>2.292.594</u>
Percentual	<u>65,55%</u>

19. Adiantamento de clientes

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

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

Descrição	Consolidado	
	03/2022	12/2021
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	56.872	59.250
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	43.472	49.123
Total	<u>100.344</u>	<u>108.373</u>
Circulante	81.821	84.530
Não circulante	18.523	23.843

20. Provisões

20.1. Provisão para demandas judiciais e administrativas

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

Descrição	Consolidado	
	03/2022	12/2021
Cíveis (a)	8.128	10.095
Trabalhistas (b)	1.462	1.462
Total	<u>9.590</u>	<u>11.557</u>

(a) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis movidos por clientes relacionados a valores contratuais cobrados e atrasos;

(b) Provisão para riscos relacionados a processos movidos por ex-funcionários e terceiros (subcontratação).

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

No exercício findo em 31 de março de 2022, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	11.557
Complemento/(reversão) de provisão	24
(-) Baixas por pagamento	(1.991)
Saldo em 31 de março de 2022	<u><u>9.590</u></u>

A Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 31 de março de 2022, aproximadamente, R\$ 77.926 (R\$ 100.208 em 31 de dezembro de 2021).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 178 (R\$ 1.314 em 31 de dezembro de 2021) - (nota 7).

20.2. Provisão para garantia

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa natureza, provisão esta que está registrada na rubrica "Contas a pagar", conforme abaixo demonstrado:

Descrição	<u>Consolidado</u>	
	<u>03/2022</u>	<u>12/2021</u>
Circulante	7.824	7.566
Não circulante	11.262	9.912
Total	<u><u>19.086</u></u>	<u><u>17.478</u></u>

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 866.080, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

21.2. Gastos com emissão de ações

O montante de (R\$ 24.585) refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia cujo processo foi concluído no decorrer do mês de setembro de 2019.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

21.3. Reservas de capital

Representadas pela reserva de ágio quando da integralização inicial de capital na Companhia, no montante de R\$ 2.420, pelo registro contábil do plano de opções de ações no montante de R\$ 3.266 obedecendo ao que determina o pronunciamento técnico CPC 10 - Pagamentos baseados em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562/08 e pelo ágio/ganho na alienação de ações que anteriormente eram mantidas em tesouraria no montante de R\$ 6.943, que totalizam R\$ 12.629.

21.4. Reservas de lucro e política de dividendos

A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social, após a compensação de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da Lei. Em 31 de março de 2022 estão provisionados no passivo circulante os dividendos a pagar relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 conforme abaixo demonstrado:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021	120.552
Reserva legal – 5%	(6.028)
Base de cálculo dos dividendos	114.524
Dividendos propostos – 25%	28.631

A reserva de retenção de lucros representa os lucros remanescentes, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos, que são retidos para fazer face aos compromissos assumidos e para investimentos e expansão da Companhia.

21.5. Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de março de 2021, foi aprovado um novo programa de recompra de ações da Companhia, até o limite de 5.000.000 (cinco milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com duração de até 12 (doze) meses a contar da data de sua aprovação.

O “Programa de Recompra” tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na B3, as quais poderão ser mantidas em tesouraria ou canceladas.

As ações em tesouraria são reconhecidas ao custo e deduzidas do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios.

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 34.257, representado por 4.505.000 ações, das quais 600.000 ações se referem ao programa de recompra do ano de 2020 e ainda sem destinação e, 3.905.000 ações se referem ao programa de recompra de 2021 em andamento.

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

22. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos períodos findos em 31 de março de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	-	340	165.716	201.091
Com prestação de serviços	375	307	586	602
Com aluguéis	-	-	1.139	766
Ajuste a valor presente	-	-	(412)	332
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	859	3.854
(-) Impostos incidentes	(215)	(69)	(3.691)	(4.435)
Receita operacional líquida	160	578	164.197	202.210

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos períodos findos em 31 de março de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Pessoal	(3.497)	(4.569)	(4.072)	(4.873)
Honorários da administração (Nota 26)	(34)	(31)	(477)	(467)
Ocupação/outros	(666)	(303)	(668)	(312)
Depreciação de direito de uso	(294)	(409)	(294)	(409)
Assessorias e consultorias	(5.347)	(5.157)	(6.872)	(7.111)
Despesas gerais	(905)	(1.265)	(5.627)	(4.515)
Total das despesas administrativas	(10.743)	(11.734)	(18.010)	(17.687)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos períodos findos em 31 de março de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Propaganda e publicidade	(1.138)	(714)	(2.804)	(2.879)
Promoção de vendas	(483)	(610)	(2.939)	(5.902)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	-	(4)	(1.398)	(836)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(5.241)	(3.789)
Estandes de vendas - despesas gerais	(285)	-	(1.705)	(1.310)
Outras	-	-	(249)	(956)
Total das despesas comerciais	(1.906)	(1.328)	(14.336)	(15.672)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos períodos findos em 31 de março de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(13.514)	(3.968)	(14.541)	(4.760)
Despesas bancárias	(13)	(18)	(279)	(350)
Total das despesas financeiras	(13.527)	(3.986)	(14.820)	(5.110)

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Rendimentos com aplicações financeiras	4.196	1.084	8.845	1.973
Juros e atualização monetária de clientes	460	-	1.100	1.212
Outras receitas	126	15	126	18
Total das receitas financeiras	4.782	1.099	10.071	3.203

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

Os montantes registrados a título de remuneração da administração (nota 23) e remuneração dos conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

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

Em 31 de março de 2021	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	5	
Remuneração fixa anual	467	420	887
Salário/pró-labore			

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calendário de 2022, foi fixado em até R\$5.650, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022.

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano. Em 31 de março de 2022 encontra-se provisionado o montante de R\$ 1.637 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 1.847 em 31 de março de 2021).

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas controladas estão expostas aos seguintes riscos:

- **Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;**
- **Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);**
- **Risco de liquidez - possibilidade de não ter capacidade de honrar com suas obrigações;**
- **Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.**

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

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

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

a) Risco de juros

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

As posições passivas da Companhia e suas controladas estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos imobiliários e para capital de giro, os quais possuem taxas de juros prefixadas acrescidos da variação do CDI ou da Taxa Referencial (TR), e por debentures, que possuem taxas de juros pré-fixadas acrescido da variação do CDI. A Companhia realiza estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e a aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia e suas controladas tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e de exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

c) Risco de liquidez

Na Companhia e em suas controladas, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento imobiliário pelo departamento financeiro e tesouraria. Assim são monitoradas e controladas as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e suas controladas para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

d) Análise de sensibilidade

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

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
INCC	5,47%	8,20%	10,93%	13,66%	16,40%
IGPM	2,11%	3,17%	4,22%	5,28%	6,33%
TR	0,49%	0,73%	0,97%	1,21%	1,46%

	03/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Ativos e passivos líquidos						
CDI (aplicações financeiras)	309.245	18.029	27.028	36.027	45.026	54.056
INCC (Contas a receber)	385.448	21.084	31.607	42.129	52.652	63.213
IGPM (Contas a receber)	104.736	2.210	3.320	4.420	5.530	6.630
CDI (Empréstimos e debêntures)	(435.180)	(25.371)	(38.035)	(50.698)	(63.362)	(76.069)
TR (Financiamentos)	(181.020)	(887)	(1.321)	(1.758)	(2.190)	(2.643)
Total	183.229	15.065	22.599	30.120	37.656	45.187

Saldos nas informações trimestrais consolidadas	Saldos em 2022					Sem indexador
	CDI	INCC	IGPM	TR		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	315.649	309.245	-	-	-	6.404
Contas a receber (Nota 6)	490.255	-	385.448	104.736	-	71
Partes relacionadas (Nota 9.1)	49.512	-	-	-	-	49.512
Créditos diversos (Nota 7)	8.736	-	-	-	-	8.736
Total dos ativos com riscos financeiros	864.152	309.245	385.448	104.736	-	64.723
Fornecedores	(54.286)	-	-	-	-	(54.286)
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	(301.477)	(120.457)	-	-	(181.020)	-
Debêntures (Nota 13.2)	(314.723)	(314.723)	-	-	-	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 16)	(141.352)	-	-	-	-	(141.532)
Partes relacionadas (Nota 9.1)	(6.066)	-	-	-	-	(6.066)
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	(7.853)	-	-	-	-	(7.853)
Total dos passivos com riscos financeiros	(825.757)	(435.180)	-	-	(181.020)	(209.557)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	38.395	(125.935)	385.448	104.736	(181.020)	(144.834)

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2022 e 2021, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia:

	Nível da hierarquia	03/2022	12/2021
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	<u>315.649</u>	<u>315.649</u>

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de lucros e dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras empresas do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e debêntures de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O endividamento em 31 de março de 2022 e em 31 de dezembro de 2020, de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	03/2022	12/2021
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	301.477	323.596
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	314.723	318.953
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	<u>(315.649)</u>	<u>(387.514)</u>
Dívida líquida	<u>300.551</u>	<u>255.035</u>
Total do patrimônio líquido	1.282.936	1.271.177
Endividamento - %	<u>23,43%</u>	<u>20,06%</u>

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022

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

f) Classificação dos instrumentos financeiros

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	03/2022	12/2021	03/2022	12/2021	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	120.415	190.126	315.649	387.514	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	554	33	454.770	476.040	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	128.978	108.979	49.512	38.273	Custo amortizado
Créditos diversos (Nota 7)	4.957	3.325	8.736	9.453	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	1.704	1.752	54.286	45.693	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	97.083	123.127	301.477	323.596	Custo amortizado
Debêntures (Nota 13.2)	314.723	318.953	314.723	318.953	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	177.497	143.196	6.066	4.944	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 16)	-	-	141.532	168.977	Custo amortizado
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	4.504	4.798	7.853	8.195	Custo amortizado

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de março de 2022, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura – R\$ 1.311.953)

- **Responsabilidade civil:** cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro;
- **Danos físicos ao imóvel (obras financiadas):** cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel;
- **Seguro término de obras:** garante a entrega da obra aos promitentes compradores;
- **Estandes de venda:** incêndio, roubo, raio e explosão.

Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$ 3.245)

- **Sede administrativa:** incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das informações trimestrais, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

30. Informações por segmento

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias informações trimestrais consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Incorporação Imobiliária".

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 31 de março de 2022
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) – Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº 636, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os períodos findos em 31 de março de 2022 e de 2020:

Básico: o cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante os períodos;

Diluído: o resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações. A Companhia atualmente não possui programa de opção de compra de ações.

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do lucro básico e diluído por ação, os quais são idênticos:

	<u>03/2022</u>	<u>03/2021</u>
Lucro líquido do período	10.068	35.098
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	182.113	186.017
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,05528	0,18868

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Trisul S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Trisul S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressaltada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, de 31 de dezembro de 2021 e a revisão das demonstrações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, apresentados para fins de comparação foram conduzidos sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de auditoria e de revisão sem modificação, datados de 15 de março de 2022 e 12 de maio de 2021, respectivamente.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de Diretores da Trisul S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 37 – 18º andar, Bela Vista, CEP 01311-902, inscrita no CNPJ sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Informações Contábeis Intermediárias, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referentes às Informações Contábeis Intermediárias findas em 31 de março de 2022.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DE AUDITORIA

Declaramos, na qualidade de Diretores da TRISUL S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 37, 18º andar, Bela Vista, CEP 01311-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referentes às Informações Contábeis Intermediárias findas em 31 de março de 2022.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Release de Resultados 1T22





TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 1T22

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 1T22

13 de maio de 2022

Português

Hora: 14h30 min (Brasília)
13h30 min (US-EST)

Via: [Webcast](#)

CONTATOS RELAÇÕES COM INVESTIDORES:

Fernando Salomão
CFO

Michel Christensen
Diretor Adjunto de Relações com Investidores

Jéssica Tozatti
Coordenadora de Relações com Investidores

Tel.: +55 (11) 3147-0134 / 3147-0149
E-mail: ri@trisul-sa.com.br
Website: www.trisul-sa.com.br/ri

São Paulo, 12 de maio de 2022 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 1T22. 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.

- **Entregas % Trisul** totalizaram R\$ 170 milhões no 1T22, com a conclusão de três empreendimentos: Domy (Flats), Vila Verde Sabará (Fase 3) e Omni Ibirapuera, em 371 unidades.
- No 1T22, o **Lucro Bruto** atingiu R\$ 53 milhões, enquanto a **Margem Bruta** do período foi de 32,1%.
- No trimestre, o **Lucro Líquido** atingiu R\$ 10 milhões, enquanto a **Margem Líquida** do período foi de 6,1%.
- **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram R\$ 145 milhões no 1T22.
- O **Landbank** total, no final de março, somava R\$ 5,0 bilhões.
- **Recebíveis Performados** totalizaram R\$ 104,7 milhões.
- **Baixo nível de estoque concluído** (em VGV), apenas 6%.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.

As Entregas % Trisul totalizaram R\$ 170 milhões no trimestre, em 371 unidades, com a conclusão de três empreendimentos, o Domy (Flats), Vila Verde Sabará (Fase 3) e Omni Ibirapuera.

No 1T22, o Lucro Bruto atingiu R\$ 53 milhões, enquanto a Margem Bruta do período foi de 32,1%. Já o Lucro Líquido atingiu R\$ 10 milhões, enquanto a Margem Líquida do período foi de 6,1%.

As Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 145 milhões no 1T22. Já as Vendas Líquidas % Trisul totalizaram R\$ 120 milhões no trimestre.

Em 31 de março de 2022 o banco de terrenos (landbank) da Companhia totalizava R\$ 5,0 bilhões, compreendendo 25 terrenos (on balance e off balance).

Gostaríamos de encerrar mais um trimestre agradecendo a todos os nossos colaboradores pelo trabalho e dedicação e aos nossos clientes e acionistas pela confiança na Trisul.

A Administração.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Vendas Contratadas					
Vendas Brutas % Trisul	145.479	188.501	-23%	185.652	-22%
Vendas Líquidas % Trisul ⁽¹⁾	119.766	177.213	-32%	163.870	-27%
Unidades Vendidas	176	441	-60%	262	-33%

Informações Financeiras (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Receita Operacional Bruta	167.029	202.791	-18%	172.728	-3%
Receita Operacional Líquida	164.197	202.210	-19%	170.824	-4%
Lucro Bruto	52.721	78.249	-33%	55.168	-4%
% Margem Bruta	32,1%	38,7%	-7 p.p.	32,3%	0 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽²⁾	56.157	81.408	-31%	58.276	-4%
% Margem Bruta Ajustada	34,2%	40,3%	-6 p.p.	34,1%	0 p.p.
Lucro Líquido	10.068	35.098	-71%	16.882	-40%
% Margem Líquida	6,1%	17,4%	-11 p.p.	9,9%	-4 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	21.161	46.128	-54%	26.265	-19%
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	24.597	49.287	-50%	29.373	-16%
% Margem EBITDA Ajustado	15,0%	24,4%	-9 p.p.	17,2%	-2 p.p.

Disponibilidade	315.649	386.904	-18%	387.514	-19%
Disponibilidade, Líquida de endividamento	-300.551	-84.416	256%	-255.035	-18%

(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.

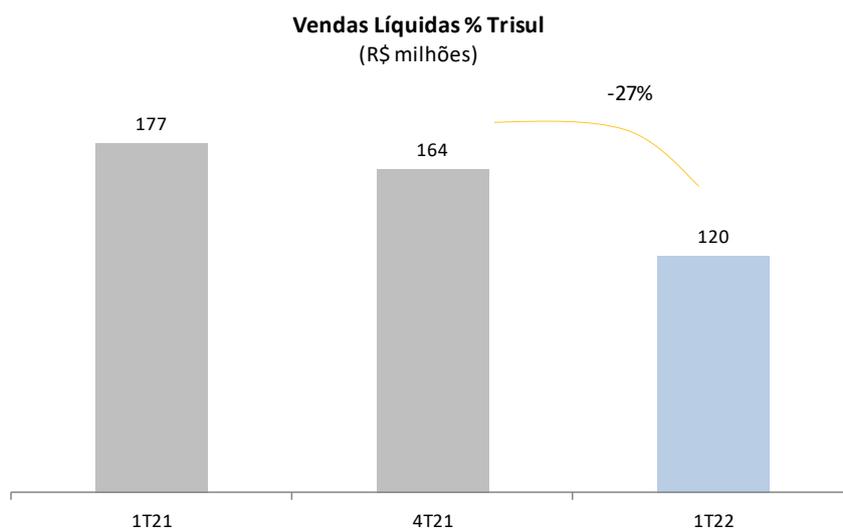
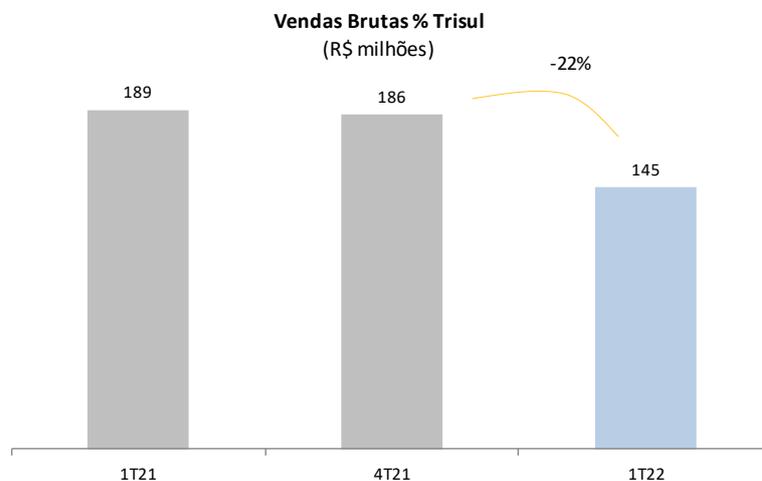
(2) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

(3) Lucro antes de Impostos, Resultado Financeiro Líquido, Depreciação e Amortização.

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

VENDAS



*As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGW Trisul em R\$ mil
Total de unidades à venda em 01/01/2022	2.859	2.059.517
(+) Lançamentos do 1T22	0	0
Total de unidades à venda no 1T22 (a)	2.859	2.059.517
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T22 (b)	176	119.766
Total de unidades à venda em 01/04/2022 (1)	2.683	1.939.751
VSO no 1T22 (b) / (a)	6%	6%

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Entregues 2022								
Obras Entregues 1T22								
	Data da Entre	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾
1	jan/22	Domy Flats	São Paulo	Alto	55	100%	20	20
2	jan/22	Vila Verde Sabará (Fase 3)	São Carlos	Econômico	179	100%	46	46
3	fev/22	Omni Ibirapuera	São Paulo	Alto	137	100%	104	104
Total 1T22					371		170	170
Total 2022					371		170	170

(1) VGV da data de lançamento sem considerar qualquer correção monetária e ajustes de tabela de venda.

OBRAS EM ANDAMENTO

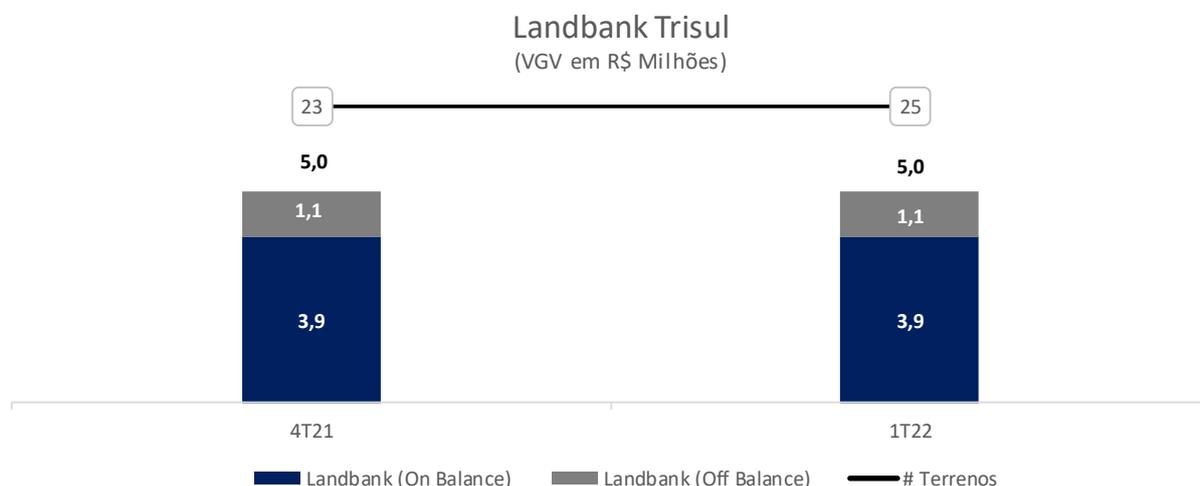
Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Término Engenharia	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾
1	Oscar Ibirapuera	São Paulo	set-19	mai-22	Premium	56	100%	338	338
2	Op Art	São Paulo	nov-19	mai-22	Alto	229	70%	94	66
3	Athos Paraíso	São Paulo	jun-20	abr-23	Alto	38	100%	121	121
4	Sonare Alto de Pinheiros	São Paulo	jun-20	mai-22	Alto	60	100%	82	82
5	Mirant Vila Madalena	São Paulo	jun-20	out-23	Alto	60	100%	142	142
6	Arky Caiowaa	São Paulo	set-20	mai-23	Alto	138	100%	135	135
7	Boreal Madalena	São Paulo	set-20	nov-23	Alto	230	50%	177	89
8	Ambience Vila Mariana	São Paulo	nov-20	abr-23	Alto	84	100%	88	88
9	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	nov-20	nov-23	Alto	203	100%	190	190
10	Side Ipiranga	São Paulo	dec-20	abr-23	Médio	240	100%	146	146
11	Oscar Itaim	São Paulo	mar-21	mai-24	Alto	40	100%	179	179
12	Vista Campo Belo	São Paulo	mar-21	fev-24	Alto	130	100%	149	149
13	Side Barra Funda	São Paulo	mai-21	nov-23	Médio	594	100%	272	272
14	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	jul-21	mar-24	Médio	200	100%	141	141
15	Nattur Nova Klabin	São Paulo	set-21	abr-24	Médio	246	100%	183	183
16	Horizon Paraíso	São Paulo	out-21	jun-24	Alto	183	70%	173	121
17	The Collection Pauslita	São Paulo	nov-21	jun-24	Médio	336	100%	168	168
18	Tucuna 250	São Paulo	dez-21	ago-24	Alto	218	100%	185	185
19	Valen Capote Valente	São Paulo	dez-21	set-25	Alto	260	100%	307	307
TOTAL						3.545		3.269	3.101

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/04/2022	Unidades		GVV Trisul em R\$ mil	
Concluído	417	16%	112.492	6%
Em construção	2.266	84%	1.827.258	94%
	2.683	100%	1.939.751	100%

Estoque em 01/04/2022	Unidades		GVV Trisul em R\$ mil	
Econômico	445	17%	110.472	6%
Médio / Alto	2.238	83%	1.829.279	94%
	2.683	100%	1.939.751	100%

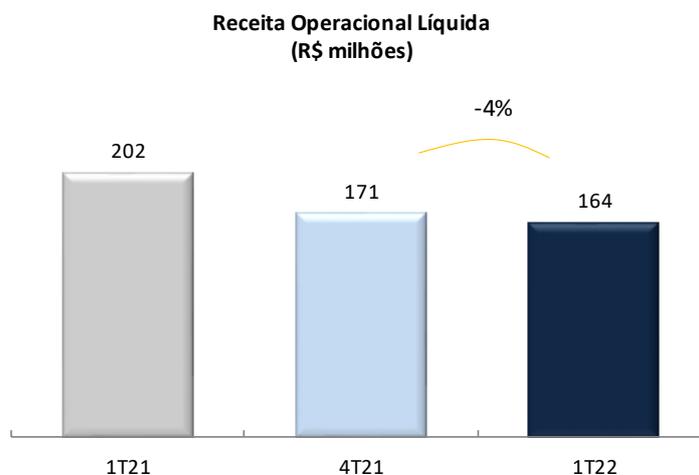
LANDBANK



DESEMPENHO FINANCEIRO

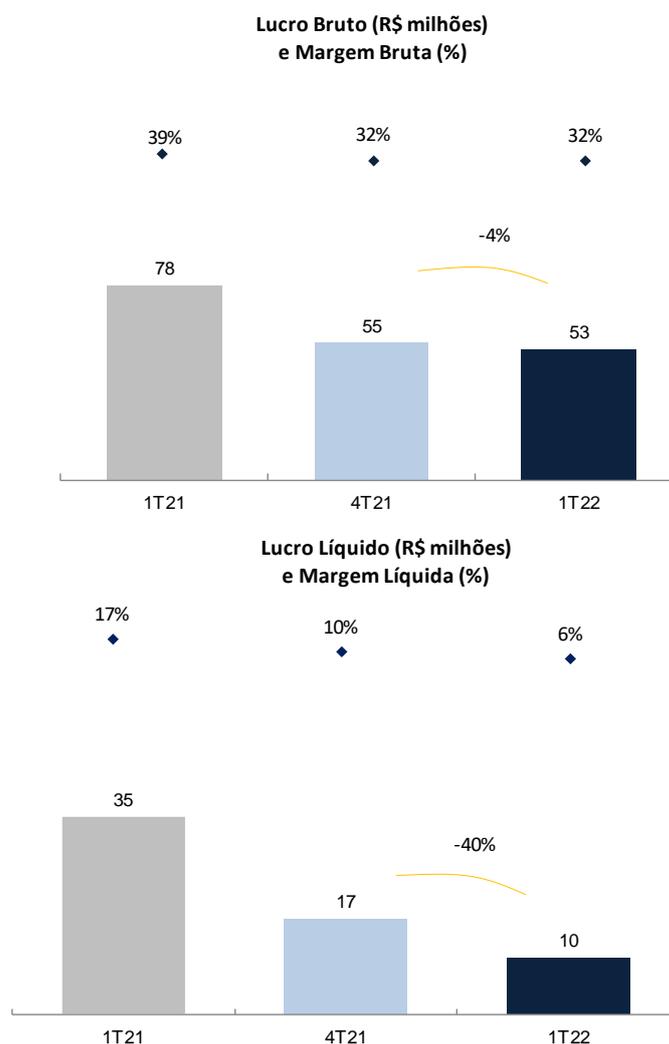
As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas 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



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



DESPESAS OPERACIONAIS (CONSOLIDADO)

O quadro abaixo apresenta uma análise das despesas administrativas e comerciais em relação à Receita Líquida e às Vendas Contratadas Trisul.

(R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Receita operacional líquida	164.197	202.210	-19%	170.824	-4%
Receitas e (despesas) operacionais:					
Despesas administrativas	(18.010)	(17.687)	2%	(16.156)	11%
% Receita líquida	11,0%	8,7%	2 p.p.	9,5%	2 p.p.
% Lançamento Trisul	0,0%	5,0%	-5 p.p.	2,4%	-2 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	15,0%	10,0%	5 p.p.	9,9%	5 p.p.
Despesas comerciais	(14.336)	(15.672)	-9%	(15.451)	-7%
% Receita líquida	8,7%	7,8%	1 p.p.	9,0%	0 p.p.
% Lançamento Trisul	0,0%	4,5%	-4 p.p.	2,3%	-2 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	12,0%	8,8%	3 p.p.	9,4%	3 p.p.
Despesas tributárias	(91)	(81)	12%	(196)	-54%
Despesas com Depreciação / Amortização	(343)	(213)	61%	(387)	-11%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(24)	(1.520)	-98%	(42)	-43%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.643)	(454)	262%	1.287	-228%
Total	(34.447)	(35.627)	-3%	(30.945)	11%

Despesas Administrativas (R\$ mil)	1T22	4T21
Pessoal	(4.072)	(4.511)
Honorários da administração	(477)	(594)
Ocupação / Outros	(668)	(557)
Amortização de direito de uso	(294)	(294)
Assessorias e consultorias	(6.872)	(7.185)
Despesas gerais	(5.627)	(3.015)
Total de despesas administrativas	(18.010)	(16.156)

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T22	4T21
Propaganda e publicidade	(2.804)	(3.363)
Promoção de vendas	(2.939)	(4.808)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(1.398)	(1.179)
Estandes de vendas – depreciação	(5.241)	(4.388)
Estandes de vendas - despesas gerais	(1.705)	(1.557)
Outras	(249)	(156)
Total de despesas comerciais	(14.336)	(15.451)

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS CONSOLIDADO

(R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Despesas financeiras	(14.820)	(5.110)	190%	(11.296)	31%
Receitas financeiras	10.071	3.203	214%	7.200	40%
Resultado Financeiro	(4.749)	(1.907)	149%	(4.096)	16%

EBITDA E MARGEM EBITDA

(R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Lucro antes da participação de minoritários	10.967	39.203	-72%	17.350	-37%
(+) Resultado financeiro	4.749	1.907	149%	4.096	16%
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.808	4.396	9%	4.138	16%
(+) Depreciações e amortizações	343	213	61%	387	-11%
(+) Amortização de Direito de Uso	294	409	-28%	294	0%
EBITDA	21.161	46.128	-54%	26.265	-19%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.436	3.159	9%	3.108	11%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	24.597	49.287	-50%	29.373	-16%
Margem EBITDA Ajustada (%)	15,0%	24,4%	-9 p.p.	17,2%	-2 p.p.

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

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:

(R\$ mil)	31/03/2022	31/12/2021
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	446.568	478.088
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	(290.736)	(305.809)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	155.832	172.279
Margem bruta a apropriar	35%	36%

(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\$ mil)	mar-22 (a)	dez-21 (a)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(181.020)	(172.739)	5%
Empréstimos para capital de giro e debêntures	(435.180)	(469.810)	-7%
Total Endividamento	(616.200)	(642.549)	-4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	315.649	387.514	-19%
Total Disponibilidade	315.649	387.514	-19%
Endividamento Líquido	(300.551)	(255.035)	18%
Patrimônio Líquido	1.282.936	1.271.177	1%
Dívida líquida / Patrimônio Líquido	23%	20%	3,4 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio Líquido	9%	6%	2,8 p.p.

Recebíveis Performados em 31/03/2022

R\$ 104,7 milhões

BREAKDOWN DA DÍVIDA:

Breakdown Dívida (R\$ mil)	mar-22
Financiamentos para construção	22.629
Empréstimos para capital de giro e debêntures	122.972
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	145.601
Financiamentos para construção	158.392
Empréstimos para capital de giro e debêntures	312.207
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	470.599
Total do endividamento	616.200

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R\$ 836,4 milhões de recebíveis em 31.03.2022. Deste total, R\$ 104,7 milhões são referentes aos recebíveis performados.

(R\$ mil)	31/03/2022	31/12/2021
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	490.184	511.866
Contas a Receber - Receita a apropriar	446.568	478.088
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-100.344	-108.373
TOTAL	836.408	881.581

(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.

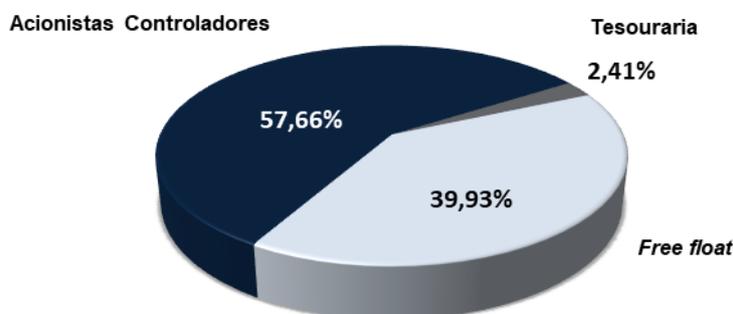
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/03/2022	%	31/12/2021	%
Terrenos para futuras incorporações	739.407	54%	714.392	54%
Imóveis em construção	549.581	40%	511.657	38%
Imóveis concluídos	82.067	6%	104.469	8%
Total	1.371.055	100%	1.330.518	100%

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 31 de março de 2022, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 907 milhões, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado (em R\$ mil) IFRS	1T22	1T21	1T22 vs 1T21	4T21	1T22 vs 4T21
Receita Operacional Bruta	167.029	202.791	-18%	172.728	-3%
Com venda de imóveis	165.716	201.091	-18%	171.918	-4%
Com prestação de serviços/alugueis	1.725	1.368	26%	1.599	8%
Ajuste a valor presente	(412)	332	-224%	(789)	-48%
(-) Provisão para distratos	859	3.854	-78%	1.668	-49%
(-) Impostos incidentes	(3.691)	(4.435)	-17%	(3.572)	3%
Receita Operacional Líquida	164.197	202.210	-19%	170.824	-4%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(111.476)	(123.961)	-10%	(115.656)	-4%
Lucro Bruto	52.721	78.249	-33%	55.168	-4%
% Margem Bruta	32%	39%	-6,6 p.p.	32%	-0,2 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(32.197)	(32.743)	-2%	(29.584)	9%
Despesas administrativas	(18.010)	(17.687)	2%	(16.156)	11%
% <i>despesas administrativas</i>	11%	9%	2,2 p.p.	9%	1,5 p.p.
Despesas comerciais	(14.336)	(15.672)	-9%	(15.451)	-7%
% <i>despesas comerciais</i>	9%	8%	1 p.p.	9%	-0,3 p.p.
Despesas tributárias	(91)	(81)	12%	(196)	-54%
Resultado com equivalência patrimonial	2.250	2.884	-22%	1.361	65%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(24)	(1.520)	-98%	(42)	-43%
Despesas com depreciação e amortização	(343)	(213)	61%	(387)	-11%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.643)	(454)	262%	1.287	-228%
Lucro Operacional	20.524	45.506	-55%	25.584	-20%
Despesas Financeiras	(14.820)	(5.110)	190%	(11.296)	31%
Receitas Financeiras	10.071	3.203	214%	7.200	40%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	15.775	43.599	-64%	21.488	-27%
Imposto de renda e contribuição social	(4.808)	(4.396)	9%	(4.138)	16%
Lucro antes da participação de não controladores	10.967	39.203	-72%	17.350	-37%
Participação de não controladores	(899)	(4.105)	-78%	(468)	92%
Lucro líquido do período	10.068	35.098	-71%	16.882	-40%
% Margem Líquida	6,1%	17,4%	-11,2 p.p.	9,9%	-3,8 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	31/03/2022	31/12/2021	Var.	
Ativo Circulante	1.659.507	1.571.137	88.370	6%
Caixa e equivalentes de caixa	315.649	387.514	(71.865)	-19%
Contas a receber	318.208	370.851	(52.643)	-14%
Imóveis a comercializar	1.015.373	801.686	213.687	27%
Créditos diversos	8.558	8.139	419	5%
Impostos e contribuições a recuperar	1.719	2.947	(1.228)	-42%
Ativo Não Circulante	633.087	768.928	(135.841)	-18%
Contas a receber	136.562	105.189	31.373	30%
Imóveis a comercializar	355.682	528.832	(173.150)	-33%
Partes relacionadas	49.512	38.273	11.239	29%
Impostos e contribuições a recuperar	3.179	1.474	1.705	116%
Créditos diversos	178	1.314	(1.136)	-86%
Investimentos	60.593	64.342	(3.749)	-6%
Imobilizado	24.739	26.903	(2.164)	-8%
Intangível	2.642	2.601	41	2%
Ativo Total	2.292.594	2.340.065	(47.471)	-2%
Passivo Circulante	446.287	447.358	(1.071)	0%
Fornecedores	54.286	45.693	8.593	19%
Empréstimos e financiamentos	91.257	93.066	(1.809)	-2%
Debêntures	54.344	53.026	1.318	2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	9.457	15.546	(6.089)	-39%
Impostos e contribuições diferidos	12.367	13.623	(1.256)	-9%
Credores por imóveis compromissados	95.711	96.161	(450)	0%
Adiantamento de clientes	81.821	84.530	(2.709)	-3%
Contas a pagar	12.347	12.138	209	2%
Dividendos a pagar	28.631	28.631	-	100%
Partes relacionadas	6.066	4.944	1.122	23%
Passivo Não Circulante	563.371	621.530	(58.159)	-9%
Empréstimos e financiamentos	210.220	230.530	(20.310)	-9%
Debêntures	260.379	265.927	(5.548)	-2%
Credores por imóveis compromissados	45.641	72.816	(27.175)	-37%
Impostos e contribuições diferidos	4.426	3.322	1.104	33%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	9.590	11.557	(1.967)	-17%
Contas a pagar	14.592	13.535	1.057	8%
Adiantamento de Clientes	18.523	23.843	(5.320)	-22%
Patrimônio Líquido	1.282.936	1.271.177	11.759	1%
Capital social	866.080	866.080	-	0%
(-) Despesas com emissão de ações	(24.585)	(24.585)	-	0%
Reservas de capital	12.629	12.629	-	0%
Reservas de lucro	411.306	401.238	10.068	3%
Participação de não controladores	51.763	50.072	1.691	3%
Ações em tesouraria	(34.257)	(34.257)	-	0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.292.594	2.340.065	(47.471)	-2%

FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (em R\$ mil) IFRS	1T22	4T21
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	15.775	21.488
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos e distratos	(859)	(1.668)
Provisão para distratos - estoque	375	(5.853)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	24	42
Ajuste a valor presente	412	789
Depreciação/amortização	343	387
Depreciação de direito de uso	294	294
Depreciação de estandes de venda	5.241	4.388
Juros sobre empréstimos	14.105	10.931
Tributos diferidos	(495)	(1.170)
Equivalência patrimonial	(2.250)	(1.361)
Provisão para garantia	1.724	3.225
Aumento (redução) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	21.717	60.346
Imóveis a comercializar	(78.986)	(12.770)
Impostos e contribuição a recuperar	(477)	(315)
Partes relacionadas	(10.117)	1.315
Créditos diversos	717	1.143
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	8.593	(13.662)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(5.259)	456
Credores por imóveis compromissados	10.449	(70.534)
Adiantamento de clientes	(8.029)	(19.680)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(1.991)	(870)
Contas a pagar	(458)	(6.625)
Caixa proveniente das operações	(29.152)	(29.704)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.295)	(4.491)
Juros sobre empréstimos e debêntures pagos	(9.449)	(8.746)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	(43.896)	(42.941)
Caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	(3.513)	(7.868)
Aumento (redução) de investimento	5.999	19.321
Aquisição de intangível	(242)	(263)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	2.244	11.190
Caixa das atividades de financiamentos		
Dividendos pagos	-	-
Aquisição de ações de emissão própria	-	(8.384)
Variação líquida dos empréstimos e financiamentos	(31.005)	42.686
Participação de não controladores	792	(9.231)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	(30.213)	25.071
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(71.865)	(6.680)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	387.514	394.194
No final do exercício	315.649	387.514
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(71.865)	(6.680)