

Release de Resultados

1T23

São Paulo, 11 de maio de 2023 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 1T23. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares Reais (R\$), extraídos das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, bem como informações trimestrais individuais e consolidadas as quais estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Destaques operacionais do trimestre



Lucro Bruto

R\$59

milhões

Enquanto a **Margem Bruta** do período registrou 24,3%.



Lucro Líquido

R\$28

milhões

Enquanto a **Margem Líquida** do período registrou 11,4%.



Vendas Brutas

R\$297

milhões

Enquanto as **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R\$ 276 milhões.



Landbank

4,1

bilhões

O Landbank total, no final de março, somava R\$ 4,1 bilhões.

Contatos RI

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Jéssica Tozatti
Coordenadora de Relações com Investidores

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

Divulgação de Resultados

11 de maio de 2023
(Após o fechamento do mercado)

Teleconferência de Resultados

12 de maio de 2023

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



Sumário

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

Mensagem da administração

Apesar de um cenário ainda desafiador no setor de construção civil em razão da forte onda de saques às cadernetas de poupança – responsáveis por grande parte dos financiamentos de vendas de imóveis residenciais – e a alta Taxa Selic (taxa básica de juros da economia), que atualmente está em 13,75%, a Trisul reportou resultados sólidos no primeiro trimestre de 2023. Ao nosso ver, grande parte dessa melhora é decorrente da estratégia de reajuste de preços que foi adotada no último trimestre e que ainda está em vigor. Sendo assim, ao analisarmos os resultados operacionais da Companhia, é possível visualizar um aumento de 104,2% a/a (+12,4% t/t) nas vendas brutas % Trisul, que totalizaram R\$ 297,1 milhões, enquanto as vendas líquidas de distratos registraram R\$ 276,4 milhões no período.

Analisando os resultados financeiros da Companhia, apresentamos um aumento de 12,2% no lucro bruto em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando R\$ 59,1 milhões, enquanto a margem bruta registrou 24,3%. Já o lucro líquido no trimestre totalizou R\$ 27,7 milhões, um aumento de 175,2% em comparação ao 1T22, enquanto a margem líquida foi de 11,4% no período. É importante mencionar que, seguindo o evento anunciado no final de 2022, reportamos no trimestre um ganho não-recorrente de R\$ 10,7 milhões em decorrência da operação de compra de participação de 30% no Itaquá Garden Shopping, shopping center de Itaquaquecetuba, localizado no interior de São Paulo, adquirido pelo valor de R\$ 23 milhões.

Seguindo a tendência de uma postura mais conservadora, lançamos no mês de março apenas um empreendimento: Praça Omaguás, localizado na zona Oeste de São Paulo, no bairro de Pinheiros. O empreendimento, que possui um VGV total de R\$ 172 milhões (sendo a parte Trisul R\$ 95 milhões), já está com 55% de suas unidades vendidas.

Já o landbank da Companhia, no final de março, era de R\$ 4,1 bilhões (-16,3% t/t). Essa queda foi em função de três fatores: (1) a Trisul lançou apenas um empreendimento e não adquiriu novos terrenos ao longo do trimestre; (2) alguns terrenos do segmento de *Properties* que estavam em fase de prospecção não tiveram suas negociações adiante; e (3) desistimos de comprar um terreno com VGV de R\$ 450 milhões com o objetivo de preservar melhor o caixa da Companhia.

Gostaríamos de reiterar mais uma vez que a estratégia da Companhia tem como foco dois pilares: (1) a priorização das vendas do estoque; e (2) a preservação do caixa. Com isso, acreditamos que, apesar de um cenário desafiador para a construção civil em 2023, a Trisul estará apta para reportar resultados sólidos ao longo do ano.

A Administração.

São Paulo, 11 de maio de 2023.

ESG

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

1. Sustentabilidade na prática

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

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

2. Ações de colaboração com a sociedade civil

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

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

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

Tabela de Colaboradores	1T23	1T22	A/A%	4T22	T/T%
Número de Colaboradores Diretos	247	242	2,1%	243	1,6%
Número de Colaboradores Indiretos	140	95	47,4%	137	2,2%
Total de Colaboradores	387	337	14,8%	380	1,8%
% Colaboradores Diretos/Total	63,8%	71,8%	-8 p.p.	63,9%	0 p.p.

3. Governança corporativa

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

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

Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	1T23	1T22	A/A (%)	4T22	T/T(%)
Empreendimentos Lançados					
Valor Geral de Vendas - VGV (100%)	172.319	0	100,0%	617.068	-72,1%
Valor Geral de Vendas - VGV (% Trisul)	94.775	0	100,0%	617.068	-84,6%
Número de Empreendimentos	1	0	100,0%	3	-66,7%
Unidades Lançadas	53	0	100,0%	917	-94,2%
Vendas Contratadas					
Vendas Brutas - (100%)	352.562	152.623	131,0%	273.880	28,7%
Vendas Brutas - (% Trisul)	297.136	145.479	104,2%	264.277	12,4%
Distratos - (100%)	21.277	31.439	-32,3%	30.521	-30,3%
Distratos - (% Trisul)	20.706	25.713	-19,5%	29.822	-30,6%
Vendas Contratadas - (100%) (1)	331.285	125.184	164,6%	243.357	36,1%
Vendas Contratadas - (% Trisul) (1)	276.430	119.766	130,8%	234.455	17,9%
Número de Unidades Vendidas	390	176	121,6%	429	-9,1%
VSO Consolidada (em VGV)	11,2%	5,8%	5 p.p.	9,0%	2 p.p.
Entregas					
VGV Entregue - (100%)	0	170.000	-100,0%	94.000	-100,0%
VGV Entregue - (% Trisul)	0	170.000	-100,0%	66.000	-100,0%
Número de Empreendimentos Entregues	0	3	-100,0%	1	-100,0%
Número de Unidades Entregues	0	371	-100,0%	229	-100,0%

Destaques Financeiros (R\$ milhões)	1T23	1T22	A/A (%)	4T22	T/T(%)
Receita Líquida	243.208	164.197	48,1%	203.943	19,3%
Lucro Bruto	59.169	52.721	12,2%	51.207	15,5%
% Margem Bruta	24,3%	32,1%	-8 p.p.	25,1%	-1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (2)	67.325	56.157	19,9%	58.309	15,5%
% Margem Bruta Ajustada	27,7%	34,2%	-7 p.p.	28,6%	-1 p.p.
Lucro Líquido	27.709	10.068	175,2%	27.271	1,6%
% Margem Líquida	11,4%	6,1%	5 p.p.	13,4%	-2 p.p.
EBITDA (3)	40.291	21.161	90,4%	39.221	2,7%
EBITDA Ajustado (4)	48.447	24.597	97,0%	46.323	4,6%
% Margem EBITDA Ajustado	19,9%	15,0%	5 p.p.	22,7%	-3 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (5)	496.868	446.568	11,3%	435.949	14,0%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (6)	171.634	290.736	-41,0%	148.520	15,6%
% Margem Bruta a Apropriar	34,5%	34,9%	0 p.p.	34,1%	0 p.p.
Disponibilidades	277.433	315.649	-12,1%	310.361	-10,6%
Disponibilidades (Líquidas de Endividamento)	(660.346)	(300.551)	119,7%	(593.755)	11,2%
Dívida Líquida	660.346	300.551	119,7%	593.755	11,2%
Patrimônio Líquido	1.341.089	1.282.936	4,5%	1.308.476	2,5%
Dívida Líquida/PL	49,2%	23,4%	26 p.p.	45,4%	4 p.p.
Ativos Totais	2.602.797	2.292.594	13,5%	2.575.050	1,1%
Passivos Totais	1.261.708	1.009.658	25,0%	1.266.574	-0,4%
ROE (Trimestral)	2,1%	0,8%	1 p.p.	2,1%	0 p.p.
ROE (Últimos 12 meses)	6,4%	7,4%	-1 p.p.	5,2%	1 p.p.

- 1) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos geridos pela Trisul S.A. e parceiros. As vendas contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.
- 2) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).
- 3) Lucro antes de impostos, resultado financeiro líquido, depreciação e amortização.
- 4) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).
- 5) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente.
- 6) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

Lançamentos



*Fachada em 3D do Praça Omaguás Pinheiros.

> Praça Omaguás Pinheiros

Lançamos no **mês de março** o Praça Omaguás Pinheiros, localizado na rua Praça dos Omaguás, na zona Oeste de São Paulo, no bairro de Pinheiros. **O empreendimento, que está com 55% de suas unidades vendidas**, possui um **potencial VGV % Trisul de R\$ 95 milhões**, distribuídos em 53 unidades – apartamentos com plantas que variam de 128m² a 166m² e apartamentos duplex de 252m² a 325m². Suas áreas comuns são repletas de sofisticação e exclusividade, com um viver mais humano, integrado e completo proporcionando experiências infinitas. Sua torre é totalmente independente e única, com um projeto sofisticado assinado por renomados profissionais.

Vendas Brutas e Líquidas

No 1T23, as vendas brutas totalizaram R\$ 352,5 milhões (+131,0% a/a e +28,7% t/t) enquanto as vendas líquidas de distratos totalizaram R\$ 331,2 milhões (+164,6% a/a e +36,1% t/t). A velocidade sobre a oferta (VSO) consolidada foi de 11,2% no trimestre.

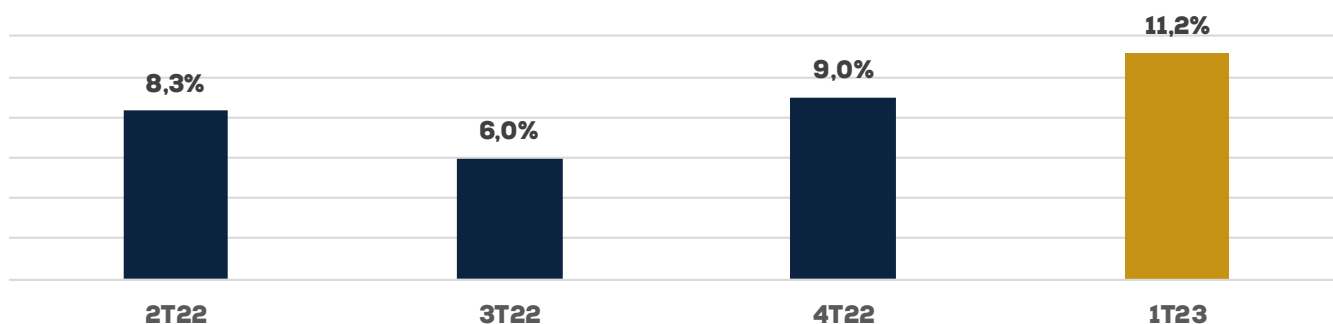
Destaques Operacionais (R\$ milhões)	1T23	1T22	A/A (%)	4T22	T/T(%)
Vendas Contratadas					
Vendas Brutas - (100%)	352.562	152.623	131,0%	273.880	28,7%
Vendas Brutas - (% Trisul)	297.136	145.479	104,2%	264.277	12,4%
Distratos - (100%)	21.277	31.439	-32,3%	30.521	-30,3%
Distratos - (% Trisul)	20.706	25.713	-19,5%	29.822	-30,6%
Vendas Contratadas - (100%) (1)	331.285	125.184	164,6%	243.357	36,1%
Vendas Contratadas - (% Trisul) (1)	276.430	119.766	130,8%	234.455	17,9%
Número de Unidades Vendidas	390	176	121,6%	429	-9,1%
VSO Consolidada (em VGV)	11,2%	5,8%	5 p.p.	9,0%	2 p.p.

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

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/01/2023)	2.920	2.384.192
(+) Lançamentos do 1T23	53	94.775
Total de Unidades à Venda no 1T23 (a)	2.973	2.478.967
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 1T23 (b)	390	276.430
Total de Unidades à Venda (01/04/2023) (1)	2.583	2.202.537
VSO no 1T23 (b) / (a)	13,1%	11,2%

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

VSO (Venda Sobre Oferta) - IFRS



Obras em Andamento

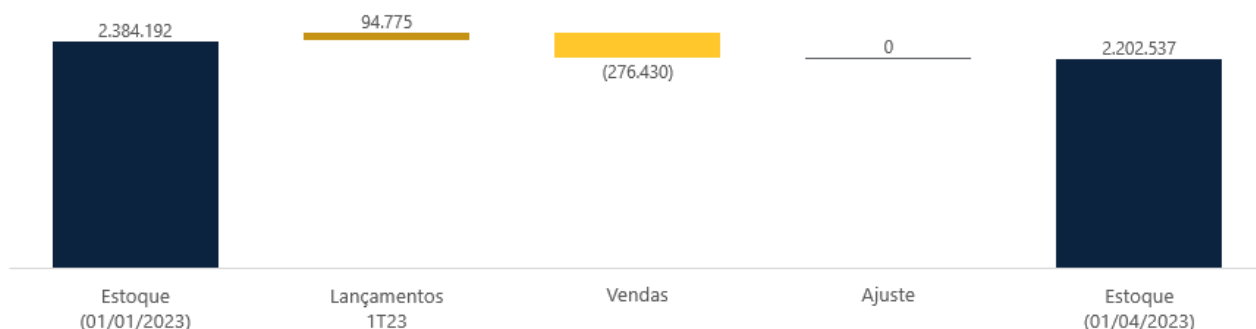
Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Término Engenharia	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGv Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGv Trisul R\$ MM ⁽¹⁾
1	Athos Paraíso	São Paulo	jun-20	abr-23	Alto	38	100%	121	121
2	Mirant Vila Madalena	São Paulo	jun-20	out-23	Alto	60	100%	142	142
3	Arky Caiowaa	São Paulo	set-20	mai-23	Alto	138	100%	135	135
4	Boreal Madalena	São Paulo	set-20	nov-23	Alto	230	50%	177	89
5	Ambience Vila Mariana	São Paulo	nov-20	abr-23	Alto	84	100%	88	88
6	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	nov-20	nov-23	Alto	203	100%	190	190
7	Side Ipiranga	São Paulo	dec-20	abr-23	Médio	240	100%	146	146
8	Oscar Itaim	São Paulo	mar-21	mai-24	Alto	40	100%	179	179
9	Vista Campo Belo	São Paulo	mar-21	fev-24	Alto	130	100%	149	149
10	Side Barra Funda	São Paulo	mai-21	nov-23	Médio	594	100%	272	272
11	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	jul-21	mar-24	Médio	200	100%	141	141
12	Nattur Nova Klabin	São Paulo	set-21	abr-24	Médio	246	100%	183	183
13	Horizon Paraíso	São Paulo	out-21	jun-24	Alto	183	70%	173	121
14	The Collection Paulista	São Paulo	nov-21	jun-24	Médio	336	100%	168	168
15	Tucuna 250	São Paulo	dez-21	ago-24	Alto	218	100%	185	185
16	Valen Capote Valente	São Paulo	dez-21	set-25	Alto	260	100%	307	307
17	Península Vila Madalena	São Paulo	jun-22	out-25	Alto	324	100%	383	383
18	The Collection Madalena	São Paulo	out-22	set-25	Alto	311	100%	142	142
19	The Collection PUQ	São Paulo	nov-22	jul-25	Alto	354	100%	169	169
20	Mirant/The Collection Ibirapuera	São Paulo	dez-22	dez-25	Alto	252	100%	292	292
21	Praça Omaguás Pinheiros	São Paulo	mar-23	dez-25	Alto	53	55%	172	95
TOTAL						4.494		3.913	3.696

Estoque a Valor de Mercado

Nesse trimestre o estoque a valor de mercado da Trisul totalizou R\$ 2,2 bilhões em VGV (+13,5% a/a e -7,6% t/t). O estoque pronto contabilizou R\$ 43,0 milhões representando 2,0% do total.

Estoque	1T23	1T22	A/A (%)	4T22	T/T(%)
Estoque	2.202.537	1.939.751	13,5%	2.384.192	-7,6%
Estoque em Construção - VGV	2.159.440	1.827.258	18,2%	2.322.271	-7,0%
Estoque em Construção - Unidades	2.491	2.266	9,9%	2.761	-9,8%
Estoque em Construção/ Estoque Total	98,0%	94,2%	4 p.p.	97,4%	1 p.p.
Estoque Pronto - VGV	43.097	112.492	-61,7%	61.921	-30,4%
Estoque Pronto - Unidades	92	417	-77,9%	159	-42,1%
Estoque em Pronto/ Estoque Total	2,0%	5,8%	-4 p.p.	2,6%	-1 p.p.
Estoque por Segmento	2.202.537	1.939.751	13,5%	2.384.192	-7,6%
Segmento Econômico - VGV	377.220	110.472	241,5%	428.675	-12,0%
Segmento Econômico - Unidades	591	445	32,8%	700	-15,6%
Estoque Econômico/Estoque Total	17,1%	5,7%	11 p.p.	18,0%	-1 p.p.
Segmento Médio/Alto - VGV	1.825.317	1.829.279	-0,2%	1.955.517	-6,7%
Segmento Médio/Alto - Unidades	1.992	2.238	-11,0%	2.220	-10,3%
Estoque Médio Alto/Estoque Total	82,9%	94,3%	-11 p.p.	82,0%	1 p.p.

Estoque a Valor de Mercado

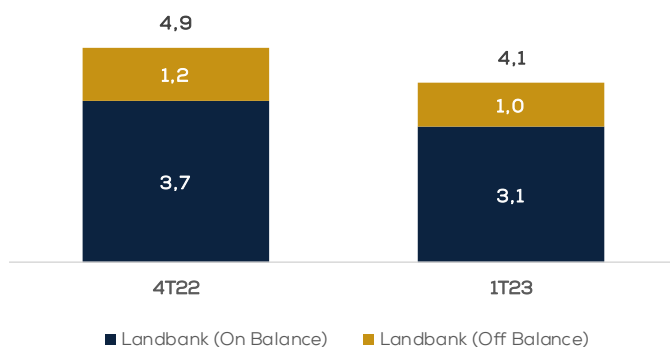


Landbank

Em 31 de março de 2023 o banco de terrenos (landbank) da Companhia totalizava R\$ 4,1 bilhões, considerando terrenos *on balance* e *off balance*.

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

Landbank Trisul (VGV em R\$ milhões)

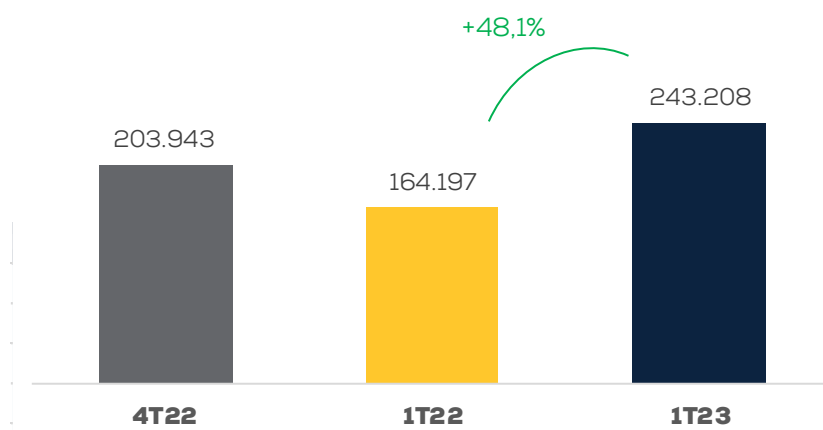


Instrumentos financeiros

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

Receita Operacional

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



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

Lucro

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	1T23	1T22	A/A (%)	4T22	T/T(%)
Lucro Bruto	59.169	52.721	12,2%	51.207	15,5%
% Margem Bruta	24,3%	32,1%	-8 p.p.	25,1%	-1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (1)	67.325	56.157	19,9%	58.309	15,5%
% Margem Bruta Ajustada	27,7%	34,2%	-7 p.p.	28,6%	-1 p.p.
Lucro Líquido	27.709	10.068	175,2%	27.271	1,6%
% Margem Líquida	11,4%	6,1%	5 p.p.	13,4%	-2 p.p.

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

Despesas Operacionais (Consolidado)

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

Receitas e Despesas Operacionais (R\$ milhões)	1T23	1T22	A/A (%)	4T22	T/T(%)
Receita Operacional Líquida	243.208	164.197	48,1%	203.943	19,3%
VGV Lançado Trisul	94.775	0	100,0%	617.068	0,0%
Vendas Contratadas Trisul	276.430	119.766	130,8%	234.455	17,9%
Despesas Operacionais					
Despesas Administrativas	(18.377)	(18.010)	2,0%	(18.533)	-0,8%
% Receita Líquida	7,6%	11,0%	-3 p.p.	9,1%	-2 p.p.
% Lançamentos Trisul	19,4%	0,0%	19 p.p.	0,0%	19 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	6,6%	15,0%	-8 p.p.	7,9%	-1 p.p.
Despesas Comerciais	(17.688)	(14.336)	23,4%	(15.731)	12,4%
% Receita Líquida	7,3%	8,7%	-1 p.p.	7,7%	0 p.p.
% Lançamentos Trisul	18,7%	0,0%	19 p.p.	0,0%	19 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	6,4%	12,0%	-6 p.p.	6,7%	0 p.p.
Despesas Tributárias	(507)	(91)	457,1%	(16)	3068,8%
Despesas com Depreciação/Amortização	(1.313)	(343)	282,8%	(414)	217,1%
Provisão Demandas Judiciais e Administrativas	(1.509)	(24)	6187,5%	1.154	-230,8%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	10.774	(1.643)	-755,8%	10.383	3,8%
Total	(28.620)	(34.447)	-17%	(23.157)	24%

Despesas Administrativas (R\$ milhões)	1T23	4T22
Pessoal	(5.160)	(5.215)
Honorários da Administração	(468)	(610)
Ocupação/Outros	(59)	(218)
Amortização de Direto de Uso	-	(293)
Assessorias e Consultorias	(9.038)	(8.576)
Despesas Gerais	(3.652)	(3.621)
Total de Despesas Administrativas	(18.377)	(18.533)

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T23	4T22
Propaganda e Publicidade	(4.338)	(3.687)
Promoção de Vendas	(6.042)	(4.616)
Unidades em Estoque (IPTU/Condomínio)	(968)	(804)
Estandes de Vendas - Depreciação	(5.072)	(5.246)
Estandes de Vendas - Despesas Gerais	(1.147)	(1.348)
Outras	(121)	(30)
Total de Despesas Comerciais	(17.688)	(15.731)

Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Despesas Financeiras	(13.720)	(14.820)	-7,4%	(14.469)	-5,2%
Receitas Financeiras	12.206	10.071	21,2%	8.406	45,2%
Resultado Financeiro	(1.514)	(4.749)	-68%	(6.063)	-75%

EBITDA e Margem EBITDA

EBITDA (R\$ milhões)	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Receita Líquida	243.208	164.197	48,1%	203.943	19,3%
Lucro Antes da Participação de Minoritários	31.022	10.967	182,9%	26.835	15,6%
(+) Resultado Financeiro	1.514	4.749	-68,1%	6.063	-75,0%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	6.442	4.808	34,0%	5.615	14,7%
(+) Depreciações e Amortizações	1.313	343	282,8%	414	217,1%
(+) Amortização de Direito de Uso	0	294	-100,0%	294	-100,0%
EBITDA	40.291	21.161	90,4%	39.221	2,7%
(+) Despesas de Juros com Financiamento à Produção	8.156	3.436	137,4%	7.102	14,8%
EBITDA Ajustado (1)	48.447	24.597	97,0%	46.323	4,6%
Margem EBITDA Ajustada (%)	19,9%	15,0%	5 p.p.	22,7%	-3 p.p.

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

Receita, Custo e Resultado a Apropriar

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

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	mar/23	dez/22
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (1)	496.868	435.949
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar (2)	(325.234)	(287.429)
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar	171.634	148.520
Margem Bruta a Apropriar (%)	34,5%	34,1%

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

Posição de Caixa e Endividamento (Consolidado)

Endividamento (R\$ milhões)	mar-23	dez-22	Var.
Financiamentos para Construção – SFH	(441.606)	(385.797)	14,5%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(496.173)	(518.319)	-4,3%
Total Endividamento	(937.779)	(904.116)	4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	277.433	310.361	-10,6%
Total Disponibilidade	277.433	310.361	-11%
Endividamento Líquido	(660.346)	(593.755)	11%
Patrimônio Líquido	1.341.089	1.308.476	2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	49,2%	45,4%	3,9 p.p.
Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimônio Líquido	16,3%	15,9%	0,4 p.p.

Recebíveis Performados em 31/03/2023

R\$ 64 milhões

Breakdown da Dívida

Breakdown da Dívida (R\$ mil)	mar-23
Financiamentos para Construção – SFH	137.690
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	101.407
Empréstimos e Financiamentos (Curto Prazo)	239.097
Financiamentos para Construção – SFH	303.915
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	394.766
Empréstimos e Financiamentos (Longo Prazo)	698.682
Total do Endividamento	937.779

Contas a Receber de Clientes

A Companhia registrou R\$ 1.090,6 milhões de recebíveis em 31.03.2023. Deste total, R\$ 64,1 milhões são referentes aos recebíveis performados.

Contas a Receber (R\$ milhões)	mar/23	dez/22
Contas a Receber – Receita Realizada (1)	676.136	549.994
Contas a Receber – Receita a Apropriar	496.868	435.949
Adiantamento de Clientes (2)	(82.386)	(83.502)
Total	1.090.618	902.441

- 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.

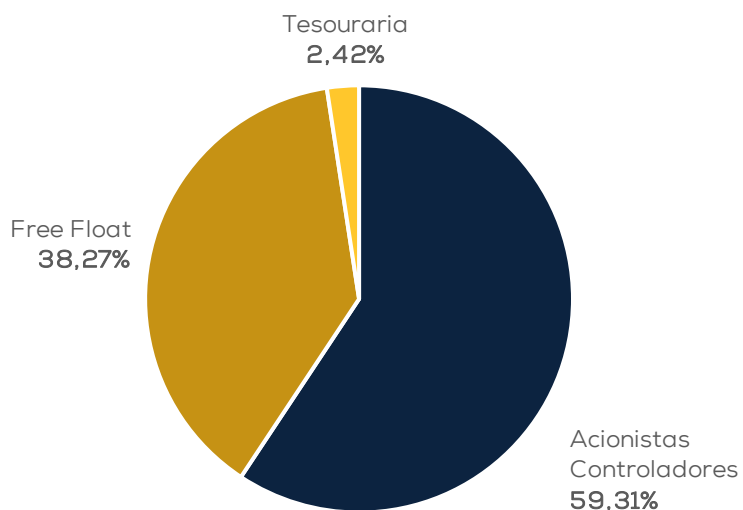
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	mar/23	%	dez/22	%
Terrenos para Futuras Incorporações	537.013	39,3%	614.974	42,5%
Imóveis em Construção	774.359	56,7%	773.310	53,5%
Imóveis Concluídos	37.187	2,7%	43.929	3,0%
Provisão para Distrato	17.672	1,3%	14.322	1,0%
Total	1.366.231	100,0%	1.446.535	100,0%

Instrumentos Financeiros

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

Composição Acionária

Em 31 de março de 2023, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 524,3 milhões, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	1T23	1T22	1T23 vs 1T22	4T22	1T23 vs 4T22
Receita Operacional Bruta	253.373	167.029	51,7%	213.409	18,7%
Com Venda de Imóveis	252.428	165.716	52,3%	213.696	18,1%
Com Prestação de Serviços/Aluguéis	1.881	1.725	9,0%	1.423	32,2%
Ajuste a Valor Presente	(936)	(412)	127,2%	(1.710)	-45,3%
(-) Provisão para Distratos	(4.849)	859	-664,5%	(4.523)	7,2%
(-) Impostos Incidentes	(5.316)	(3.691)	44,0%	(4.943)	7,5%
Receita Operacional Líquida	243.208	164.197	48,1%	203.943	19,3%
Custos de Imóveis e Serviços Vendidos	(184.039)	(111.476)	65,1%	(152.736)	20,5%
Lucro Bruto	59.169	52.721	12,2%	51.207	15,5%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>24,3%</i>	<i>32,1%</i>	<i>-7,8 p.p.</i>	<i>25,1%</i>	<i>-0,8 p.p.</i>
Despesas/Receitas Operacionais	(20.191)	(32.197)	-37,3%	(12.694)	59,1%
Despesas Administrativas	(18.377)	(18.010)	2,0%	(18.533)	-0,8%
<i>% Despesas Administrativas</i>	<i>7,6%</i>	<i>11,0%</i>	<i>-3,4 p.p.</i>	<i>9,1%</i>	<i>-1,5 p.p.</i>
Despesas Comerciais	(17.688)	(14.336)	23,4%	(15.731)	12,4%
<i>% Despesas Comerciais</i>	<i>7,3%</i>	<i>8,7%</i>	<i>-1,5 p.p.</i>	<i>7,7%</i>	<i>-0,4 p.p.</i>
Despesas Tributárias	(507)	(91)	457,1%	(16)	3068,8%
Resultado com Equivalência Patrimonial	8.429	2.250	274,6%	10.463	-19,4%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(1.509)	(24)	6187,5%	1.154	-230,8%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.313)	(343)	282,8%	(414)	217,1%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	10.774	(1.643)	-755,8%	10.383	3,8%
Lucro Operacional	38.978	20.524	89,9%	38.513	1,2%
Despesas Financeiras	(13.720)	(14.820)	-7,4%	(14.469)	-5,2%
Receitas Financeiras	12.206	10.071	21,2%	8.406	45,2%
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	37.464	15.775	137,5%	32.450	15,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.442)	(4.808)	34,0%	(5.615)	14,7%
Lucro Antes da Participação de Não Controladores	31.022	10.967	182,9%	26.835	15,6%
<i>Margem Líquida (%)</i>	<i>12,8%</i>	<i>6,7%</i>	<i>6,1 p.p.</i>	<i>13,2%</i>	<i>-0,4 p.p.</i>
Participação de Não Controladores	(3.313)	(899)	268,5%	436	-859,9%
Lucro Líquido do Período	27.709	10.068	175,2%	27.271	1,6%
<i>Margem Líquida (%)</i>	<i>11,4%</i>	<i>6,1%</i>	<i>5,3 p.p.</i>	<i>13,4%</i>	<i>-2 p.p.</i>

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	mar/23	dez/22	Var.	
Ativo Circulante	1.904.592	1.694.212	210.380	12,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	277.433	310.361	(32.928)	-10,6%
Contas a Receber	532.180	437.197	94.983	21,7%
Imóveis a Comercializar	1.087.660	940.005	147.655	15,7%
Créditos Diversos	4.070	4.040	30	0,7%
Impostos e Contribuições a Recuperar	3.249	2.609	640	24,5%
Ativo Não Circulante	698.205	880.838	(182.633)	-20,7%
Contas a Receber	143.956	112.797	31.159	27,6%
Imóveis a Comercializar	278.571	506.530	(227.959)	-45,0%
Partes Relacionadas	42.335	35.485	6.850	19,3%
Impostos e Contribuições a Recuperar	157	1.319	(1.162)	-88,1%
Créditos Diversos	564	23.510	(22.946)	-97,6%
Investimentos	107.874	72.544	35.330	48,7%
Imobilizado	92.148	96.500	(4.352)	-4,5%
Propriedades para Investimento	29.029	29.000	29	0,1%
Intangível	3.571	3.153	418	13,3%
Ativo Total	2.602.797	2.575.050	27.747	1,1%
Passivo Circulante	513.273	423.997	89.276	21,1%
Fornecedores	58.766	42.689	16.077	37,7%
Empréstimos e Financiamentos	171.282	124.217	47.065	37,9%
Debêntures	67.815	49.925	17.890	35,8%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	9.691	10.691	(1.000)	-9,4%
Impostos e Contribuições Diferidos	21.003	17.046	3.957	23,2%
Credores por Imóveis Compromissados	65.212	69.577	(4.365)	-6,3%
Adiantamento de Clientes	73.832	70.538	3.294	4,7%
Contas a Pagar	27.558	20.950	6.608	31,5%
Dividendos a Pagar	16.129	16.129	0	0,0%
Partes Relacionadas	1.985	2.235	(250)	-11,2%
Passivo Não Circulante	748.435	842.577	(94.142)	-11,2%
Empréstimos e Financiamentos	322.515	330.881	(8.366)	-2,5%
Debêntures	376.167	399.093	(22.926)	-5,7%
Credores por Imóveis Compromissados	19.288	74.178	(54.890)	-74,0%
Impostos e Contribuições Diferidos	4.769	3.750	1.019	27,2%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	7.910	7.535	375	5,0%
Contas a Pagar	9.232	14.176	(4.944)	-34,9%
Adiantamento de Clientes	8.554	12.964	(4.410)	-34,0%
Patrimônio Líquido	1.341.089	1.308.476	32.613	2,5%
Capital Social	866.080	866.080	0	0,0%
(-) Despesas com Emissão de Ações	(24.585)	(24.585)	0	0,0%
Reservas de Capital	12.629	12.629	0	0,0%
Reservas de Lucro	469.404	441.695	27.709	6,3%
Participação de Não Controladores	51.818	46.914	4.904	10,5%
Ações em Tesouraria	(34.257)	(34.257)	0	0,0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.602.797	2.575.050	27.747	1,1%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	1T23	4T22
Das Atividades Operacionais		
Resultado Operacional Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	37.464	32.450
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos	4.849	4.523
Provisão para Distratos - Estoque	(3.349)	1.011
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	1.509	(1.153)
Ajuste a Valor Presente	936	1.710
Depreciação/Amortização	1.313	414
Depreciação de Direito de Uso	0	294
Depreciação de Estandes de Venda	5.072	5.246
Juros sobre Empréstimos	13.393	15.572
Tributos Diferidos	2.255	1.999
Equivalência Patrimonial	(8.429)	(10.463)
Provisão para Garantia	2.028	3.589
Ajuste Propriedades para Investimento a Valor de Mercado	0	(11.812)
Aumento (Redução) nos Ativos Operacionais:		
Contas a Receber	(131.927)	(87.660)
Imóveis a Comercializar	29.248	(13.271)
Impostos e Contribuição a Recuperar	522	804
Partes Relacionadas	(7.100)	9.174
Créditos Diversos	22.916	(21.497)
Aumento (Redução) nos Passivos Operacionais:		
Fornecedores	16.077	(13.880)
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	(1.183)	369
Credores por Imóveis Compromissados	(4.850)	(11.556)
Adiantamento de Clientes	(1.116)	(9.814)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(1.134)	(262)
Contas a Pagar	3.259	536
Caixa Proveniente das Operações	(18.247)	(103.677)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(3.538)	(3.799)
Juros Sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	(12.877)	(13.343)
Caixa Líquido Gerado (Utilizado) nas Atividades Operacionais	(34.862)	(120.819)
Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisição de Imobilizado	(5.440)	(10.005)
Aumento (Redução) de Investimento	(26.901)	1.211
Aquisição de Intangível	(663)	(239)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimentos	(33.004)	(9.033)
Caixa das Atividades de Financiamentos		
Variação Líquida dos Empréstimos e Financiamentos	33.147	221.163
Participação de Não Controladores	1.591	(7.856)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamentos	34.738	213.307
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(32.928)	83.455
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa:		
No Início do Exercício	310.361	226.906
No Final do Exercício	277.433	310.361
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(32.928)	83.455

Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

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

Econômico: Produtos inseridos nas modalidades HIS (Habitação de Interesse Social) e HMP (Habitação de Mercado Popular), trabalhados dentro das linhas Elev e Side da Trisul. As plantas, que variam de 2 até 3 dormitórios, com metragem de 35m² a 65m², são destinadas a famílias com renda de até 10 salários-mínimos.

Médio Padrão: Produtos na primeira faixa acima do HMP (Habitação de Mercado Popular), possuem preço de venda médio entre R\$ 10.000/m² e R\$ 12.500/m². Direcionados a famílias com renda mensal entre 11 e 17 salários-mínimos, possuem plantas de 2 a 4 dormitórios e metragem entre 60m² e 130m².

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

Alto Padrão: Representados pela linha de produtos Lifestyle Boutique by Trisul, são produtos com preço de venda médio a partir de R\$ 20.000/m², com plantas de 2 a 4 suítes,

Sobre a Trisul

Com mais de 40 anos de experiência no setor de construção civil, a Trisul é uma construtora forte e consolidada, que conta com profissionais altamente capacitados, fornecedores de confiança, tecnologia de ponta e preços competitivos.

No curso de sua história, a Trisul entregou mais de 350 empreendimentos, totalizando mais de 60 mil unidades, distribuídas na capital e na Grande São Paulo, em 20 cidades do interior do Estado e no litoral, além do Distrito Federal. Voltada para o mercado de médio e alto padrão, integra construção, incorporação e vendas, e atualmente possui foco exclusivo em empreendimentos na cidade de São Paulo.

Em outubro de 2007, a Trisul abriu seu capital por meio de oferta pública de ações, mediante a adesão ao Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão. Pautada nos sólidos valores da ética, da transparência e do respeito ao meio ambiente, a Trisul se consagrou na produção imobiliária, reproduzindo em cada lançamento o melhor do conhecimento adquirido ao longo de sua trajetória.

Disclaimer

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

Informações RI

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

Jéssica Tozatti
Coordenadora de Relações com Investidores

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