



Release de resultados

4T22

São Paulo, 16 de março de 2023 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 4T22 e 2022. 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\$51

milhões

Enquanto a **Margem Bruta** do período registrou 25,1%.



Lucro Líquido

R\$27

milhões

Enquanto a **Margem Líquida** do período registrou 13,4%.



Vendas Brutas

R\$264

milhões

Enquanto as **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R\$ 234 milhões.



Landbank

4,9

bilhões

O Landbank total, no final de dezembro, somava R\$ 4,9 bilhões.

Contatos RI

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Jéssica Tozatti
Coordenadora de Relações com Investidores

João Cintra
Analista de Relações com Investidores

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

Divulgação de Resultados

16 de março de 2023
(Após o fechamento do mercado)

Teleconferência de Resultados

17 de março 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 Entregues.....	8
Obras em Andamento.....	8
Estoque a Valor de Mercado.....	9
Landbank.....	9
Instrumentos financeiros.....	10
Receita Operacional.....	10
Lucro	10
Despesas Operacionais (Consolidado).....	11
Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado).....	11
EBITDA e Margem EBITDA.....	12
Receita, Custo e Resultado a Apropriar	12
Posição de Caixa e Endividamento (Consolidado).....	12
Breakdown da Dívida.....	13
Contas a Receber de Clientes.....	13
Imóveis a Comercializar	13
Instrumentos Financeiros	13
Composição Acionária.....	14
Demonstração de Resultados	15
Balanço Patrimonial	16
Fluxo de Caixa	17
Glossário.....	18
Sobre a Trisul	19
Disclaimer	19

Mensagem da administração

O ano de 2022 foi desafiador para a Trisul, uma vez que o cenário macroeconômico ainda sofria os impactos da pandemia. Os lançamentos % Trisul totalizaram R\$ 1 bilhão (R\$ 617 milhões no trimestre), o que representa uma queda de 42% a/a (-7% t/t). Essa queda ocorreu, pois, ao longo do ano, decidimos adotar uma postura mais conservadora, desacelerando os lançamentos para priorizar as vendas do nosso estoque.

Além disso, entre março de 2021 e agosto de 2022, nos deparamos com uma elevação de 11,75 pontos percentuais na Taxa Selic (taxa básica de juros da economia), saindo de seu piso histórico de 2% e atingindo seu valor atual de 13,75%. Esse aumento na taxa de juros está diretamente relacionado a queda no valor de financiamentos imobiliários e empréstimos que vimos ao longo do ano, diminuindo assim o poder aquisitivo das famílias e resultando em um menor número de lançamentos em 2022.

Em termos financeiros, apresentamos uma queda de 20,7% no lucro bruto em comparação ao ano anterior, totalizando R\$ 225 milhões, enquanto a margem bruta registrou 29,6%. O lucro líquido no ano totalizou R\$ 68 milhões, enquanto a margem líquida foi de 8,9%. Contudo, no trimestre, é possível ver uma melhora nos resultados em razão de um evento não recorrente: a reavaliação de dois ativos da Companhia, que gerou um resultado positivo de R\$ 18 milhões no *bottom line*. Sendo assim, o lucro líquido totalizou R\$ 27 milhões, um aumento de 61,5% em comparação ao ano anterior, com uma margem líquida de 13,4%.

Em termos operacionais, visualizamos uma queda de -10% a/a nas vendas brutas de 2022, que totalizaram R\$ 777 milhões. Já as vendas líquidas de distratos registraram R\$ 675 milhões no período. No trimestre, as vendas brutas aumentaram 42% a/a, totalizando R\$ 264 milhões, enquanto as vendas líquidas de distratos registraram R\$ 234 milhões. Acreditamos que a melhora nos resultados operacionais do quarto trimestre foi em razão de uma nova estratégia de reajuste de preços adotada, e estamos confiantes de que essa estratégia trará uma melhora significativa nas vendas da Companhia ao longo do ano.

Não obstante, esperamos também uma desaceleração da alta do custo de materiais e de mão de obra, seguindo a tendência observada no final do ano passado. De acordo com o Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV Ibre), o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) caiu de 13,84% em 2021 para 9,27% em 2022. Essa desaceleração, que ocorreu devido a uma normalização das atividades após o período de pandemia, deve ser ainda maior ao longo do ano, contribuindo assim para um resultado positivo em 2023.

Compra de participação relevante no segmento de *Properties*

Com o objetivo de diversificar as linhas de negócio e administrar melhor as suas fachadas ativas, que são parte do Plano Diretor (Lei 16.050/14), a Trisul criou ao longo de 2022 o seu próprio segmento de *Properties*, responsável pela administração de 60% de participação no Open Mall Maurílio Biagi, localizado na cidade de Ribeirão Preto, interior de São Paulo. Dando continuidade a esse segmento, concluímos em fevereiro de 2023 a compra de 30% em créditos na participação do Itaquá Garden Shopping, shopping center de Itaquaquecetuba, localizado no interior de São Paulo, pelo valor de R\$ 23 milhões.

Melhoria contínua nas operações voltadas à concessão de crédito

Com o objetivo de agregar receitas recorrentes à operação principal da Trisul, criamos em novembro de 2021 a T-cash, operação que envolve a concessão de créditos com imóveis como garantia. Em 2023, esperamos uma melhoria contínua nas operações, uma vez que o Home Equity ou CGI (Crédito com Garantia de Imóvel), como é mais conhecido, tem crescido no Brasil à medida que se torna uma alternativa para a alta de juros.

A Administração.

São Paulo, 16 de março de 2023.

ESG

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

1. Sustentabilidade na prática

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

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

2. Ações de colaboração com a sociedade civil

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

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

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

Tabela de Colaboradores	4T22	4T21	A/A%	3T22	T/T%
Número de Colaboradores Diretos	243	267	-9,0%	241	0,8%
Número de Colaboradores Terceirizados	137	100	37,0%	129	6,2%
Total de Colaboradores	380	367	3,5%	370	2,7%
% Colaboradores Diretos/Total	63,9%	72,8%	-9 p.p.	65,1%	-1 p.p.

3. Governança corporativa

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

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

Destques Operacionais e Financeiros

Destques Operacionais (R\$ milhões)	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	T/T(%)	2022	2021	A/A (%)2
Empreendimentos Lançados								
Valor Geral de Vendas - VGV (100%)	617.068	660.236	-6,5%	0	100,0%	1000.000	1779.517	-43,8%
Valor Geral de Vendas - VGV (% Trisul)	617.068	660.236	-6,5%	0	100,0%	1000.000	1727.732	-42,1%
Número de Empreendimentos	3	3	0,0%	0	100,0%	4	9	-55,6%
Unidades Lançadas	917	814	12,7%	0	100,0%	1.241	2.207	-43,8%
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (% Trisul)	264.277	185.652	42,4%	155.299	70,2%	776.773	828.194	-6,2%
Distratos - (% Trisul)	29.822	21.781	36,9%	27.292	9,3%	101.448	75.862	33,7%
Vendas Contratadas - (% Trisul) (1)	234.455	163.870	43,1%	128.007	83,2%	675.325	752.331	-10,2%
Número de Unidades Vendidas	429	262	63,7%	272	57,7%	1.180	1.513	-22,0%
VSO Consolidada (em VGV)	9,0%	7,4%	2 p.p.	6,0%	3 p.p.	22,0%	29,0%	-7 p.p.
Entregas								
VGV Entregue - (100%)	94.000	493.000	-80,9%	0	100,0%	684.000	1.051.000	-34,9%
VGV Entregue - (% Trisul)	66.000	439.000	-85,0%	0	100,0%	655.000	946.000	-30,8%
Número de Empreendimentos Entregues	1	4	-75,0%	0	100,0%	6	10	-40,0%
Número de Unidades Entregues	229	1.305	-82,5%	0	100,0%	716	2.823	-74,6%

Destques Financeiros (R\$ milhões)	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	T/T(%)	2022	2021	A/A (%)2
Receita Líquida	203.943	170.824	19,4%	182.281	11,9%	760.270	774.161	-1,8%
Lucro Bruto	51.207	55.168	-7,2%	55.324	-7,4%	225.242	283.864	-20,7%
% Margem Bruta	25,1%	32,3%	-7 p.p.	30,4%	-5 p.p.	29,6%	36,7%	-7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (2)	58.309	58.276	0,1%	59.967	-2,8%	244.213	294.810	-17,2%
% Margem Bruta Ajustada	28,6%	34,1%	-6 p.p.	32,9%	-4 p.p.	32,1%	38,1%	-6 p.p.
Lucro Líquido	27.271	16.882	61,5%	10.104	169,9%	67.913	120.552	-43,7%
% Margem Líquida	13,4%	9,9%	3 p.p.	5,5%	8 p.p.	8,9%	15,6%	-7 p.p.
EBITDA (3)	39.221	26.265	49,3%	22.629	73,3%	116.812	161.277	-27,6%
EBITDA Ajustado (4)	46.323	29.373	57,7%	27.272	69,9%	135.783	172.223	-21,2%
% Margem EBITDA Ajustado	22,7%	17,2%	6 p.p.	15,0%	8 p.p.	17,9%	22,2%	-4 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (5)	435.949	478.088	-8,8%	421.240	3,5%	435.949	478.088	-8,8%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (6)	148.520	172.279	-13,8%	145.459	2,1%	148.520	172.279	-13,8%
% Margem Bruta a Apropriar	34,1%	36,0%	-2 p.p.	34,5%	0 p.p.	34,1%	36,0%	-2 p.p.
Disponibilidades	310.361	387.514	-19,9%	226.906	36,8%	310.361	387.514	-19,9%
Disponibilidades (Líquidas de Endividamento)	(593.755)	(255.035)	132,8%	(453.818)	30,8%	(593.755)	(255.035)	132,8%
Dívida Líquida	593.755	255.035	132,8%	453.818	30,8%	593.755	255.035	132,8%
Patrimônio Líquido	1.308.476	1.271.177	2,9%	1.305.627	0,2%	1.308.476	1.271.177	2,9%
Dívida Líquida/PL	45,4%	20,1%	25 p.p.	34,8%	11 p.p.	45,4%	20,1%	25 p.p.
Ativos Totais	2.575.050	2.340.065	10,0%	2.304.687	11,7%	2.575.050	2.340.065	10,0%
Passivos Totais	1.266.574	1.068.888	18,5%	999.060	26,8%	1.266.574	1.068.888	18,5%
ROE (Trimestral)	2,1%	1,3%	1 p.p.	0,8%	1 p.p.	5,2%	9,5%	-4 p.p.
ROE (Últimos 12 meses)	5,2%	9,5%	-4 p.p.	4,4%	1 p.p.	5,2%	9,5%	-4 p.p.

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

Lançamentos



* Fachada em 3D do The Collection Madalena.

> The Collection Madalena

Lançamos no **mês de outubro** o The Collection Madalena, localizado na rua Valdir Niemeyer, no badalado bairro Vila Madalena. **O empreendimento, que está com 45% de suas unidades vendidas**, possui um **potencial VGV % Trisul de R\$ 307 milhões**, distribuídos em 252 unidades – *studios* de 26m² com varanda e apartamentos de 37m² com suíte, varanda e arquitetura moderna. A mobilidade do empreendimento é completa, com ciclovias, grandes avenidas, corredores de ônibus e eixos corporativos ao seu redor. Além disso, basta atravessar a rua para chegar à estação de metrô.

> The Collection PUQ

O segundo projeto lançado no **mês de novembro** é o The Collection PUQ, localizado na rua Ministro de Godói, em frente a universidade PUC São Paulo, no bairro de Perdizes. **O empreendimento, que está com 23% de suas unidades vendidas**, possui um **potencial VGV % Trisul de R\$ 169 milhões**, distribuídos em 354 unidades – *studios* de 26m² com varanda, 33m² e 36m² com suíte e varanda. Um empreendimento com endereço mais que estratégico, pois se beneficia pela sinergia de outros 3 bairros: Higienópolis, Pacaembu e Santa Cecília.



* Fachada em 3D do The Collection PUQ.

> Mirant/The Collection Ibirapuera

O terceiro projeto lançado no **mês de dezembro** é o Mirant/The Collection Ibirapuera, localizado na região do Ibirapuera, no bairro Vila Clementino, a apenas 200m do metrô AACD Servidor linha 5, e próximo das vias que dão acesso aos principais pontos da cidade. **O empreendimento, que está com 21% de suas unidades vendidas**, possui um **potencial VGV % Trisul de R\$ 307 milhões**, distribuídos em 252 unidades e duas torres. A primeira torre, Mirant, possui unidades de 3 a 4 quartos, com duas ou três suítes (112m² a 151m²). A segunda torre, The Collection Ibirapuera, conta com *studios* e dormitórios de 25m² a 33m². As torres são totalmente independentes, com projetos sofisticados assinados por renomados profissionais.



* Fachada em 3D do Mirant/The Collection Ibirapuera.

> Praça Omaguás Pinheiros (Evento Subsequente)

Como evento subsequente, a Trisul lançou no **mês de março de 2023** o Praça Omaguás Pinheiros, localizado na Praça dos Omaguás, na zona Oeste de São Paulo, no bairro de Pinheiros. **O empreendimento possui um potencial VGV % Trisul de R\$ 95 milhões**, distribuídos em 53 unidades – plantas de 128m² a 166m² e apartamentos duplex de 252m² a 325m². Sua torre é totalmente independente e única, com um projeto sofisticado assinado por renomados profissionais.



* Fachada em 3D do Praça Omaguás Pinheiros.

Vendas Brutas e Líquidas

No 4T22, as vendas brutas totalizaram R\$ 264,2 milhões (+42,4% a/a e +70,2% t/t) enquanto as vendas líquidas de distratos totalizaram R\$ 234,4 milhões (+43,1% a/a e +83,2% t/t). A velocidade sobre a oferta (VSO) consolidada foi de 9,0% no trimestre. Em 2022, as vendas brutas totalizaram R\$ 776,7 milhões (-6,2% a/a) enquanto as vendas líquidas de distratos totalizaram R\$ 675,3 milhões (-10,2% a/a). A velocidade sobre a oferta (VSO) consolidada foi de 22,0% no ano.

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	T/T(%)	2022	2021	A/A (%) ²
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (% Trisul)	264.277	185.652	42,4%	155.299	70,2%	776.773	828.194	-6,2%
Distratos - (% Trisul)	29.822	21.781	36,9%	27.292	9,3%	101.448	75.862	33,7%
Vendas Contratadas - (% Trisul) (1)	234.455	163.870	43,1%	128.007	83,2%	675.325	752.331	-10,2%
Número de Unidades Vendidas	429	262	63,7%	272	57,7%	1.180	1.513	-22,0%
VSO Consolidada (em VGV)	9,0%	7,0%	2 p.p.	6,0%	3 p.p.	22,0%	29,0%	-7 p.p.

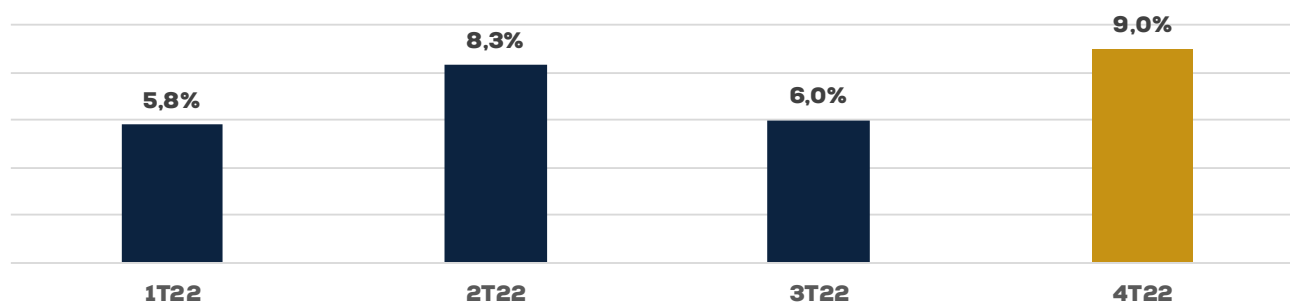
1) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos geridos pela Trisul S.A. e parceiros. As vendas contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/10/2022)	2.432	2.001.579
(+) Lançamentos do 4T22	917	617.068
Total de Unidades à Venda no 4T22 (a)	3.349	2.618.647
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 4T22 (b)	429	234.455
Total de Unidades à Venda (01/01/2023) (1)	2.920	2.384.192
VSO no 4T22 (b) / (a)	12,8%	9,0%

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/01/2022)	2.859	2.059.517
(+) Lançamentos de 2022	1.241	1.000.000
Total de Unidades à Venda em 2022 (a)	4.100	3.059.517
(-) Unidades Vendidas Líquidas em 2022 (b)	1.180	675.325
Total de Unidades à Venda (01/01/2023) (1)	2.920	2.384.192
VSO em 2022 (b) / (a)	28,8%	22,1%

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

VSO (Venda Sobre Oferta) - IFRS



Obras Entregues

As Entregas % Trisul totalizaram R\$ 66 milhões no trimestre, com a conclusão do empreendimento OP Art, em 229 unidades. No acumulado do ano de 2022, os seis empreendimentos concluídos totalizaram um VGV de R\$ 655 milhões, em 716 unidades.

Obras Entregues 2022								
Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾	
Obras Entregues 1T22								
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
Obras Entregues 2T22								
4	mai-22	Sonare Alto de Pinheiros	São Paulo	Alto	60	100%	82	82
5	jun-22	Oscar Ibirapuera	São Paulo	Premium	56	100%	338	338
Total 2T22					116		420	420
Obras Entregues 4T22								
6	nov-22	Op Art	São Paulo	Alto	229	70%	94	66
Total 4T22					229		94	66
Total 2022					716		684	655

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

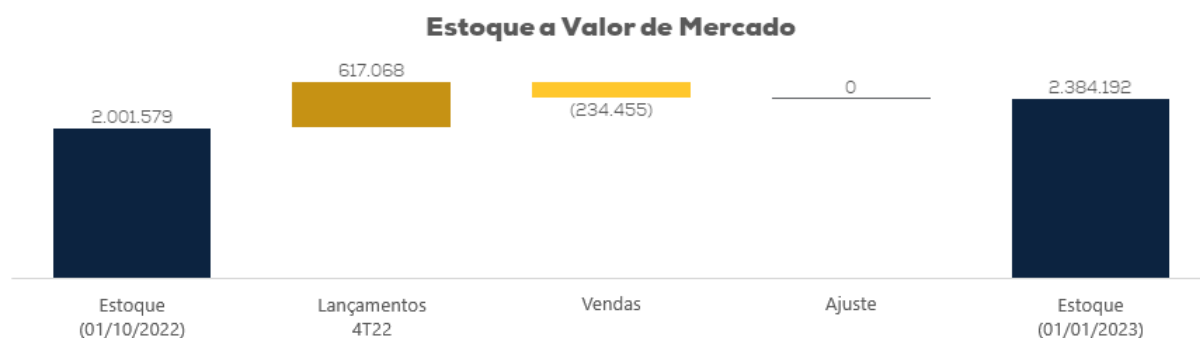
Obras em Andamento

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	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
TOTAL						4.441		3.741	3.601

Estoque a Valor de Mercado

Nesse trimestre o estoque a valor de mercado da Trisul totalizou R\$ 2,3 bilhões em VGV (+15,8% a/a e +19,1% t/t). O estoque pronto contabilizou R\$ 61,9 milhões representando 2,6% do total.

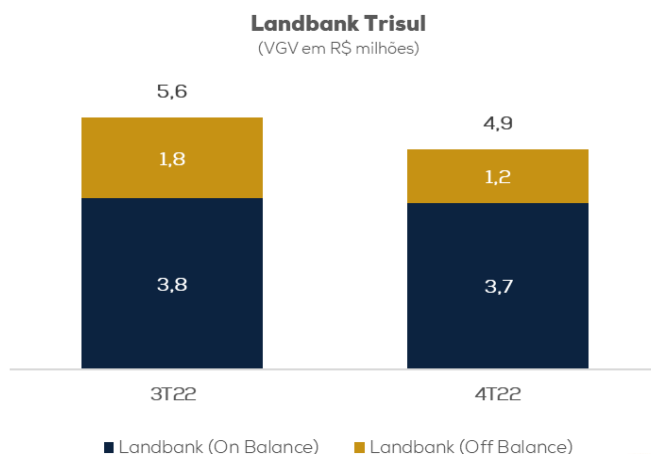
Estoque	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	T/T(%)
Estoque Pronto	2.384.192	2.059.517	15,8%	2.001.579	19,1%
Estoque em Construção - VGV	2.322.271	1.910.551	21,5%	1.930.538	20,3%
Estoque em Construção - Unidades	2.761	2.353	17,3%	2.212	24,8%
Estoque em Construção/ Estoque Total	97,4%	92,8%	5 p.p.	96,5%	1 p.p.
Estoque Pronto - VGV	61.921	148.966	-58,4%	71.041	-12,8%
Estoque Pronto - Unidades	159	506	-68,6%	220	-27,7%
Estoque em Pronto/ Estoque Total	2,6%	7,2%	-5 p.p.	3,5%	-1 p.p.
Estoque por Segmento	2.384.192	2.059.517	15,8%	2.001.579	19,1%
Segmento Econômico - VGV	428.675	58.484	633,0%	63.712	572,8%
Segmento Econômico - Unidades	700	202	246,5%	226	209,7%
Estoque Econômico/Estoque Total	18,0%	2,8%	15 p.p.	3,2%	15 p.p.
Segmento Médio/Alto - VGV	1.955.517	2.001.033	-2,3%	1.937.867	0,9%
Segmento Médio/Alto - Unidades	2.220	2.657	-16,4%	2.206	0,6%
Estoque Médio Alto/Estoque Total	82,0%	97,2%	-15 p.p.	96,8%	-15 p.p.



Landbank

Em 31 de dezembro de 2022 o banco de terrenos (landbank) da Companhia totalizava R\$ 4,9 bilhões, considerando terrenos *on balance* e *off balance*.

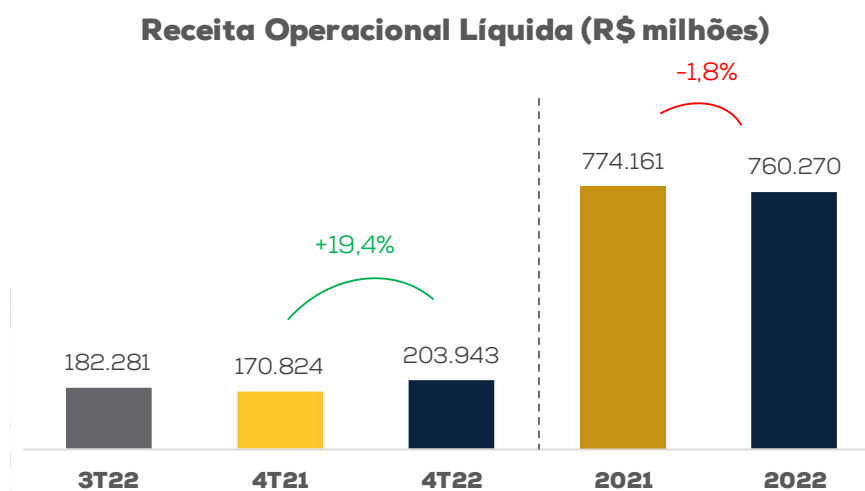
É importante mencionar que, uma vez que um terreno atinge a área mínima para viabilidade de um projeto, a Trisul tem por prática iniciar os pagamentos (terrenos *on balance* são terrenos que já constam no balanço da Companhia). Já os terrenos *off balance* não constam no balanço da Companhia, uma vez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



Instrumentos financeiros

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

Receita Operacional



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)	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	T/T(%)	2022	2021	A/A (%) ²
Lucro Bruto	51.207	55.168	-7,2%	55.324	-7,4%	225.242	283.864	-20,7%
% Margem Bruta	25,1%	32,3%	-7 p.p.	30,4%	-5 p.p.	29,6%	36,7%	-7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (1)	58.309	58.276	0,1%	59.967	-2,8%	244.213	294.810	-17,2%
% Margem Bruta Ajustada	28,6%	34,1%	-6 p.p.	32,9%	-4 p.p.	32,1%	38,1%	-6 p.p.
Lucro Líquido	27.271	16.882	61,5%	10.104	169,9%	67.913	120.552	-43,7%
% Margem Líquida	13,4%	9,9%	3 p.p.	5,5%	8 p.p.	8,9%	15,6%	-7 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)	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	T/T(%)	2022	2021	A/A (%)2
Receita Operacional Líquida	203.943	170.824	19,4%	182.281	11,9%	760.270	774.161	-1,8%
VGVL Lançado Trisul	617.068	660.236	-6,5%	0	0,0%	1.000.000	1.727.732	-42,1%
Vendas Contratadas Trisul	234.455	163.870	43,1%	128.007	83,2%	675.325	752.331	-10,2%
Despesas Operacionais								
Despesas Administrativas	(18.533)	(16.156)	14,7%	(18.718)	-1,0%	(71.844)	(67.971)	5,7%
% Receita Líquida	9,1%	9,5%	0 p.p.	10,3%	-1 p.p.	9,4%	8,8%	0 p.p.
% Lançamentos Trisul	3,0%	2,4%	1 p.p.	0,0%	3 p.p.	7,2%	3,9%	-1 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,9%	9,9%	-2 p.p.	14,6%	-7 p.p.	10,6%	9,0%	-1 p.p.
Despesas Comerciais	(15.731)	(15.451)	1,8%	(15.092)	4,2%	(59.107)	(59.779)	-1,1%
% Receita Líquida	7,7%	9,0%	-1 p.p.	8,3%	-1 p.p.	7,8%	7,7%	0 p.p.
% Lançamentos Trisul	2,5%	2,3%	0 p.p.	0,0%	3 p.p.	5,9%	3,5%	-1 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	6,7%	9,4%	-3 p.p.	11,8%	-5 p.p.	8,8%	7,9%	-1 p.p.
Despesas Tributárias	(16)	(196)	-91,8%	(81)	-80,2%	(320)	(700)	-54,3%
Despesas com Depreciação/Amortização	(414)	(387)	7,0%	(395)	4,8%	(1.529)	(1.233)	24,0%
Provisão Demandas Judiciais e Administrativas	1.154	(42)	-2847,6%	147	685,0%	996	(3.311)	-130,1%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	10.383	1.287	706,8%	(1.335)	-877,8%	2.527	(699)	-461,5%
Total	(23.157)	(30.945)	-25%	(35.474)	-35%	(129.277)	(133.693)	-3%

Despesas Administrativas (R\$ milhões)	4T22	3T22	2022	2021	▲%
Pessoal	(5.215)	(4.214)	(18.386)	(19.828)	-7,3%
Honorários da Administração	(610)	(526)	(2.064)	(2.064)	0,0%
Ocupação/Outros	(218)	(341)	(1.699)	(1.843)	-7,8%
Amortização de Direito de Uso	(293)	(294)	(1.175)	(1.429)	-17,8%
Assessorias e Consultorias	(8.576)	(7.708)	(29.484)	(26.478)	11,4%
Despesas Gerais	(3.621)	(5.635)	(19.032)	(16.329)	16,6%
Total de Despesas Administrativas	(18.533)	(18.718)	(71.840)	(67.971)	5,7%

Despesas Comerciais (R\$ mil)	4T22	3T22	2022	2021	▲%
Propaganda e Publicidade	(3.687)	(3.802)	(13.502)	(13.230)	2,1%
Promoção de Vendas	(4.616)	(4.203)	(15.804)	(21.020)	-24,8%
Unidades em Estoque (IPTU/Condomínio)	(804)	(1.221)	(4.247)	(3.796)	11,9%
Estandes de Vendas - Depreciação	(5.246)	(5.273)	(20.620)	(15.252)	35,2%
Estandes de Vendas - Despesas Gerais	(1.348)	(540)	(4.211)	(5.538)	-24,0%
Outras	(30)	(53)	(723)	(943)	-23,3%
Total de Despesas Comerciais	(15.731)	(15.092)	(59.107)	(59.779)	-1,1%

Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var. %	3T22	Var. %	2022	2021	Var. %
Despesas Financeiras	(14.469)	(11.296)	28,1%	(16.219)	-10,8%	(61.693)	(28.816)	114,1%
Receitas Financeiras	8.406	7.200	16,8%	10.050	-16,4%	39.087	19.621	99,2%
Resultado Financeiro	(6.063)	(4.096)	48%	(6.169)	-2%	(22.606)	(9.195)	146%

EBITDA e Margem EBITDA

EBITDA (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var. %	3T22	Var. %	2022	2021	% Var.
Receita Líquida	203.943	170.824	19,4%	182.281	11,9%	760.270	774.161	-1,8%
Lucro Antes da Participação de Minoritários	26.835	17.350	54,7%	10.222	162,5%	69.749	131.965	-47,1%
(+) Resultado Financeiro	6.063	4.096	48,0%	6.169	-1,7%	22.606	9.195	145,9%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	5.615	4.138	35,7%	5.549	1,2%	21.751	17.455	24,6%
(+) Depreciações e Amortizações	414	387	7,0%	395	4,8%	1.529	1.233	24,0%
(+) Amortização de Direito de Uso	294	294	0,0%	294	0,0%	1.176	1.429	-17,7%
EBITDA	39.221	26.265	49,3%	22.629	73,3%	116.811	161.277	-27,6%
(+) Despesas de Juros com Financiamento à Produção	7.102	3.108	128,5%	4.643	53,0%	18.971	10.946	73,3%
EBITDA Ajustado (1)	46.323	29.373	57,7%	27.272	69,9%	135.782	172.223	-21,2%
Margem EBITDA Ajustada (%)	22,7%	17,2%	6 p.p.	15,0%	8 p.p.	17,9%	22,2%	-4 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)	dez/22	set/22
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (1)	435.949	421.240
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar (2)	(287.429)	(275.781)
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar	148.520	145.459
Margem Bruta a Apropriar (%)	34,1%	34,5%

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

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

Posição de Caixa e Endividamento (Consolidado)

Endividamento (R\$ milhões)	dez-22	set-22	Var.
Financiamentos para Construção – SFH	(385.797)	(307.031)	25,7%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(518.319)	(373.693)	38,7%
Total Endividamento	(904.116)	(680.724)	33%
Caixa e Equivalentes de Caixa	310.361	226.906	36,8%
Total Disponibilidade	310.361	226.906	37%
Endividamento Líquido	(593.755)	(453.818)	31%
Patrimônio Líquido	1.308.476	1.305.627	0%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	45,4%	34,8%	10,6 p.p.
Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimônio Líquido	15,9%	11,2%	4,7 p.p.

Recebíveis Performados em 31/12/2022

R\$ 99,8 milhões

Breakdown da Dívida

Breakdown da Dívida (R\$ mil)	dez-22
Financiamentos para Construção – SFH	81.607
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	92.534
Empréstimos e Financiamentos (Curto Prazo)	174.142
Financiamentos para Construção – SFH	304.190
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	425.784
Empréstimos e Financiamentos (Longo Prazo)	729.974
Total do Endividamento	904.116

Contas a Receber de Clientes

A Companhia registrou R\$ 902,4 milhões de recebíveis em 31.12.2022. Deste total, R\$ 99,8 milhões são referentes aos recebíveis performados.

Contas a Receber (R\$ milhões)	dez/22	set/22
Contas a Receber - Receita Realizada (1)	549.994	508.846
Contas a Receber - Receita a Apropriar	435.949	421.240
Adiantamento de Clientes (2)	(83.502)	(84.602)
Total	902.441	845.484

- 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.

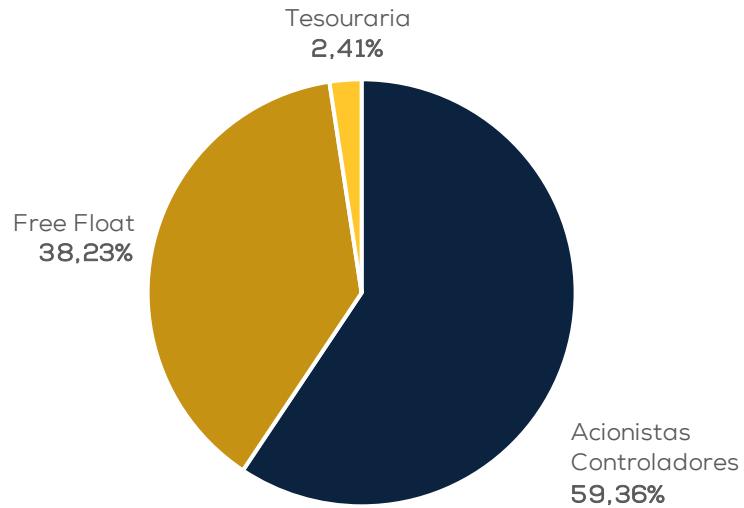
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	dez/22	%	set/22	%
Terrenos para Futuras Incorporações	614.974	42,5%	699.375	50,2%
Imóveis em Construção	773.310	53,5%	633.032	45,4%
Imóveis Concluídos	43.929	3,0%	49.683	3,6%
Provisão para Distrato	14.322	1,0%	11.243	0,8%
Total	1.446.535	100,0%	1.393.333	99,2%

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 dezembro de 2022, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 641,9 milhões, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	4T22	4T21	4T22 vs 4T21	3T22	4T22 vs 3T22	2022	2021	2022 vs 2021
Receita Operacional Bruta	213.409	172.728	23,6%	188.478	13,2%	782.027	784.500	-0,3%
Com Venda de Imóveis	213.696	171.918	24,3%	188.774	13,2%	781.531	780.498	0,1%
Com Prestação de Serviços/Aluguéis	1.423	1.599	-11,0%	2.184	-34,8%	7.198	5.174	39,1%
Ajuste a Valor Presente	(1.710)	(789)	116,7%	(2.480)	-31,0%	(6.702)	(1.172)	471,8%
(-) Provisão para Distratos	(4.523)	1.668	-371,2%	(1.878)	140,8%	(4.445)	6.013	-173,9%
(-) Impostos Incidentes	(4.943)	(3.572)	38,4%	(4.319)	14,4%	(17.312)	(16.352)	5,9%
Receita Operacional Líquida	203.843	170.824	19,4%	182.281	11,9%	760.270	774.161	-1,8%
Custos de Imóveis e Serviços Vendidos	(152.736)	(115.656)	32,1%	(126.957)	20,3%	(535.028)	(490.297)	9,1%
Lucro Bruto	51.207	55.168	-7,2%	55.324	-7,4%	225.242	283.864	-20,7%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>25,1%</i>	<i>32,3%</i>	<i>-7,2 p.p.</i>	<i>30,4%</i>	<i>-5,2 p.p.</i>	<i>29,6%</i>	<i>36,7%</i>	<i>-7 p.p.</i>
Despesas/Receitas Operacionais	(12.694)	(29.584)	-57,1%	(33.384)	-62,0%	(111.136)	(125.249)	-11,3%
Despesas Administrativas	(18.533)	(16.156)	14,7%	(18.718)	-1,0%	(71.844)	(67.971)	5,7%
<i>% Despesas Administrativas</i>	<i>9,1%</i>	<i>9,5%</i>	<i>-0,4 p.p.</i>	<i>10,3%</i>	<i>-1,2 p.p.</i>	<i>9,4%</i>	<i>8,8%</i>	<i>0,7 p.p.</i>
Despesas Comerciais	(15.731)	(15.451)	1,8%	(15.092)	4,2%	(59.107)	(59.779)	-1,1%
<i>% Despesas Comerciais</i>	<i>7,7%</i>	<i>9,0%</i>	<i>-1,3 p.p.</i>	<i>8,3%</i>	<i>-0,6 p.p.</i>	<i>7,8%</i>	<i>7,7%</i>	<i>0,1 p.p.</i>
Despesas Tributárias	(16)	(196)	-91,8%	(81)	-80,2%	(320)	(700)	-54,3%
Resultado com Equivalência Patrimonial	10.463	1.361	668,8%	2.090	400,6%	18.141	8.444	114,8%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	1.154	(42)	-2847,6%	147	685,0%	996	(3.311)	-130,1%
Despesas com Depreciação e Amortização	(414)	(387)	7,0%	(395)	4,8%	(1.529)	(1.233)	24,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	10.383	1.287	706,8%	(1.335)	-877,8%	2.527	(699)	-461,5%
Lucro Operacional	38.513	25.584	50,5%	21.940	75,5%	114.106	158.615	-28,1%
Despesas Financeiras	(14.469)	(11.296)	28,1%	(16.219)	-10,8%	(61.693)	(28.816)	114,1%
Receitas Financeiras	8.406	7.200	16,8%	10.050	-16,4%	39.087	19.621	99,2%
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	32.450	21.488	51,0%	15.771	105,8%	91.500	149.420	-38,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.615)	(4.138)	35,7%	(5.549)	1,2%	(21.751)	(17.455)	24,6%
Lucro Antes da Participação de Não Controladores	26.835	17.350	54,7%	10.222	162,5%	69.749	131.965	-47,1%
<i>Margem Líquida (%)</i>	<i>13,2%</i>	<i>10,2%</i>	<i>3 p.p.</i>	<i>5,6%</i>	<i>7,6 p.p.</i>	<i>9,2%</i>	<i>17,0%</i>	<i>-7,9 p.p.</i>
Participação de Não Controladores	436	(468)	-193,2%	(118)	-469,5%	(1.836)	(11.413)	-83,9%
Lucro Líquido do Período	27.271	16.882	61,5%	10.104	169,9%	67.913	120.552	-43,7%
<i>Margem Líquida (%)</i>	<i>13,4%</i>	<i>9,9%</i>	<i>3,5 p.p.</i>	<i>5,5%</i>	<i>7,8 p.p.</i>	<i>8,9%</i>	<i>15,6%</i>	<i>-6,6 p.p.</i>

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	dez/22	set/22	Var.	
Ativo Circulante	1.694.212	1.434.973	259.239	18,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	310.361	226.906	83.455	36,8%
Contas a Receber	437.197	269.629	167.568	62,1%
Imóveis a Comercializar	940.005	929.997	10.008	1,1%
Créditos Diversos	4.040	5.812	(1.772)	-30,5%
Impostos e Contribuições a Recuperar	2.609	2.629	(20)	-0,8%
Ativo Não Circulante	880.838	869.714	11.124	1,3%
Contas a Receber	112.797	198.938	(86.141)	-43,3%
Imóveis a Comercializar	506.530	463.336	43.194	9,3%
Partes Relacionadas	35.485	46.441	(10.956)	-23,6%
Impostos e Contribuições a Recuperar	1.319	2.103	(784)	-37,3%
Créditos Diversos	23.510	241	23.269	9655,2%
Investimentos	72.544	63.292	9.252	14,6%
Imobilizado	96.500	92.224	4.276	4,6%
Propriedades para Investimento	29.000	0	29.000	100,0%
Intangível	3.153	3.139	14	0,4%
Ativo Total	2.575.050	2.304.687	270.363	11,7%
Passivo Circulante	423.997	364.688	59.309	16,3%
Fornecedores	42.689	56.569	(13.880)	-24,5%
Empréstimos e Financiamentos	124.217	96.703	27.514	28,5%
Debêntures	49.925	49.285	640	1,3%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	10.691	10.676	15	0,1%
Impostos e Contribuições Diferidos	17.046	10.035	7.011	69,9%
Credores por Imóveis Compromissados	69.577	51.756	17.821	34,4%
Adiantamento de Clientes	70.538	70.162	376	0,5%
Contas a Pagar	20.950	15.485	5.465	35,3%
Dividendos a Pagar	16.129	0	16.129	100,0%
Partes Relacionadas	2.235	4.017	(1.782)	-44,4%
Passivo Não Circulante	842.577	634.372	208.205	32,8%
Empréstimos e Financiamentos	330.881	292.769	38.112	13,0%
Debêntures	399.093	241.967	157.126	64,9%
Credores por Imóveis Compromissados	74.178	54.139	20.039	37,0%
Impostos e Contribuições Diferidos	3.750	6.591	(2.841)	-43,1%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	7.535	8.950	(1.415)	-15,8%
Contas a Pagar	14.176	15.516	(1.340)	-8,6%
Adiantamento de Clientes	12.964	14.440	(1.476)	-10,2%
Patrimônio Líquido	1.308.476	1.305.627	2.849	0,2%
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	441.695	430.554	11.141	2,6%
Participação de Não Controladores	46.914	55.206	(8.292)	-15,0%
Ações em Tesouraria	(34.257)	(34.257)	0	0,0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.575.050	2.304.687	270.363	11,7%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	4T22	3T22
Das Atividades Operacionais		
Resultado Operacional Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	32.450	15.771
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos	4.523	2.737
Provisão para Distratos - Estoque	1.011	(1.869)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(1.153)	(148)
Ajuste a Valor Presente	1.710	2.480
Depreciação/Amortização	414	395
Depreciação de Direito de Uso	294	294
Depreciação de Estandes de Venda	5.246	5.273
Juros sobre Empréstimos	15.572	15.890
Tributos Diferidos	1.999	704
Equivalência Patrimonial	(10.463)	(2.090)
Provisão para Garantia	3.589	430
Ajuste Propriedades para Investimento a Valor de Mercado	(11.812)	0
Aumento (Redução) nos Ativos Operacionais:		
Contas a Receber	(87.660)	(42.079)
Imóveis a Comercializar	(13.271)	(39.906)
Impostos e Contribuição a Recuperar	804	512
Partes Relacionadas	9.174	601
Créditos Diversos	(21.497)	2.464
Aumento (Redução) nos Passivos Operacionais:		
Fornecedores	(13.880)	(5.233)
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	369	839
Credores por Imóveis Compromissados	(11.556)	(26.561)
Adiantamento de Clientes	(9.814)	(8.062)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(262)	(339)
Contas a Pagar	536	(3.963)
Caixa Proveniente das Operações	(103.677)	(81.860)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(3.799)	(5.721)
Juros Sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	(13.343)	(15.876)
Caixa Líquido Gerado (Utilizado) nas Atividades Operacionais	(120.819)	(103.457)
Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisição de Imobilizado	(10.005)	(4.217)
Aumento (Redução) de Investimento	1.211	1.725
Aquisição de Intangível	(239)	(308)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimentos	(9.033)	(2.800)
Caixa das Atividades de Financiamentos		
Dividendos Pagos	0	(19.963)
Varição Líquida dos Empréstimos e Financiamentos	221.163	23.699
Participação de Não Controladores	(7.856)	3.912
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamentos	213.307	7.648
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	83.455	(98.609)
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa:		
No Início do Exercício	226.906	325.515
No Final do Exercício	310.361	226.906
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	83.455	(98.609)

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

João Cintra
Analista de Relações com Investidores

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