



TRISUL

APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL

FEVEREIRO 2024

Disclaimer

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

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

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

E-mail: ri@trisol.com.br

Website: www.trisol.com.br/ri

Overview da Trisul



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

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



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

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



R\$ 763 mm
Receita Líquida 9M23

14% Receita Líquida
CAGR 2017 - LTM23

10,4% 9M23
Margem Líquida

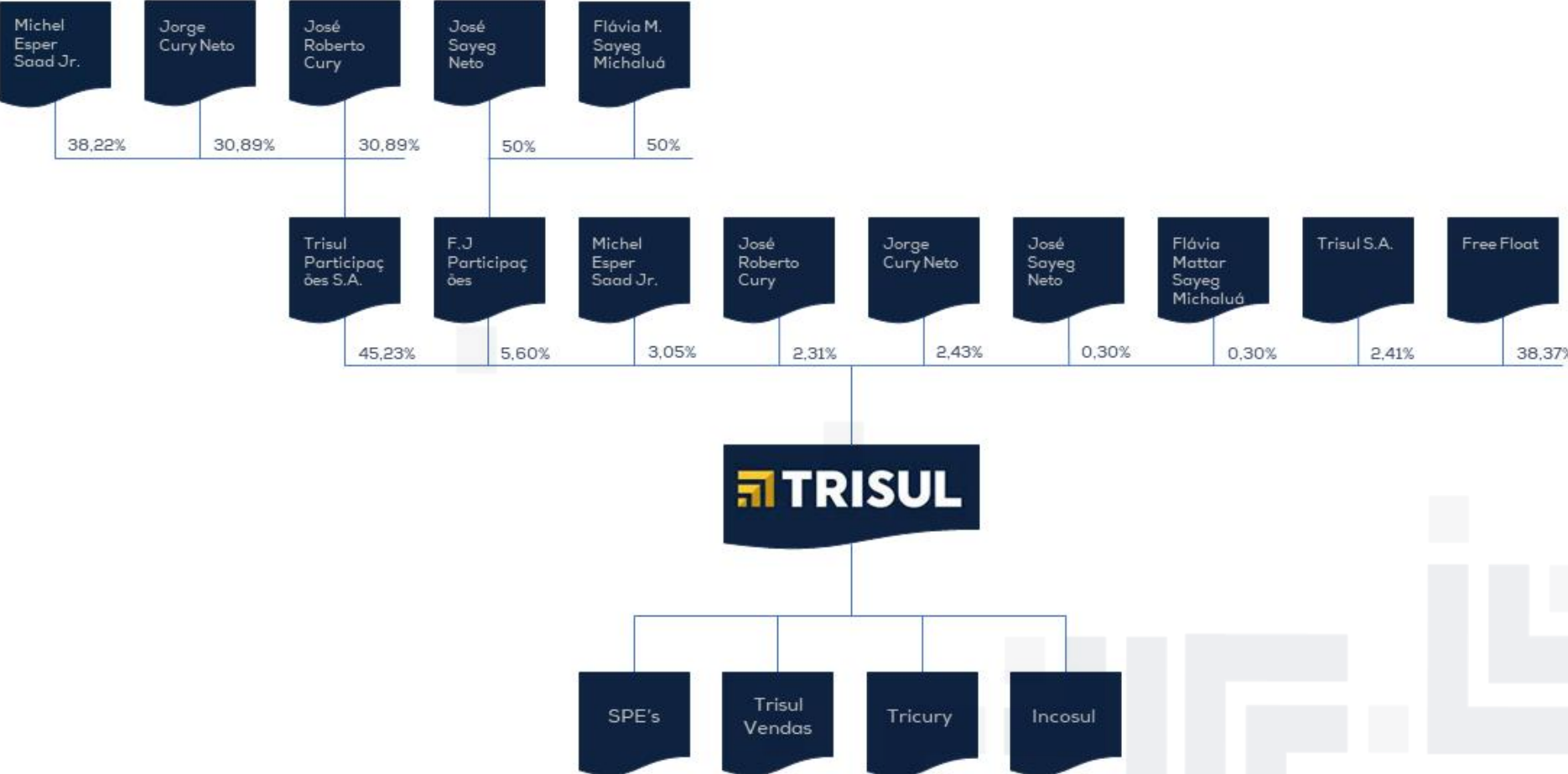
R\$ 79 mm
Lucro Líquido 9M23



R\$ 145 mm
EBITDA Adj. 9M23

19,1% 9M23
Margem EBITDA Adj.

Organograma



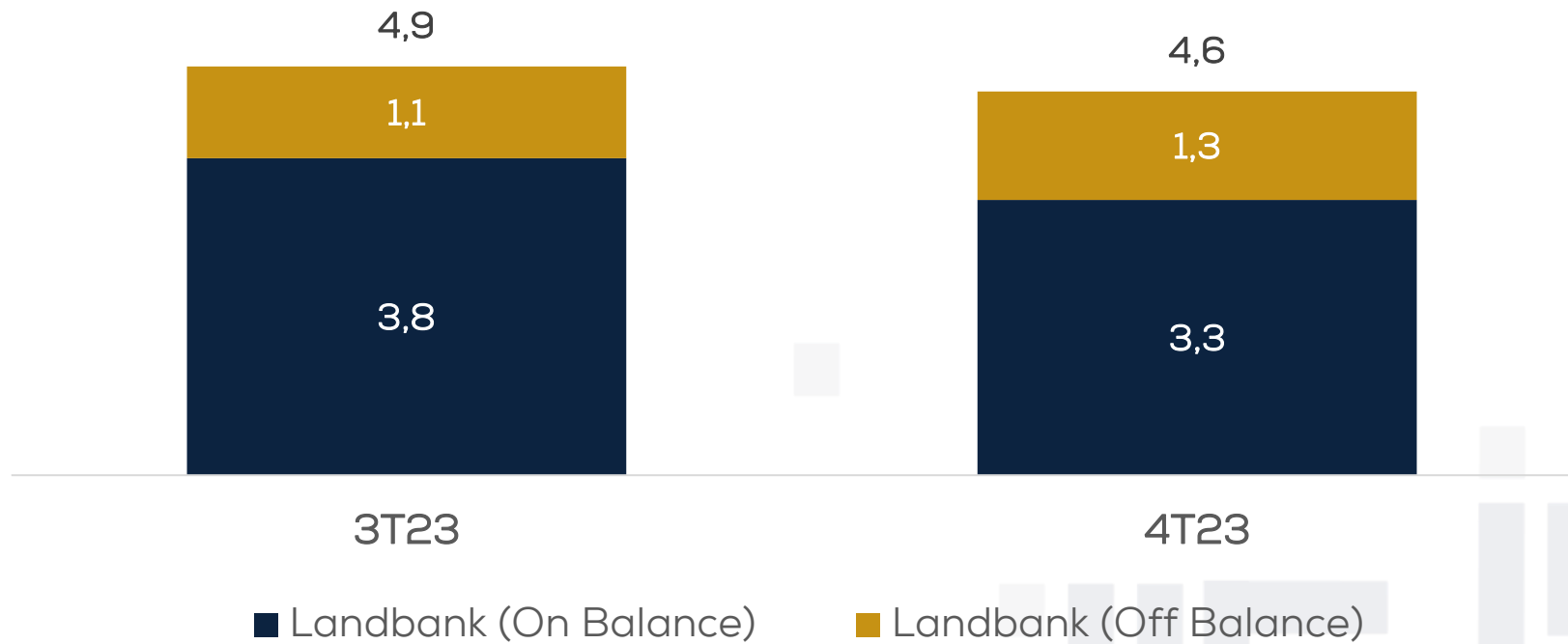
Data Base: 31/01/2024



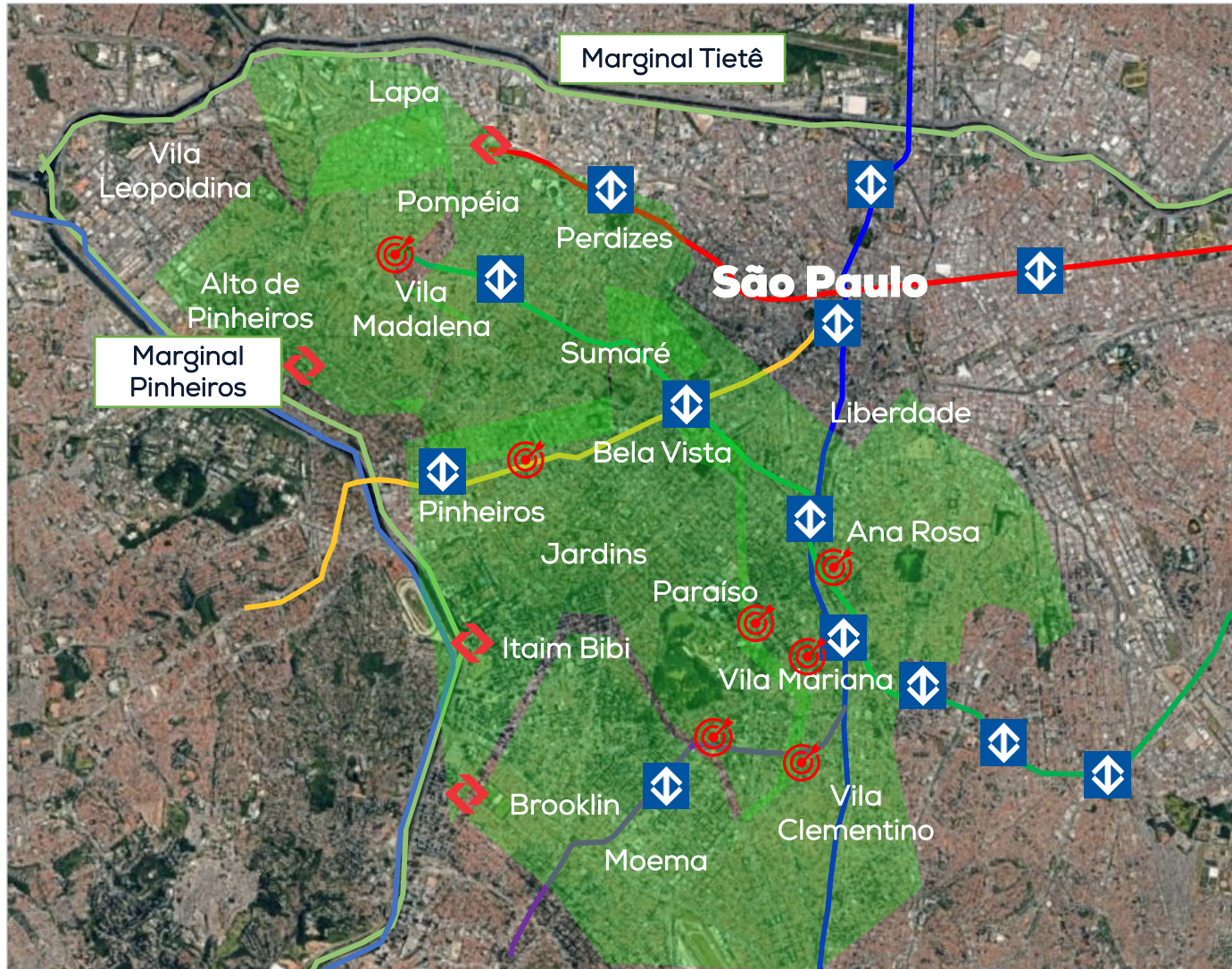
1. Landbank Premium e Estrategicamente Posicionado

Landbank Trisul

Landbank Trisul (VGV em R\$ bilhões)



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

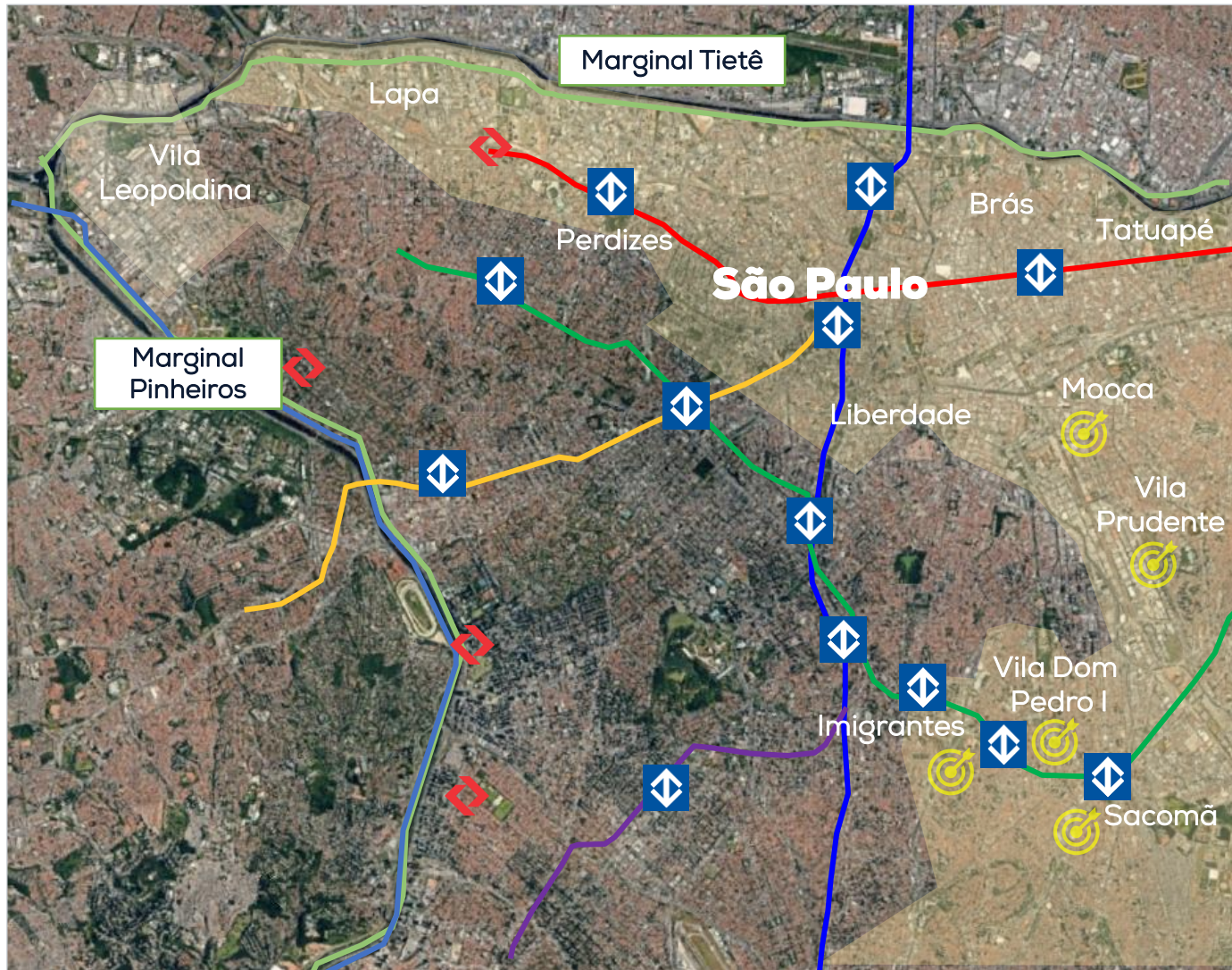


  Linhas Metrô  Média/Alta Renda  Landbank

FOCO EM REGIÕES PREMIUM DA CAPITAL PAULISTA

- ~R\$ 2,9 bilhões de Landbank (*on e off balance*);
- Foco nas zonas **Sul e Oeste** da cidade de São Paulo;
- Tamanho médio de terreno: aprox. **3.000 + m²**;
- **Peso do terreno: 20% a 25% do VGV;**
- **Pagamentos em dinheiro ou permuta pronta (ou no local);**
- VGV Médio Mín.: **R\$ 150 MM;**
- Margem Bruta Mín.: **33%;**
- Região de alta concentração de renda e atividade comercial.

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



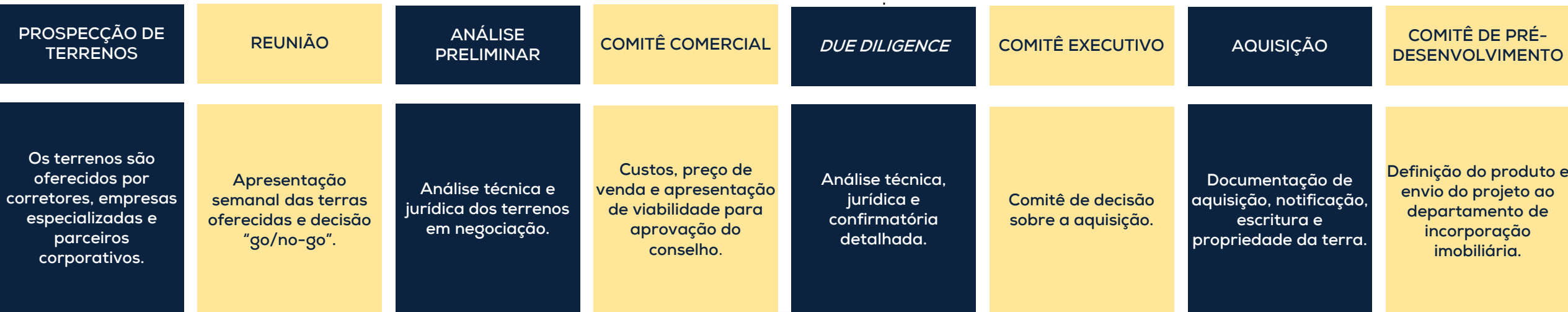
  Linhas Metrô  Econômico  Landbank

REGIÕES PRÓXIMAS DE METRÔS E TRANSPORTES PÚBLICOS

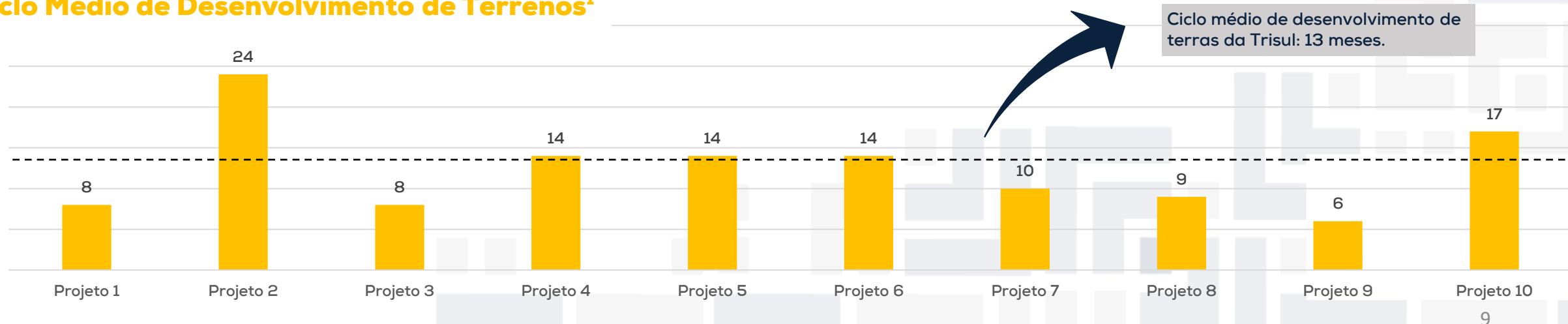
- **~R\$ 1,7 bilhão** de Landbank (*on e off balance*);
- Proximidade de metrô/trens e eixos de transportes com corredor;
- Bairros fora do centro expandido;
- Tamanho médio de terreno: **~5.000 m²**;
- VGV Médio Mín.: **R\$ 130 MM**;
- **Pagamento parcelado após aprovação do projeto. Permuta financeira ou física;**
- **Peso do terreno: 10% a 15% do VGV;**
- Margem Bruta Mín.: **32%**;
- Foco em regiões com maior demanda – menor concorrência histórica.

Ciclo de Desenvolvimento de Terrenos

Estratégia de Aquisição de Terrenos



Ciclo Médio de Desenvolvimento de Terrenos¹



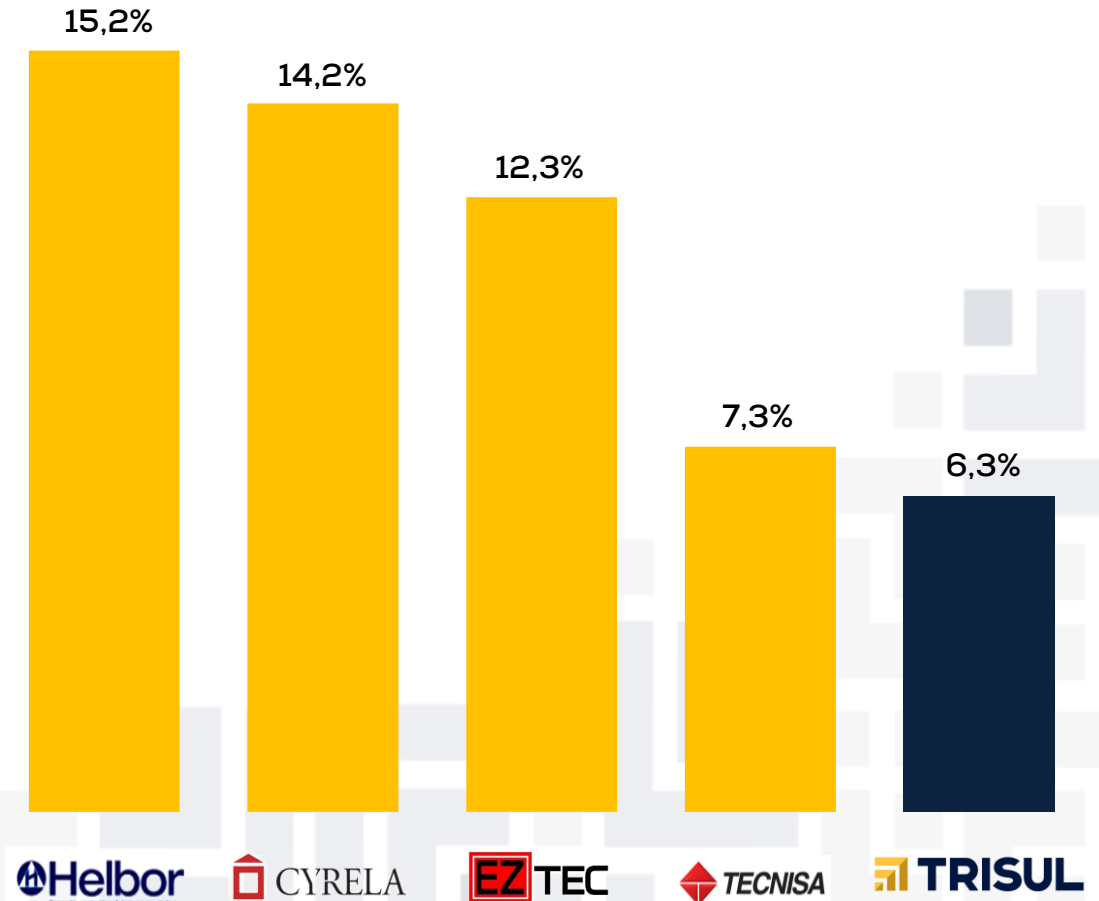
Nota: (1) Período em meses, entre a aquisição do terreno e o lançamento.

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

Últimos Projetos Entregues:

Projetos (Mês/Entrega)	Tipo	% Vendida
Side Ipiranga (Jun/2023)	Médio	82%
Arky Caiowaa (Jul/2023)	Alto	92%
Ambience Vila Mariana (Out/2023)	Alto	98%
Mirant Vila Madalena (Dez/2023)	Alto	99%
Boreal Madalena (Dez/2023)	Alto	84%
Marquez Alto do Ipiranga (Dez/2023)	Alto	86%

% Estoque Pronto das Companhias (3T23):





2. Últimas Entregas e Lançamentos Trisul

Guidance



De acordo com o *guidance* da Companhia divulgado no dia 14/09/23, a **Trisul pretende lançar entre R\$ 1,8 – 2,2 bilhões em VGV no período de julho/23 – dez/24). Até o momento (julho/23 – dez/23), a Trisul lançou R\$ 593,4 milhões em VGV.**



O *guidance* ainda **prevê R\$ 1,8 – 2,2 bilhões em Vendas Brutas (% Trisul) no mesmo período. Até o momento (julho/23 – dez/23), a Trisul vendeu R\$ 628,8 milhões (% Trisul).**

Últimos projetos entregues pela Trisul...

Obras Entregues 2023

Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾	
Obras Entregues 2023								
1	jun-23	Athos Paraíso	São Paulo	Alto	136	100%	143,8	143,8
2	jun-23	Side Ipiranga	São Paulo	Médio	240	100%	145,7	145,7
3	jul-23	Arky Caiowaa	São Paulo	Alto	138	100%	135,5	135,5
4	out-23	Ambience Vila Mariana	São Paulo	Alto	84	100%	88,0	88,0
5	dez-23	Mirant Vila Madalena	São Paulo	Alto	60	100%	141,8	141,8
6	dez-23	Boreal Madalena	São Paulo	Alto	230	50%	177,1	88,6
7	dez-23	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	Alto	203	100%	190,0	190,0
Total 2023				1.091		1.021,8	933,3	

Últimos lançamentos pela Trisul...

Lançamentos 2023

Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM	VGV Trisul R\$ MM	
Lançamentos 2023								
1	Praça Omaguas	São Paulo	mar-23	Alto	53	55%	172,3	94,8
2	Side Sacomã	São Paulo	abr-23	Econômico	604	100%	217,1	217,1
3	The Collection Moema	São Paulo	set-23	Médio/Alto	338	100%	173,1	173,1
4	DF345 Vila Clementino	São Paulo	nov-23	Médio	267	100%	219,4	219,4
5	Elev Alto do Ipiranga	São Paulo	dez-23	Econômico	694	100%	200,9	200,9
Total 2023					1.956		982,8	905,3

Últimos Lançamentos Trisul...



DF 345 Vila Clementino

Lançamos no mês de **novembro** o empreendimento **DF 345 Vila Clementino**. A escolha de um local que faz toda a diferença. Diogo de Faria com Coronel Lisboa, duas ruas que se encontram para celebrar o que esse bairro tem de melhor. **O empreendimento possui um potencial VGV % Trisul de R\$ 219,4 milhões, distribuídos em 267 unidades** – com opções de plantas de 48m² com 1 suíte, e 75m² com 2 suítes + lavabo e vaga.

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

Elev Alto do Ipiranga

A Trisul lançou em **dezembro** mais um novo sucesso, o **Elev Alto do Ipiranga**. O empreendimento está localizado na Rua Coronel Domingos Ferreira, 205, no Ipiranga, que é a região que mais se desenvolve na zona sul e ainda preserva seus traços históricos. Seus apartamentos variam de 34m² a 37m², com 2 dormitórios (c/ suíte) e varanda. **O empreendimento possui um potencial VGV % Trisul de R\$ 201 milhões, distribuídos em 694 unidades.**



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

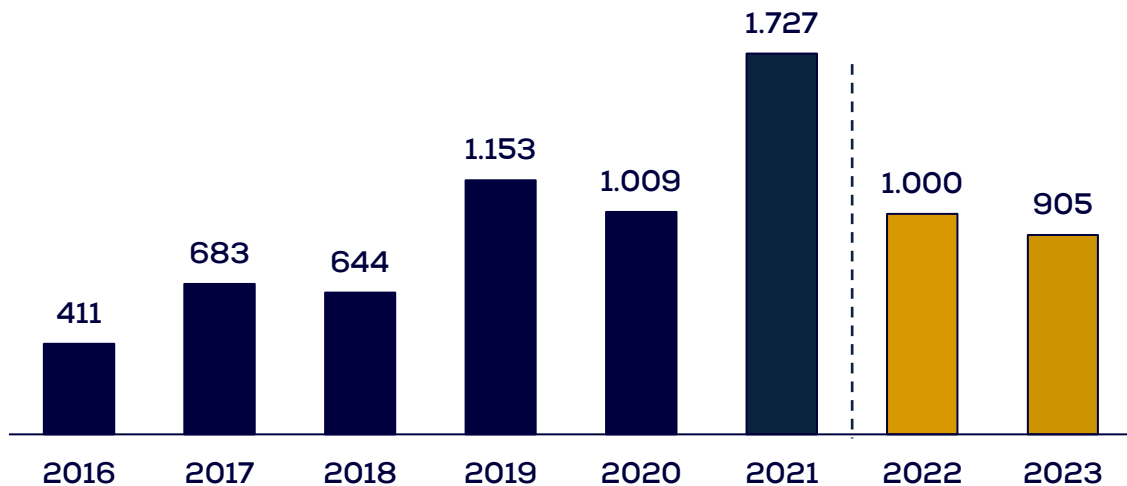


3. Indicadores Financeiros e Operacionais

Destques Operacionais e Financeiros...

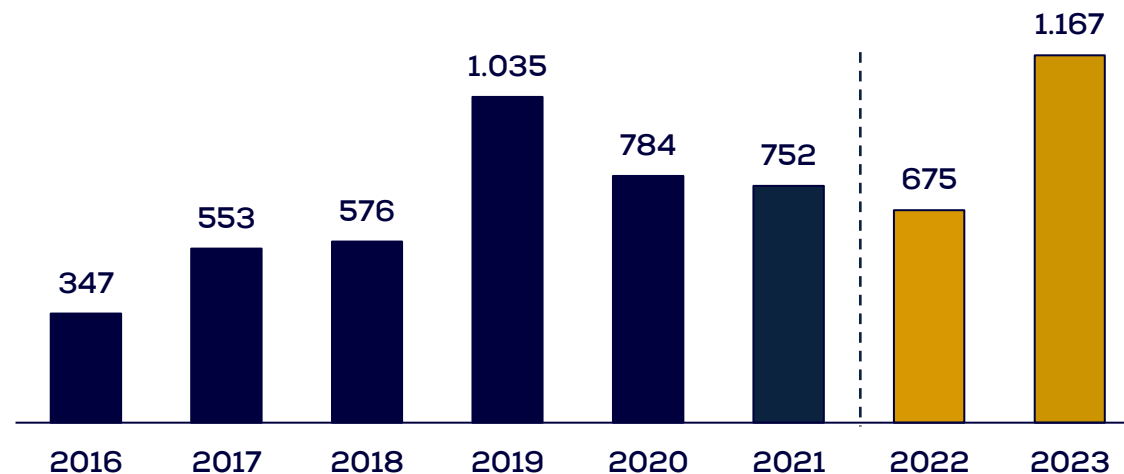
VGv (% Trisul) Lançado

R\$ MM

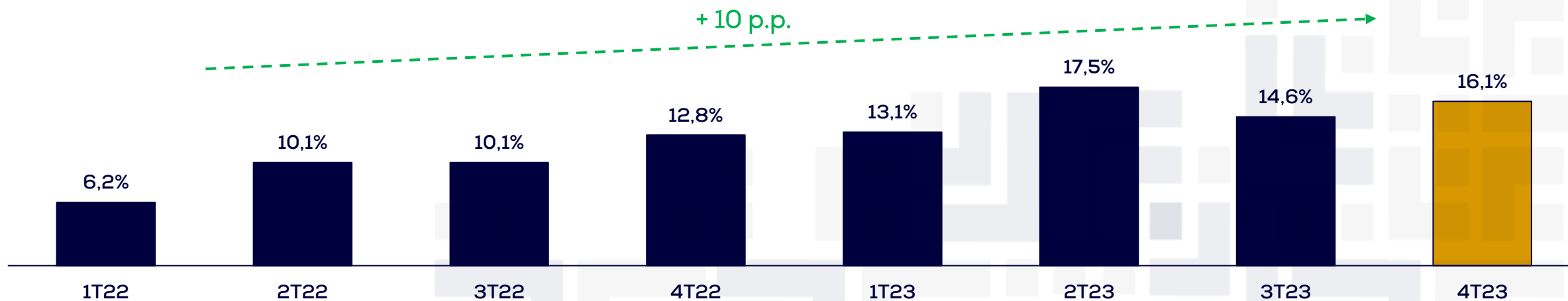


Vendas Líquidas (100% Trisul)

R\$ MM



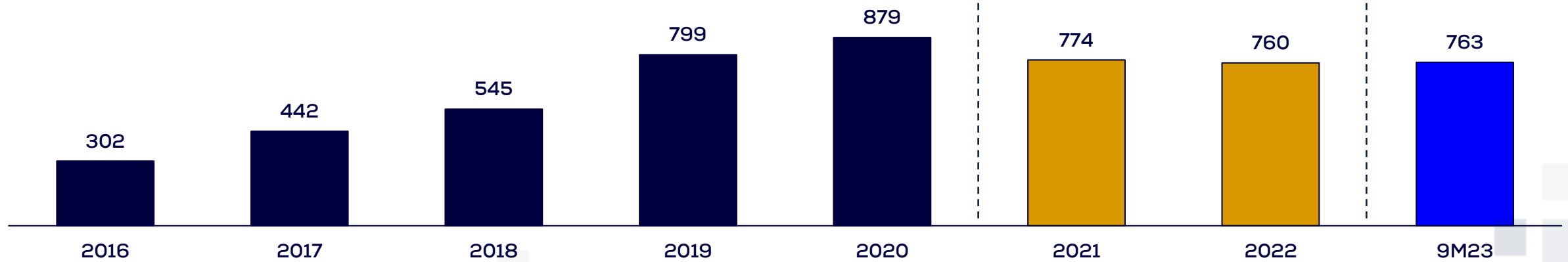
VSO em Unidades (%)



Destques Operacionais e Financeiros...

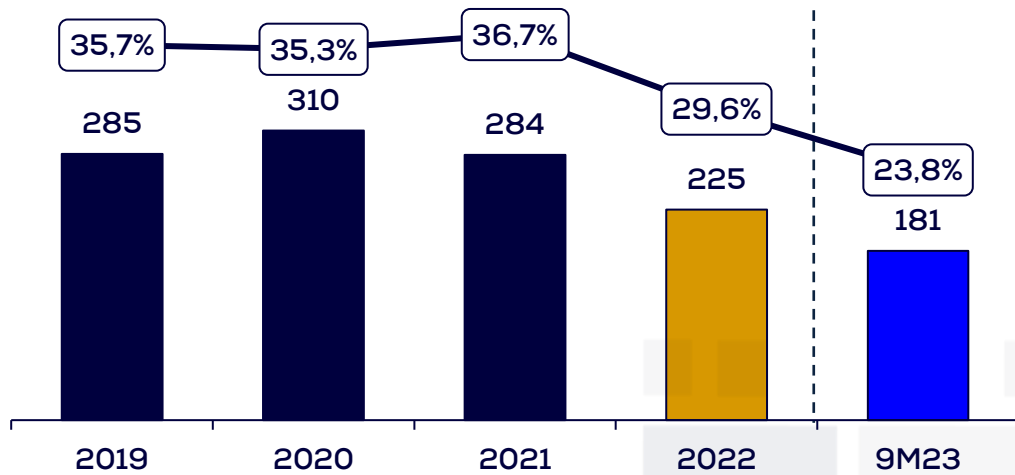
Receita Líquida

R\$ MM



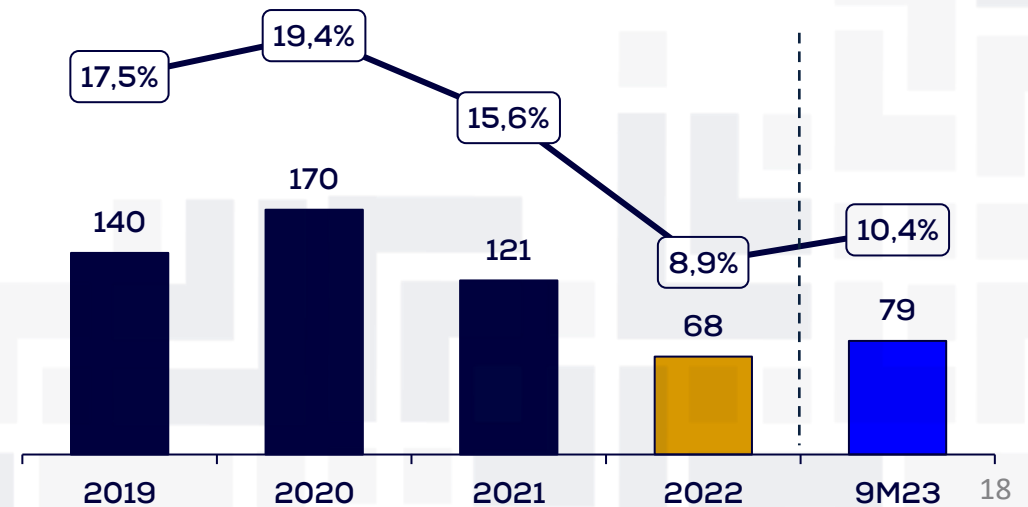
Lucro e Margem Bruta

R\$ MM e %



Lucro e Margem Líquida

R\$ MM e %

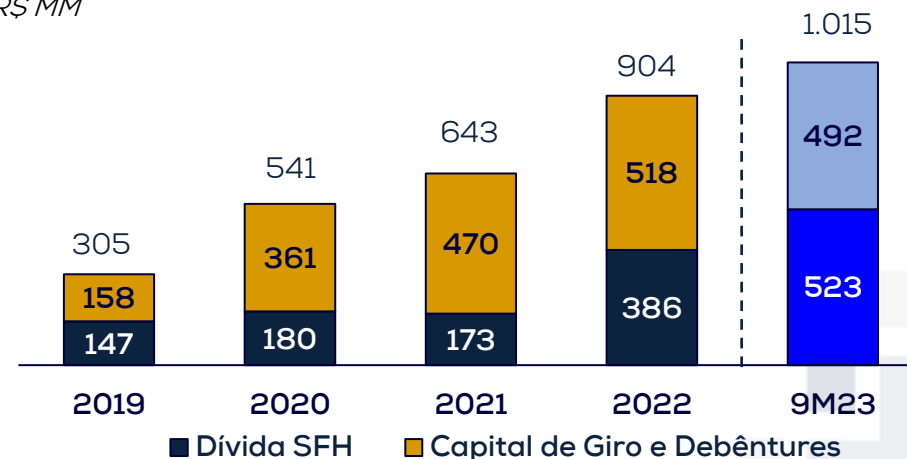


Alavancagem financeira tende a cair a partir de 2023...

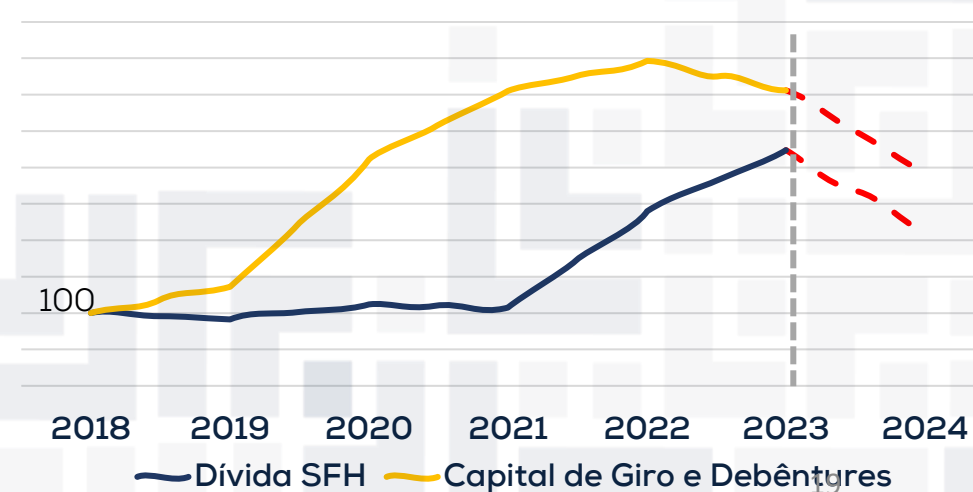
Endividamento (R\$ milhões)	set-23
Financiamentos para Construção – SFH	(522.754)
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(491.702)
Total Endividamento	(1.014.456)
Caixa e Equivalentes de Caixa	252.507
Total Disponibilidade	252.507
Endividamento Líquido	(761.949)
Patrimônio Líquido	1.374.430
Dívida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

Total do Endividamento

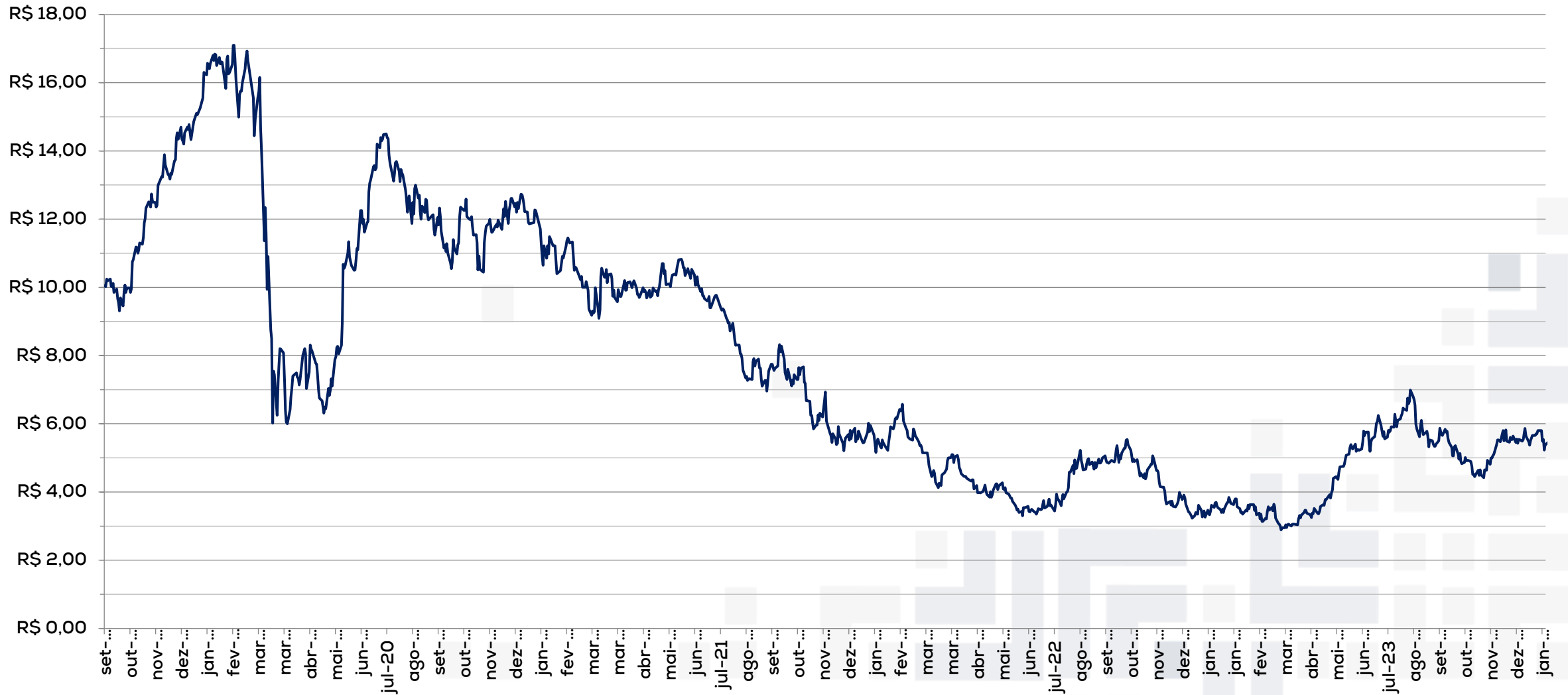
R\$ MM



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



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



Liquidation Value (LV)

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

Liquidation Value (Subtotal 1 + 2 + 3)	2.219
Valor P/ Ação Estimado pelo Liquidation Value	11,89
Patrimônio líquido	1.374
Valor P/ Ação Estimado pelo Patrimônio Líquido	7,36
P/LV	0,391
P/BV	0,631
Market Cap	867,772
# de ações	186,618
Preço de fechamento (02/02/2024)	4,65

Upside potencial de
+156%



Para finalizar...

 **TRISUL**



Empresa verticalizada;



Versátil – atua nos segmentos MAP e Econômico



Equipe de vendas própria, separada por segmentos;



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



Novo GUIDANCE = maior escala funcional;

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



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



TRISUL

**Projetos
feitos
para
durar.**