

Trisul S.A.

Demonstrações financeiras
em 30 de setembro de 2025

Trisul S.A.

Balanços patrimoniais

em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado		
		09/2025	12/2024	09/2025	12/2024	
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	5	235.109	122.817	578.558	449.769	
Títulos e valores mobiliários	5.1	-	-	13.493	20.382	
Contas a receber	6	18.603	10.466	961.741	786.439	
Imóveis a comercializar	8	12.300	8.082	1.443.431	996.887	
Créditos diversos	7	3.142	2.309	13.447	10.266	
Impostos e contribuições a recuperar	-	705	2.214	863	2.367	
Total do ativo circulante		269.859	145.888	3.011.533	2.266.110	
Não circulante						
Títulos e valores mobiliários	5.1	27.250	21.681	27.250	21.681	
Contas a receber	6	68.034	39.156	192.255	152.847	
Imóveis a comercializar	8	-	-	15.632	354.207	
Partes relacionadas	9.1	237.717	159.640	29.034	22.451	
Impostos e contribuições a recuperar	-	3.641	3.491	9.983	7.556	
Créditos diversos	7	6.004	6.004	27.728	27.491	
		342.646	229.972	301.882	586.233	
Investimentos	10.2.1	1.537.072	1.888.160	115.454	129.772	
Imobilizado	11	11.961	13.778	65.026	56.726	
Intangível	12	3.810	3.753	3.810	3.753	
		1.552.843	1.905.691	184.290	190.251	
Total do ativo não circulante		1.895.489	2.135.663	486.172	776.484	
Total do ativo		2.165.348	2.281.551	3.497.705	3.042.594	

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras intermediárias

	Notas	Controladora		Consolidado		
		09/2025	12/2024	09/2025	12/2024	
Passivo						
Circulante						
Fornecedores	-	-	-	3.254	2.399	
Empréstimos e financiamentos	13.1	-	-	-	384.455	
Debêntures	13.2	-	-	72.410	34.735	
Obrigações trabalhistas e tributárias	14	-	-	13.261	21.511	
Impostos e contribuições diferidos	15.2	-	-	-	38.345	
Credores por imóveis compromissados	16	-	-	-	73.422	
Adiantamento de clientes	19	-	-	-	307.924	
Contas a pagar	20.2	-	-	7.960	11.781	
Dividendos a pagar	21.4	-	-	-	40.745	
Partes relacionadas	9.1	-	-	58.335	214.302	
Total do passivo circulante		155.220	317.030	1.018.845	477.996	
Não circulante						
Fornecedores	-	-	-	-	4.820	
Empréstimos e financiamentos	13.1	-	-	-	184.243	
Debêntures	13.2	416.448	394.552	416.448	394.552	
Credores por imóveis compromissados	16	-	-	-	211.275	
Impostos e contribuições diferidos	15.2	-	-	-	5.505	
Adiantamento de clientes	19	-	-	101.718	15.483	
Contas a pagar	20.2	7.240	9.240	12.293	24.678	
Total do passivo não circulante		423.688	505.510	862.917	1.076.541	
Patrimônio líquido						
(-) Gastos com emissão de ações	21.2	(24.585)	(24.585)	(24.585)	(24.585)	
Reservas de capital	21.3	-	12.629	12.629	12.629	
Reservas de lucro	21.4	-	778.961	651.532	778.961	
(-) Ações em tesouraria	21.5	(46.645)	(46.645)	(46.645)	(46.645)	
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas		1.586.440	1.459.011	1.586.440	1.459.011	
Total do patrimônio líquido		1.586.440	1.459.011	1.615.943	1.488.057	
Total do passivo e patrimônio líquido		2.165.348	2.281.551	3.497.705	3.042.594	

Trisul S.A.

Demonstrações dos resultados
períodos de 09 meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando expressamente indicado)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		01/07 a 30/09/2025	01/01 a 30/09/2025	01/07 a 30/09/2024	01/01 a 30/09/2024	01/07 a 30/09/2025	01/01 a 30/09/2025	01/07 a 30/09/2024	01/01 a 30/09/2024
Receita operacional líquida	22.1	1.673	4.294	957	2.964	372.603	938.253	306.521	927.775
Custos dos imóveis vendidos/serviços prestados	22.2	(1.201)	(2.101)	(362)	(1.343)	(266.019)	(653.767)	(213.859)	(680.838)
Lucro bruto	-	472	2.193	595	1.621	106.584	284.486	92.662	246.937
Receitas/(despesas) operacionais:									
Despesas administrativas	23	(16.782)	(48.564)	(14.616)	(45.938)	(20.200)	(57.404)	(18.480)	(56.212)
Despesas comerciais	24	(3.381)	(11.965)	(4.164)	(13.718)	(23.213)	(63.790)	(21.001)	(54.407)
Depreciação estandes de venda	24	-	-	-	-	(5.348)	(14.956)	(4.083)	(12.956)
Despesas tributárias	-	70	(18)	(114)	(695)	73	866	(155)	(817)
Resultado com equivalência patrimonial	10.2.1	72.058	190.550	64.095	174.379	2.412	2.572	4.093	16.523
Reversão/(provisão) para demandas judiciais e administrativas	20.1	-	-	-	-	(5.389)	(14.643)	(2.654)	(10.414)
Despesas com depreciação/amortização	-	(1.421)	(4.236)	(2.790)	(3.502)	(1.861)	(5.557)	(3.231)	(4.824)
Outras receitas/(despesas) operacionais	-	199	13.466	24	700	470	11.941	(38)	2.607
Resultado antes do resultado financeiro e dos impostos sobre o lucro		50.743	139.233	42.435	111.226	(53.056)	(140.971)	(45.549)	(122.500)
		51.215	141.426	43.030	112.847	53.528	143.515	47.113	124.437
Resultado financeiro, líquido									
Despesas financeiras	25	(13.990)	(39.992)	(13.362)	(35.548)	(14.675)	(41.770)	(15.091)	(40.087)
Receitas financeiras	25	14.225	39.250	8.441	21.740	27.389	75.310	15.365	41.208
		235	(742)	(4.921)	(13.808)	12.714	33.540	274	1.121
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		51.450	140.684	38.109	99.039	66.242	177.055	47.387	125.558
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro									
Corrente	15.3	-	-	-	-	(9.135)	(23.870)	(9.485)	(21.704)
Diferido	15.3	-	-	-	-	(59)	(2.198)	(5.347)	(1.548)
						54.909	147.838	39.450	101.552
Atribuído a sócios da empresa controladora		51.450	140.684	38.109	98.980	51.450	140.684	38.109	98.980
Lucro por ação									
Lucro básico por ação - R\$	31	0,28644	0,78324	0,21041	0,54650				
Resultado líquido das operações continuadas		51.450	140.684	38.109	98.980				

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras intermediárias

Trisul S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

períodos de 09 meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/07 a 30/09/2025	01/01 a 30/09/2025	01/07 a 30/09/2024	01/01 a 30/09/2024	01/07 a 30/09/2025	01/01 a 30/09/2025	01/07 a 30/09/2024	01/01 a 30/09/2024
Resultado líquido do período	51.450	140.684	38.109	98.980	54.909	147.838	39.450	101.552
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente do período	51.450	140.684	38.109	98.980	54.909	147.838	39.450	101.552
Atribuível a:								
Acionistas da Companhia					51.450	140.684	38.109	98.980
Participação de não controladores					3.459	7.154	1.341	2.572
					54.909	147.838	39.450	101.552

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras intermediárias

Trisul S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
períodos de 09 meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora							Consolidado		
		Capital social	Gastos com emissão de ações	Reservas de lucro		Reserva de retenção de lucro	Lucros acumulados	Ações em tesouraria	Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
				Reservas de capital	Reserva legal						
Saldos em 01 janeiro de 2024		866.080	(24.585)	12.629	40.939	486.360	-	(34.257)	1.347.166	43.892	1.391.058
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	98.980	-	98.980	2.572	101.552
Aquisição de ações de emissão própria	21.5	-	-	-	-	-	-	(4.981)	(4.981)	-	(4.981)
Reserva legal	21.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição complementar de dividendos	21.4	-	-	-	-	(6.578)	-	-	(6.578)	-	(6.578)
Reserva de retenção de lucros	21.4	-	-	-	-	98.980	(98.980)	-	-	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.439)	(14.439)	(14.439)
Saldos em 30 de setembro de 2024		866.080	(24.585)	12.629	40.939	578.762	-	(39.238)	1.434.587	32.025	1.466.612
Saldos em 01 janeiro de 2025		866.080	(24.585)	12.629	49.517	602.015	-	(46.645)	1.459.011	29.046	1.488.057
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	140.684	-	140.684	-	140.684
Distribuição complementar de dividendos	21.4	-	-	-	-	(13.255)	-	-	(13.255)	-	(13.255)
Reserva de retenção de lucros	21.4	-	-	-	-	140.684	(140.684)	-	-	7.159	7.159
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.702)	(6.702)
Saldos em 30 de setembro de 2025		866.080	(24.585)	12.629	49.517	729.444	-	(46.645)	1.586.440	29.503	1.615.943

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras intermediárias

Trisul S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

períodos de 09 meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Das atividades operacionais				
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	140.684	99.039	177.055	125.558
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa e equivalentes de caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Provisão para risco de crédito e distratos - contas a receber	-	-	(10.653)	5.017
Provisão para distratos - estoque	-	-	6.617	(2.303)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	14.643	10.414
Ajuste a valor presente	-	-	(1.358)	8.441
Depreciação/amortização	1.476	1.155	2.797	2.477
Depreciação de direito de uso	2.760	2.347	2.760	2.347
Depreciação de estandes de venda	-	-	14.956	12.956
Juros sobre empréstimos e debêntures	49.541	43.335	49.541	47.895
Tributos diferidos	-	-	2.858	2.393
Equivalência patrimonial	(190.550)	(174.379)	(2.572)	(16.523)
Provisão para garantia	-	-	6.503	8.956
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:				
Títulos e valores mobiliários	(5.569)	(2.022)	1.320	(2.022)
Contas a receber	(37.015)	(13.380)	(202.699)	(103.505)
Imóveis a comercializar	(4.218)	(5.778)	67.470	161.383
Impostos e contribuições a recuperar	1.359	(239)	(923)	(2.390)
Créditos diversos	(833)	(6.551)	(3.418)	(8.609)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	855	693	5.957	38.565
Obrigações trabalhistas e tributárias	193	308	(2.063)	4.611
Credores por imóveis compromissados	-	-	(41.455)	(82.415)
Adiantamento de clientes	(101.718)	-	(8.464)	(19.551)
Contas a pagar	(6.673)	(1.112)	(25.988)	(627)
Caixa líquido proveniente das/ (aplicado nas) atividades operacionais	(149.708)	(56.584)	52.884	193.068
Juros sobre empréstimos e debêntures pagos	(39.158)	(39.026)	(39.245)	(41.392)
Caixa líquido gerado pelas/ (aplicado nas) atividades operacionais	(188.866)	(95.610)	(9.552)	130.449
Das atividades de investimentos				
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	(9.506)	(10.939)
(Aumento)/ redução de investimento	541.638	49.692	16.890	32.339
(Aumento) de intangível	(1.119)	(626)	(1.119)	(626)
Caixa líquido gerado pelas/ (aplicado nas) atividades de investimento	540.519	49.066	6.265	20.774
Das atividades de financiamentos				
Partes relacionadas	(234.044)	52.168	(5.871)	13.056
Dividendos pagos	(54.000)	(36.000)	(54.000)	(36.000)
Alienação de ações de emissão própria	-	(4.981)	-	(4.981)
Variação líquida dos empréstimos, financiamentos e debêntures	49.188	52.616	225.542	(117.352)
Participação de não controladores	-	-	(6.697)	(14.439)
Caixa líquido gerado pelas/ (aplicado nas) atividades de financiamento	(238.856)	63.803	158.974	(159.716)
Aumento/(Redução) de caixa e equivalentes de caixa	112.797	17.259	155.687	(8.493)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	122.817	151.011	449.769	362.013
No final do período	235.109	167.937	578.558	381.850
Aumento/(Redução) de caixa e equivalentes de caixa	112.292	16.926	128.789	19.837

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras intermediárias

Trisul S.A.

Demonstrações do valor adicionado

períodos de 09 meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis, serviços e aluguéis	6.724	4.135	949.325	953.941
Outras receitas	13.466	700	11.941	2.607
(Provisão)/(reversão) para risco de crédito e distratos - contas a receber	-	-	10.653	(5.017)
Provisão/(reversão) para distratos - estoque	-	-	(6.617)	2.303
	20.190	4.835	965.302	953.834
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos	(2.101)	(1.343)	(647.150)	(684.600)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(37.814)	(40.295)	(106.747)	(94.085)
	(39.915)	(41.638)	(753.897)	(778.685)
Valor adicionado bruto	(19.725)	(36.803)	211.405	175.149
Retenções				
Depreciação e amortização	(4.236)	(3.502)	(20.513)	(17.780)
	(4.236)	(3.502)	(20.513)	(17.780)
Valor adicionado líquido produzido	-	23.961	40.305	190.892
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	190.550	174.379	2.572	16.523
Receitas financeiras	39.250	21.740	75.310	41.208
	229.800	196.119	77.882	57.731
Valor adicionado a distribuir	205.839	155.814	268.774	215.100
Pessoal				
Remuneração direta	14.187	11.271	14.196	11.642
FGTS	521	414	521	417
	20.407	17.615	20.474	18.148
Impostos, taxas e contribuições				
Distribuição do valor adicionado				
Estadual	74	129	534	673
Municipal	529	759	2.709	4.443
	603	888	3.243	5.116
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	39.992	35.548	41.770	40.087
Aluguéis	294	319	3.047	3.668
	40.286	35.867	44.817	43.755
Remuneração de capitais próprios				
Participação de não controladores	-	-	7.154	2.572
Lucros retidos	140.684	98.980	140.684	98.980
	140.684	98.980	147.838	101.552
	201.980	153.350	216.372	168.571
	3.859	2.464	52.402	46.529

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras intermediárias

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

2. Base de elaboração e apresentação das informações trimestrais

2.1. Base de elaboração e declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia, para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As informações trimestrais consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e apresentadas de forma condizente com as normas e orientações expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário.

O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado Percentage of Completion – POC (método da percentagem completada).

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

Adicionalmente, a Companhia considerou a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral” na preparação de suas informações trimestrais e declara que todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

2.2. Base de apresentação e consolidação

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

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

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

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 30 de setembro de 2025 e, quando necessário, as informações trimestrais das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Nas informações trimestrais consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores, conforme CPC 36 (R3) – IFRS 10.

2.3. Continuidade operacional

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.4. Aprovação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 13 de novembro de 2025.

3. Práticas contábeis materiais e informações elucidativas**3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

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

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

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

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

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

Contingências

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Valor justo de instrumentos financeiros

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

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

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos estabelecidos pelo CPC 47 – IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n. 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, e demais normativos emitidos pelo CPC.

De acordo com o CPC 47 – IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das obrigações de performance contratual.

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

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes ao contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - IAS 8 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

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

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

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

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

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

(ii) Despesas comerciais

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

(iii) Prestação de serviços, aluguéis e demais atividades

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

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias, que estão classificadas no longo prazo como títulos e valores mobiliários.

3.4. Contas a receber

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

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.5. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

3.6. Investimentos

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

3.7. Imobilizado

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

3.8. Intangível

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

3.9. Arrendamentos

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Não são reconhecidos ativos e passivos para os contratos com prazos que não ultrapassam 12 meses, e para os casos de arrendamento de ativos de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. A Companhia possui arrendamento do imóvel da sede e de determinados equipamentos de escritório que são considerados de baixo. O valor total do aluguel que a Companhia irá desembolsar, pelo prazo do contrato (5 anos), está registrado no Ativo imobilizado, na rubrica “Direitos de Uso de Bens Imóveis. O Valor futuro dos aluguéis foi calculado a valor presente, pela taxa média da NTN-B.

3.10. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

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

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

3.11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

3.12. Provisão para garantias

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

3.13. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

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

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

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

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

3.16. Ajuste a valor presente

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

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

A taxa de ajuste a valor presente, é calculado levando em consideração a NTN-B e a taxa média de captação da Companhia, dos dois, é utilizada a maior.

3.17. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

a) Reconhecimento inicial e mensuração:

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

b) Mensuração subsequente:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:

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

Empréstimos e recebíveis:

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

Contas a receber e perdas estimadas com riscos de créditos:

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

c) Desreconhecimento (baixa):

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

d) Análise de recuperabilidade:

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivos financeiros – não derivativos

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

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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

Valor justo de instrumentos financeiros

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

3.18. Tributação**Impostos e contribuições correntes**

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

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

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Impostos e contribuições diferidos

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

3.19. Benefícios a funcionários e dirigentes

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

3.20. Resultado básico e resultado diluído por ação

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

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

3.21. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

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

3.22. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025**1.1. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 30 de setembro de 2025**

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2 - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025);
- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Informações trimestrais.

A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Informações trimestrais (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas informações trimestrais consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

- e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Para as alterações da IFRS 19 a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Caixa	24	24	27	32
Bancos contas movimento	170	367	18.627	34.254
Aplicações financeiras	234.915	122.426	559.904	415.483
	235.109	122.817	578.558	449.769

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5.1 Títulos e valores mobiliários

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Certificados de recebíveis imobiliários (a)	27.250	21.681	27.250	21.681
Contas vinculadas (b)	-	-	13.493	20.382
	27.250	21.681	40.743	42.063
Circulante			13.493	20.382
Não circulante	27.250	21.681	27.250	21.681

(a) Saldo de cotas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI classificados no ativo não circulante, remuneradas a variação do IPCA mais 16,00% a.a.

(b) Correspondem ao montante retido pela Caixa Econômica Federal até serem cumpridas as exigências contratuais do financiamento realizado ao cliente. Após esse cumprimento que dura em média de 45 dias, os valores serão disponibilizados na conta corrente da Companhia.

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Promitentes compradores de imóveis (a)	-	-	1.150.927	985.305
Serviços a receber	148	307	148	307
Saldos a receber de home equity (b)	86.489	49.315	86.551	49.315
(-) Ajuste a valor presente (c)	-	-	(28.127)	(29.485)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratós (d)	-	-	(55.503)	(66.156)
Total	86.637	49.622	1.153.996	939.286
Circulante	18.603	10.466	961.741	786.439
Não circulante	68.034	39.156	192.255	152.847

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

(b) Tipo de empréstimo onde o cliente coloca seu imóvel ou de terceiros como garantia da operação;

(c) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o período findo em 30 de setembro de 2025 foi de 7,90% a.a. (6,92% a.a. em 31 de dezembro de 2024). Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares.

(d) A provisão para riscos de crédito é decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada, a provisão para distratô, é feita em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

	09/2025	12/2024
Vencidos:		
de 0 a 90 dias (a)	44.655	72.708
de 91 a 180 dias	11.021	8.833
de 181 a 360 dias	7.002	19.045
acima de 360 dias	15.663	28.413
	78.341	128.999
A vencer:		
de 0 a 90 dias	497.196	201.082
de 91 a 180 dias	358.252	130.117
de 181 a 360 dias	97.072	412.695
Acima de 360 dias	206.765	162.034
	1.159.285	905.928
	1.237.626	1.034.927
Provisão para riscos de crédito e distratos	(55.503)	(66.156)
Ajuste a valor presente	(28.127)	(29.485)
	(83.630)	(95.641)
	1.153.996	939.286

- (a) Em 30 de setembro de 2025, do total de títulos vencidos 6,33%, sobre o total da carteira, aproximadamente 3,26% se referem a clientes que estão em fase de análise para a obtenção de financiamento bancário visando o posterior repasse.

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber financeiro de promitentes compradores de imóveis, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas informações trimestrais (Nota 17), adicionado ao saldo contábil em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	09/2025	12/2024
Circulante	1.030.713	872.586
Não circulante	206.765	162.034
Contas a receber contábil	1.237.478	1.034.620
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	1.026.446	906.797
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(124.706)	(101.188)
	2.139.218	1.840.229

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Adiantamento a fornecedores	138	109	138	109
Comissões de vendas a apropriar	129	179	9.383	7.133
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	-	-	4.960	4.722
Processos judiciais (a)	6.004	7.011	6.776	10.729
Venda de imobilizado	-	-	12.645	12.645
Outras contas a receber	2.875	1.014	7.273	2.419
Total	9.146	8.313	41.175	37.757
Circulante	3.142	2.309	13.447	10.266
Não circulante	6.004	6.004	27.728	27.491

- (a) Refere-se a ativo contingente decorrente de processo transitado em julgado, aguardando os trâmites legais para o efetivo recebimento.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Terrenos para futuras incorporações	11.121	8.082	484.240	680.903
Imóveis em construção	-	-	841.413	540.458
Imóveis concluídos	1.179	-	102.160	91.865
Provisão para distrato	-	-	31.250	37.868
Total	12.300	8.082	1.459.063	1.351.094
 Circulante	12.300	8.082	1.443.431	996.887
Não circulante	-	-	15.632	354.207

A Companhia faz estudo de viabilidade dos terrenos adquiridos sendo que não há nenhum terreno com margem negativa e, também não há histórico de venda de unidades em estoque abaixo do custo, motivos pelos quais não foi feita provisão para perda.

9. Partes relacionadas

9.1. Saldos de transações com partes relacionadas

Durante o trimestre, houve venda de imóveis para administradores/acionistas pessoas físicas que geraram R\$ 18.470 de receitas e R\$ 12.918 de custos.

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Ascendino Reis Empreend. Imob.	-	-	6.662	2.550
Calamuchita Empreend. Imob.	46	114	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	-	-	2.586	2.613
Imoleve Osasco Empr. Imob. Ltda	-	-	277	277
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	-	73	73
Imoleve Vila Mascote Empr. Imob.	-	-	256	256
Incosul Incorporação e Construção Ltda	11.773	12.764	-	-
J. Tavora Empreendimentos	-	-	245	266
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	1.108	1.419	1.108	1.419
Larnaka Empreend. Imob.	320	3.202	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	-	-	105	2.005
Osaka Empreend. Imob.	200	4.013	-	-
Retiro Empreend. Imob.	-	280	-	315
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	114	141	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	41	32
Roermond Empreend. Imob.	-	104	-	-
SCP Trisul 22 Empreend. Imob.	-	-	972	3.887
Soc. Incorp. Residencial Sandri	-	709	11	-
Taquari Empreend. Imob.	-	-	180	180
Trisul 1 Empreend. Imob.	579	-	-	-
Trisul 6 Empreend. Imob.	12.153	-	-	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	28.224	26.846	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	851	-	-	-
Trisul 16 Empreend. Imob.	1.432	-	-	-
Trisul 19 Empreend. Imob.	3.026	-	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	-	2.333	-	-
Trisul 21 Empreend. Imob.	22.073	6.202	-	-
Trisul 26 Empree3nd. Imob.	9.950	-	-	-
Trisul 33 Empreend. Imob.	51.700	11.355	-	-
Trisul 34 Empreend. Imob.	16.292	7.233	-	-
Trisul 35 Empreend. Imob.	19.242	27.323	-	-
Trisul Arenga Empreend. Imob.	3.414	-	-	-
Trisul Artemisia Empreend. Imob.	2	-	-	-
Trisul Dália Empreend. Imob.	6.745	5.165	-	-
Trisul Fresia Empreend. Imob.	11.701	8.143	-	-
Trisul João Moura Empreend. Imob.	430	14.466	-	-
Trisul Mamona Empreend. Imob.	14.523	10.531	-	-
Trisul Paulistania empreend. Imob.	229	-	-	-
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	2.549	2.159	2.549	2.159
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	-	144	-	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	1.199	-	-	-
Trisul Tungue Empreend. Imob.	4.839	9.313	-	-
Trisul Vetiver Empreend. Imob.	7.859	-	7.859	-
TSC Itaquá Shopping Center	5.258	5.708	5.258	5.708
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	523	523
Yamagata Empreend. Imob.	-	-	188	188
Total	237.717	159.640	29.034	22.451

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Ascendino Reis Empreend. Imob.	15.544	5.950	-	-
Astana Empreend. Imob.	200	8.100	-	-
Cancale Empreend. Imob.	200	4.586	-	-
Cuxipones Empreend. Imob.	1.250	-	1.250	-
Easypay Soluções de Pagamentos	-	407	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.724	1.750	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	691	692	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	145	145	-	-
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	769	769	-	-
J. Tavora Empreend. Imob.	245	269	-	-
Marosa Empreend. Imob.	298	7.200	-	-
Morioka Empreend. Imob.	5.562	4.897	-	-
Naples Empreend. Imob.	1.955	1.905	-	-
Nicolau Empreend. Imob.	158	3.007	-	-
Retiro Empreend. Imob.	20	-	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	342	-	-	218
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	-	3
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	117	85	-	-
Roermond Empreend. Imob.	4.227	-	-	-
Sociedade Incorp. Ceilândia.	53	60	-	-
Sociedade Incorp. Sandri	257	-	-	314
Tricury Construções e Participações	17.016	12.845	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	-	3.478	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob.	520	546	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	161	281	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	251	290	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	-	19.169	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	188	258	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	84	164	-	-
Trisul 19 Empreend. Imob.	-	17.634	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	871	30.391	-	-
Trisul 25 Empreend. Imob.	1.479	26.078	-	-
Trisul 28 Empreend. Imob.	-	21.330	-	-
Trisul 31 Empreend. Imob.	-	12.324	-	-
Trisul Anthriscus Empreend Imob.	454	554	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	-	575	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	221	200	-	-
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	-	562	-	-
Trisul Paulistana Empreend. Imob.	-	25.681	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	577	577	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	676	-	-	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	-	50	-	-
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	590	-	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	499	499	-	-
Vera Incorporadora	187	190	187	190
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	523	523	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	281	281	-	-
Total	58.335	214.302	1.437	725

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

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

Na data-base de 30 de setembro de 2025, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 133.017 (R\$ 104.000 em 31 de dezembro de 2024), representado por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), junto à referida instituição financeira. Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxas médias equivalentes ao CDI.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos

10.1. Composição e informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2024

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% Participação		09/2025		12/2024		09/2025		09/2024	
	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período	
	09/2025	12/2024								
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	72.604	22.042	50.562	55.128	(269)	(4.566)	(1.597)	
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	72.874	14.804	58.070	57.488	-	582	4.658	
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	968	435	533	199	(226)	(288)	(154)	
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	20	-	20	15	17	(295)	-	
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	159	108	51	33	(2)	(32)	(193)	
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	15	13	2	13	-	(11)	(11)	
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	807	19	788	1.185	(1)	(87)	75	
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	1.300	1.149	151	117	54	(1.766)	(3.884)	
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	4.334	4	4.330	4.204	-	126	-	
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	608	474	134	117	-	17	45	
Vivant São Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.047	26	1.021	370	653	652	(1)	
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	286	-	286	292	-	(6)	(51)	
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	220	145	75	69	3	6	23	
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	1.034	10	1.024	1.051	-	(27)	(1)	
Larnaka Empreend. Imobil. Ltda	100,00	100,00	96.137	40.296	55.841	57.385	29.509	7.181	8.302	
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda	50,00	50,00	893	115	778	808	-	(30)	(225)	
Naples Empreendimentos Imob. Ltda	100,00	100,00	3.075	47	3.028	2.848	344	180	36	
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	5.302	107	5.195	5.257	30	(62)	-	
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	54	-	54	60	-	(6)	(10)	
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	269	98	171	273	-	(1.402)	(116)	
Morioka Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	42.569	704	41.865	42.403	-	(538)	(3.210)	
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	71,43	71,43	997	152	845	852	4	(7)	19	
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	657	31	626	6.141	257	-	(266)	
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	66,67	66,67	232	8	224	225	-	(2)	(5)	
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	864	116	748	8.047	(77)	(147)	(167)	
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	795	34	761	840	6	95	93	
Trisul Lotus Empreendimentos Imobil. Ltda	60,00	60,00	29.335	982	28.353	28.391	1.434	1.078	998	

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		09/2025			Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	09/2025	12/2024	Ativo	Passivo						
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	617	4	613	552	552	1	61	(1)
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	845	779	66	160	160	154	(494)	(1.430)
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	584	584	-	-	9
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	600	26	574	630	630	7	59	191
Trisul Antrhiscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	640	22	618	559	559	-	159	-
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	278	5	273	266	266	-	7	19
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.046	73	973	1.689	1.689	698	(221)	41
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	596	-	596	1.109	1.109	30	222	767
Marosa Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	1.687	1.081	606	8.911	8.911	-	795	2.804
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	-	-	-	571	571	-	-	-
Yamagata Empreend. Imob. Ltda	60,00	60,00	1.386	91	1.295	855	855	(16)	440	11
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	745	177	568	5.984	5.984	-	33	56
Omaguas Empr. Imob.	55,00	55,00	94.961	56.948	38.013	37.526	37.526	47.914	16.488	8.036
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1.146	760	386	536	536	(269)	(150)	(323)
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	665	197	468	357	357	-	111	(117)
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	781	382	399	453	453	-	(54)	(77)
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	254	88	166	41	41	(1)	(75)	(303)
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	16.666	14.576	2.090	34.944	34.944	5.598	1.646	16.778
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	101.497	61.972	39.525	32.838	32.838	36.082	6.687	1.548
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	2.980	2.159	821	28.411	28.411	2.881	210	(573)
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	205	42	163	222	222	7	(59)	(150)
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	155	3	152	210	210	54	(58)	(243)
Trisul 16 Empreend. Imob.	100,00	100,00	193.584	98.322	95.262	102.433	102.433	79.248	22.702	(190)
Trisul 19 Empreend. Imob.	100,00	100,00	4.565	3.817	748	21.390	21.390	-	118	317
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	27.010	3.700	23.310	55.861	55.861	39.521	8.327	12.763
Trisul 21 Empreend. Imob.	100,00	100,00	119.464	45.668	73.796	67.980	67.980	73.058	5.816	1.746
Trisul 23 Empreend. Imob.	100,00	100,00	2.657	1.874	783	36.827	36.827	6.383	456	2.227
Trisul 25 Empreend. Imob.	100,00	100,00	3.643	2.980	663	29.116	29.116	5.400	1.047	3.318
Trisul 26 Empreend. Imob.	100,00	100,00	18.727	12.098	6.629	40.489	40.489	26.551	5.720	9.970
Trisul 27 Empreend. Imob.	100,00	100,00	15.879	5.850	10.029	42.833	42.833	10.862	316	(4.067)
Trisul 28 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1.944	1.321	623	29.040	29.040	5.618	1.264	3.229
Trisul 31 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1.985	1.222	763	20.993	20.993	4.672	645	1.341
Trisul 33 Empreend. Imob.	100,00	100,00	92.926	52.670	40.256	40.255	40.255	24	-	122
Trisul 34 Empreend. Imob.	100,00	100,00	86.599	46.309	40.290	35.208	35.208	20.666	5.082	3.849
Trisul 35 Empreend. Imob.	100,00	100,00	122.357	51.698	70.659	48.365	48.365	76.912	22.294	10.232
Ascendino Reis Empreend. e Partic.	70,00	70,00	23.760	491	23.269	17.333	17.333	1	30	(348)
Cuxiponés Empreend. Imob.	50,00	50,00	21.851	2.810	19.041	19.174	19.174	263	(106)	4.659
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	100,00	100,00	6.167	3.925	2.242	25.350	25.350	4.117	1.687	(5.590)
AGEO Empreend. Imob.	70,00	70,00	11.472	2.894	8.578	29.113	29.113	3.271	465	15.686

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		09/2025			12/2024	09/2025		09/2024
	09/2025	12/2024	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido		Receita líquida	Resultado líquido do período	
Osaka Empreend. Imob.	100,00	100,00	53.249	15.977	37.272	53.113	21.829	1.045	10.216
Trisul João Moura Empreend. Imob.	100,00	100,00	241.463	134.943	106.520	119.242	71.371	23.461	33.058
Trisul Fresia Empreend. Imob.	100,00	100,00	72.707	27.114	45.593	41.177	50.134	4.416	7.250
Trisul Mamona Empreend. Imob.	100,00	100,00	80.203	29.362	50.841	39.989	46.687	10.852	(2)
Trisul Reseda Empreend. Imob.	100,00	100,00	53.182	1.205	51.977	51.977	-	(1)	(3)
Trisul Dalia Empreend. Imob.	100,00	100,00	179.383	98.254	81.129	63.722	54.291	17.407	12.244
Easypay Soluções de Pagamentos	100,00	100,00	-	-	-	407	-	(4)	(23)
Trisul Tungue Empreend. Imob.	100,00	100,00	116.103	47.901	68.202	59.748	33.108	8.455	4.486
Trisul Property Ltda	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	(1)
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	50,00	50,00	15.774	4.756	11.018	11.018	-	-	(14)
SCP Trisul 22 empreend. Imob.	100,00	100,00	84.327	972	83.355	86.847	-	19.168	30.807
Trisul Tagete Empreend. Imob.	100,00	100,00	336.133	230.342	105.791	90.468	55.877	14.651	(235)
TSC Itaquá Shopping Center	30,00	30,00	214.213	24.497	189.716	188.209	9.297	1.507	2.507
Trisul Arenga Empreend. Imob.	100,00	100,00	64.850	14.980	49.870	42.084	23.072	2.968	(162)
Trisul Vetiver Empreend. Imob.	50,00	50,00	59.737	58.706	1.031	2.534	-	(1.503)	(2.947)
Trisul Vila Clementino Empreend. Imob.	100,00	100,00	206.626	180.315	26.311	101.718	-	(874)	-
Trisul Litchi Empreend. Imob.	100,00	-	40.502	37.060	3.442	-	-	(5)	-

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Direta		09/2025			12/2024		09/2025		09/2024	
	09/2025	12/2024	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período	
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	380	25	355	355	-	-	-	340	
Machado de Assis Empr. Imob. Ltda.	100,00	100,00	103	-	103	103	-	-	-	-	
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	528	4	524	524	-	-	-	-	
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	4.751	4.510	241	294	124	(2.553)	(569)		
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	148	-	148	148	3	1	-	-	
Vosoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	292	6	286	233	53	53	26		
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	356	1	355	355	-	-	-	28	
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	5.219	600	4.619	2.562	-	2.056	-	-	
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	590	4	586	586	-	-	-	-	
Abruzzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	12.686	6	12.680	12.635	(5)	45	(34)		
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	29.234	23.827	5.407	6.008	3.466	(601)	(1.648)		
Rosendal Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	143	-	143	160	3	(17)	-	-	
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	516	-	516	508	6	7	(154)		
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	742	128	614	523	335	91	1		
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda	100,00	100,00	118.357	85.581	32.776	26.066	40.148	6.710	11.943		
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	19.126	-	(27)	(212)		
Calama Locações para Constr. Civil	100,00	100,00	8.335	8.035	300	1.233	241	(4.932)	-	-	
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	340	3	337	554	285	(218)	53		
Trisul House Consultoria em Imóveis	100,00	100,00	1.062	786	276	578	172	(301)	(277)		
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	3.879	-	3.879	4.247	1	(369)	(2)		
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	78	7	71	62	9	9	-		
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.051	47	1.004	1.090	-	110	157		
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	16.658	-	(12)	(118)		
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	35.961	2.073	33.888	33.507	(252)	3.731	2.741		
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	388	22	366	348	37	65	74		

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2. Movimentação dos investimentos

10.2.1. Controladas e coligadas diretamente

Em 30 de setembro de 2025:

Sociedade	Saldo em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo em 09/2025
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp. Constr.	55.128	-	-	(4.566)	50.562
Tricury Constr. Partic.	57.489	-	-	581	58.070
Retiro Empreend. Imob.	8	300	-	(297)	11
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	26	40	-	(25)	41
Ribeirão III Empreend. Imob.	10	-	-	(9)	1
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	94	1.440	-	(1.413)	121
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.683	-	-	49	1.732
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	117	-	-	17	134
Vivant S. Caetano Empreend. Imob.	185	-	-	326	511
Calamuchita Empreend. Imob.	69	-	-	6	75
Imoleve VI. Mascote Empreend. Imob.	788	-	-	(20)	768
Larnaka Empreend. Imob. Ltda.	57.386	-	(8.725)	7.180	55.841
J.Távora Empreend. Imob.	404	-	-	(15)	389
Naples Empreend. Imob.	2.848	-	-	180	3.028
Roermond Empreend. Imob.	5.257	-	-	(62)	5.195
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	45	-	-	(5)	40
Sociedade Incorporadora Sandri	205	974	-	(1.051)	128
Morioka Empreend. Imob.	42.403	-	-	(538)	41.865
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	609	-	-	(5)	604
Cancale Empreendimentos	6.141	-	(5.515)	-	626
Imoleve Santana Empreend. Imob.	150	-	-	(1)	149
Astana Empreend. Imob.	8.047	-	(7.152)	(147)	748
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	840	-	(174)	95	761
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	552	-	-	61	613
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	160	400	-	(494)	66
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	584	-	(584)	-	0
Trisul Myristica Empreend. Imob.	630	-	(115)	59	574
Trisul Anthriscus Empreend. Imob.	559	-	(100)	159	618
Trisul Licania Empreend. Imob.	266	-	-	7	273
Masb 40 Empreend. Imob.	1.689	-	(496)	(220)	973
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	1.109	-	(735)	222	596
Marosa Empreend. Imob.	8.911	(9.100)	-	795	606
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	571	-	(571)	-	0
Yamagata Empreend. Imob.	513	-	-	264	777
Nicolau Empreend. Imob.	3.591	-	(3.270)	20	341
Omaguas Empreend. Imob.	20.531	-	(8.800)	9.068	20.799
Trisul 1 Empreend. Imob.	536	-	-	(150)	386
Trisul 3 Empreend. Imob.	357	-	-	111	468
Trisul 4 Empreend. Imob.	453	-	-	(54)	399
Trisul 5 Empreend. Imob.	41	200	-	(75)	166
Trisul 6 Empreend. Imob.	34.944	(34.500)	-	1.646	2.090
Trisul 7 Empreend. Imob.	-	5.058	-	(35)	5.023
Trisul 8 Empreend. Imob.	32.838	-	-	6.687	39.525
Trisul 9 Empreend. Imob.	28.411	(27.800)	-	210	821
Trisul 10 Empreend. Imob.	222	-	-	(59)	163
Trisul 11 Empreend. Imob.	210	-	-	(58)	152
Trisul 14 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 16 Empreend. Imob.	102.433	-	(27.167)	19.996	95.262
Trisul 18 Empreend. Imob.	6	-	-	-	6
Trisul 19 Empreend. Imob.	21.390	(20.360)	(400)	118	748
Trisul 20 Empreend. Imob.	55.861	(29.500)	(11.378)	8.327	23.310
Trisul 21 Empreend. Imob	67.980	-	-	5.816	73.796
Trisul 23 Empreend. Imob.	36.827	(34.500)	(2.000)	456	783

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 09/2025
Sociedades consolidadas					
Trisul 25 Empreend. Imob.	29.116	(28.000)	(1.500)	1.047	663
Trisul 26 Empreend. Imob.	40.489	(26.500)	(13.080)	5.720	6.629
Trisul 27 Empreend. Imob.	42.833	(32.000)	(1.120)	316	10.029
Trisul 28 Empreend. Imob.	29.040	(27.500)	(2.182)	1.265	623
Trisul 31 Empreend. Imob.	20.993	(16.500)	(4.374)	644	763
Trisul 33 Empreendi. Imob.	40.255	-	-	-	40.255
Trisul 34 Empreend. Imob.	35.208	-	-	5.082	40.290
Trisul 35 Empreend. Imob.	48.365	-	-	22.294	70.659
Ascendino Reis Empreend. Imob.	12.133	4.134	-	21	16.288
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	25.350	(23.500)	(1.295)	1.687	2.242
Osaka Empreend. Imob.	53.113	-	(16.886)	1.045	37.272
Trisul João Moura Empreend. Imob.	119.242	-	(36.183)	23.461	106.520
Trisul Fresia Empreend. Imob.	41.177	-	-	4.416	45.593
Trisul Mamona Empreend. Imob.	39.989	-	-	10.852	50.841
Trisul Reseda Empreend. Imob.	51.977	-	-	-	51.977
Trisul Dalia Empreend. Imob	63.722	-	-	17.407	81.129
Easypay Soluções de Pagamentos	407	-	(403)	(4)	0
Trisul Tungue Empreend. Imob.	59.747	-	-	8.455	68.202
Trisul Property Ltda	1	-	-	-	1
SCP Trisul 22	86.822	-	(19.745)	16.253	83.330
Trisul Tagete Empreend. Imob.	90.467	673	-	14.651	105.791
Trisul Arenga Empreend. Imob.	42.084	4.820	-	2.967	49.871
Trisul VI.Clementino Empreend. Imob.	101.718	-	(74.534)	(874)	26.310
Trisul Litchi empreend. Imob.	-	3.447	-	(5)	3.442
Custo Financeiro (1)	38.785	10.322	-	-	49.107
	1.775.141	(277.952)	(248.484)	189.857	1.438.562

(1) Os investimentos da controladora possuem a capitalização de juros da emissão de debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas controladas. No consolidado, estes investimentos são capitalizados aos estoques.

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 09/2025
Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	100	310	-	(145)	265
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	593	-	(155)	(44)	394
Vera Incorporadora	204	-	-	(4)	200
Trisul Lotus Empreend. Imob.	17.022	-	(657)	647	17.012
Cuxiponés Empreend. Imob.	9.587	-	-	(66)	9.521
AGEO Empreend. Imob.	20.379	(13.200)	(1.500)	326	6.005
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	5.509	-	-	-	5.509
TSC Itaquá Shopping Center	56.463	-	-	452	56.915
Trisul Vettvert Empreend. Imob.	1.267	-	-	(473)	794
Ágio na aquisição de investimentos (a)	1.895	-	-	-	1.895
Nota 10.2.2	113.019	(12.890)	(2.312)	693	98.510
	1.888.160	(290.842)	(250.796)	190.550	1.537.072

(a) Ágio na aquisição de investimento da Trisul Property Marfil Empreend. Imob.

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 30 de setembro de 2025:

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 09/2025
Sociedades Consolidadas					
Benjamin Empreend. Imob.	355	-	-	-	355
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	524	-	-	-	524
Castelblanco Empreend. Imob.	294	2.500	-	(2.554)	240
Sugaya Empreend. Imob.	148	-	-	-	148
Vossoroca Empreend. Imob.	233	-	-	53	286
Taquari Empreend. Imob.	178	-	-	-	178
Empreend. Imob. Canário 130	2.562	-	-	2.056	4.618
Rua M. Kabin Empreend. Imob.	294	-	-	-	294
Abruzzo Empreend. Imob.	12.635	-	-	45	12.680
Daisen Empreend. Imob.	6.008	-	-	(602)	5.406
Rosendal Empreend. Imob.	160	-	-	(17)	143
Magere Empreend. Imob.	508	-	-	8	516
Alta Gracia Empreend. Imob.	523	-	-	91	614

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 30 de setembro de 2025:

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 09/2025
Sociedades Consolidadas					
Corrientes Empreend. Imob.	26.066	-	-	6.710	32.776
Temuco Empreend. Imob.	19.126	(19.100)	-	(26)	-
Calama Locações Ltda.	1.233	4.000	-	(4.933)	300
Orense Empreend. Imob.	554	-	-	(218)	336
Trisul House Consultoria em Imóveis	578	-	-	(301)	277
Sneek Empreend. Imob.	4.247	-	-	(368)	3.879
Bordeaux Empreend. Imob.	62	-	-	9	71
Ibaraki Empreend. Imob.	1.090	-	(196)	110	1.004
Zara Empreend. Imob.	16.658	(16.646)	-	(12)	-
Salaverry Empreend. Imob.	348	-	(47)	65	366
Não Consolidadas					
Itacorp Empreend. Imob.	16.753	-	(1.688)	1.879	16.944
Total	16.753	-	(1.688)	1.879	16.944
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)	113.019	(12.890)	(2.312)	693	98.510
Total não consolidadas	129.772	(12.890)	(4.000)	2.572	115.454

11. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para o período findo em 30 de setembro de 2025 é como segue:

Controladora	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2024	Adição	Baixa	Saldo 09/2025
CUSTO:					
Móveis e utensílios		-	42	-	42
Máquinas e equipamentos		113	18	(102)	29
Computadores e periféricos		5.818	445	(3.251)	3.012
Direitos de uso de imóvel (1)		15.706	853	-	16.559
Outros		40	-	(10)	30
TOTAL CUSTO:		21.677	1.358	(3.363)	19.672
DEPRECIAÇÃO					
Móveis e Utensílios	10	-	(2)	-	(2)
Máquinas e equipamentos	10	(109)	-	102	(7)
Computadores e periféricos	20	(4.536)	(410)	3.251	(1.695)
Direitos de uso de imóvel (1)	25 a 50	(3.227)	(2.760)	-	(5.987)
Outros	10	(27)	(3)	10	(20)
TOTAL DEPRECIAÇÃO:		(7.899)	(3.175)	3.363	(7.711)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO:		13.778	(1.817)	-	11.961

(1) Aluguel do imóvel da Sede da Companhia.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2024	Adição	Baixa	Saldo 09/2025
CUSTO:					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados		33.096	26.395	(3.367)	56.124
Móveis e utensílios	14.787	42	-	-	14.829
Edificação	7.078	-	-	-	7.078
Terreno	1.765	-	-	-	1.765
Máquinas e equipamentos	113	18	(102)	-	29
Computadores e periféricos	5.818	445	(3.251)	-	3.012
Direitos de uso de imóvel (a)	15.706	853	-	-	16.559
Outros	40	-	(10)	-	30
TOTAL CUSTO:	78.403	27.753	(6.730)	99.426	
DEPRECIAÇÃO					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	50	(10.253)	(14.957)	3.367	(21.843)
Móveis e utensílios	10	(2.957)	(1.113)	-	(4.070)
Edificação	4	(568)	(211)	-	(779)
Máquinas e equipamentos	10	(109)	-	102	(7)
Computadores e periféricos	20	(4.536)	(410)	3.251	(1.695)
Direitos de uso de imóvel (a)	20	(3.227)	(2.759)	-	(5.986)
Outros	10	(27)	(3)	10	(20)
TOTAL DEPRECIAÇÃO:	(21.677)	(19.453)	6.730	(34.400)	
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO:	56.726	8.300	-	65.026	

(a) Refere-se ao aluguel da sede da Companhia a ser despendido em 4 anos.

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Direitos de uso de softwares/website (a)	7.750	11.320	7.750	11.320
(-) Amortização acumulada	(3.940)	(7.567)	(3.940)	(7.567)
Total do intangível líquido	3.810	3.753	3.810	3.753

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

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no período findo em 30 de setembro de 2025, conforme segue:

Descrição	Saldos em		Saldos em	
	12/2024	Adições	Baixas	09/2025
Direito de uso de software/website	11.320	1.118	(4.688)	7.750
(-) Amortização	(7.567)	(1.061)	4.688	(3.940)
Intangível líquido	3.753	57	-	3.810

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

13.1. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Financiamentos para construção (a)	-	-	568.698	387.398
Empréstimo para capital de giro	-	-	-	5.033
Total	-	-	568.698	392.431
Circulante	-	-	384.455	64.350
Não circulante	-	-	184.243	328.081

(a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 8,30% a.a. e 12,00% a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR) e, 1,90% a.a. e 2,70% a.a. acrescido da variação do CDI

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A composição da parcela não circulante em 30 de setembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2027	-	115.445
2028	-	47.088
2029	-	21.710
Total	-	184.243

Garantias

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

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora/Consolidado	
	09/2025	12/2024
Principal	480.000	430.000
Encargos apropriados	18.847	10.473
Gastos incorridos	(9.989)	(11.186)
Total	488.858	429.287
Circulante	72.410	34.735
Não circulante	416.448	394.552

A composição da parcela não circulante em 30 de setembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
2026 (a partir de outubro)	35.283
2027	132.336
2028	101.565
2029	101.708
2030	45.556
Total	416.448

Em outubro de 2022, a Companhia fez a 9ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em 2 séries com valor unitário de R\$1 (um mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em cinco parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2025 e o último pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2027.

A taxa de remuneração das debêntures da 1ª série é de 1,70% a.a. acrescida da variação do CDI e, a taxa de remuneração das debêntures da 2ª série é de 7,8381% a.a. acrescida da variação do IPCA. O pagamento dos juros é feito mensalmente.

Em agosto de 2024, a Companhia fez a 10ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em 2 séries com valor unitário de R\$1 (um mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em seis parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento possui previsão para liquidação em agosto de 2027 e o último pagamento possui previsão para liquidação em fevereiro de 2030.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A taxa de remuneração das debêntures da 1^a série é de 1,35% a.a. acrescida da variação do CDI e, a taxa de remuneração das debêntures da 2^a série é de 7,494% a.a. acrescida da variação do IPCA. O pagamento dos juros é feito mensalmente.

Em julho de 2025, a Companhia fez a 11^a emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (hum mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em cinco parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento foi efetuado em julho de 2027 e o último pagamento possui previsão para liquidação em julho de 2029.

A taxa de remuneração das debêntures é de 1,35% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito semestralmente.

As debêntures, referentes a 9^a, 10^a e 11^a emissões, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 30 de setembro de 2025 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	188	272	2.485	2.496
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	30	44	527	525
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	-	-	2.136	1.950
Contr. social s/ o lucro líquido (CSLL)	-	-	1.820	1.327
Imposto de renda retido na fonte(IRPF)	257	336	319	385
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	33	30	408	248
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	28	20	228	112
Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)	7.404	9.035	7.404	9.035
Salários e benefícios a pagar	116	120	116	120
Encargos sociais	794	705	1.622	2.059
Provisões trabalhistas	4.411	2.506	4.446	4.638
Total	13.261	13.068	21.511	22.895

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	140.684	99.039	177.055	125.558
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(190.550)	(174.379)	(4.093)	(16.523)
Base de cálculo	(49.866)	(75.340)	172.962	109.035
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculada	-	-	(58.807)	(37.072)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	29.590	13.066
Alíquota efetiva	-	-	16,89%	22,02%
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	(59)	(29.217)	(24.006)
Corrente	-	-	(23.870)	(21.704)
Diferido	-	(59)	(5.347)	(2.302)

A Trisul S.A. (controladora), submetida ao regime tributário de lucro real, não reconheceu o imposto de renda diferido ativo sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social por não possuir perspectiva de geração de resultados tributáveis futuros, devido à atividade operacional de holding, desta forma, a Administração não provisionou o imposto de renda diferido, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 32 – IAS 12 – Tributos sobre o Lucro.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
PIS/COFINS	-	-	19.774	16.845
IRPJ	-	-	16.202	12.544
CSLL	-	-	7.874	6.256
Total	-	-	43.850	35.645
Circulante	-	-	38.345	30.569
Não circulante	-	-	5.505	5.076

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
IRPJ	-	-	(16.227)	(14.574)
CSLL	-	-	(7.643)	(7.130)
Total	-	-	(23.870)	(21.704)

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Diferido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
IRPJ	-	(41)	(3.746)	(1.508)
CSLL	-	(18)	(1.601)	(794)
Total	-	(59)	(5.347)	(2.302)

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Circulante	-	-	73.422	34.476
Não circulante	-	-	211.275	108.215
Total	-	-	284.697	142.691

A composição da parcela não circulante em 30 de setembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada

Ano de vencimento	Consolidado
2026 (a partir de outubro)	4.156
2027	18.977
2028	15.551
2029	172.591
Total	211.275

A liquidação financeira das obrigações está assim distribuída:

Ano de vencimento	Consolidado
Desembolso em dinheiro (a)	36.109
Permuta financeira (b)	248.588
Total	284.697

- (a) Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável.
- (b) As transações com permuta financeira possuem o objetivo de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação, exploração e comercialização de empreendimento imobiliário, normalmente efetivadas pela Companhia através de suas SPE's e Fundo de Investimento. Os acordos preveem a remuneração aos demais sócios participantes, correspondente a um percentual da receita líquida auferida com a comercialização das unidades autônomas dos empreendimentos, com base em cada contrato, a ser paga a medida em que a receita bruta for recebida, todos os acordos em regime de caixa. Em caso de não cumprimento das obrigações assumidas, as transações possuem instrumento particular de fiança, que prevê como garantia fidejussória a eventual alienação das quotas sociais de participação da Companhia nas SPE's.

17. Operações com venda de imóveis a incorrer

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

	09/2025	12/2024
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	3.270.956	2.802.668
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(2.244.510)	(1.895.871)
	1.026.446	906.797
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(2.079.042)	(1.762.739)
Custo incorrido, líquido de distratos	1.413.845	1.186.914
	(665.197)	(575.825)
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	361.249	330.972
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	3.658.464	2.695.349
Custo incorrido	(2.249.520)	(1.737.764)
Custo a incorrer unidades vendidas	(665.197)	(575.825)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	743.747	381.760

- (a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;
 (b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante, o valor de R\$ 324.591 corresponde ao custo estimado a ser realizado nos próximos 12 meses (curto prazo).

18. Regime Especial de Tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos de suas controladas que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação imobiliária conforme a Lei nº 10.931/04, em 30 de setembro de 2025.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	2.497.482
Total do ativo consolidado	3.497.705
Percentual	71,40%

19. Adiantamento de clientes

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Adiantamentos de empreendimentos não lançados	-	101.718	198.701	232.088
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	-	-	87.262	70.962
Adiantamento de clientes (permutas)	-	-	37.444	30.226
Total	-	101.718	323.407	333.276
 Circulante			307.924	131.105
Não Circulante	-	101.718	15.483	202.171

A composição da parcela não circulante em 30 de setembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Consolidado
2027	2.603
2028	8.183
2029	4.697
Total	15.483

20. Provisões

20.1. Provisão para demandas judiciais e administrativas

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

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

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

Descrição	Consolidado	
	09/2025	12/2024
Cíveis (a)	11.638	6.501
Trabalhistas (b)	1.212	1.212
Total	12.850	7.713

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

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

No período findo em 30 de setembro de 2025, a movimentação na provisão para contingências está summarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	7.713
Complemento/(reversão) de provisão	14.643
(-) Baixas por pagamento	(9.506)
Saldo em 30 de setembro de 2025	12.850

A Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 30 de setembro de 2025, aproximadamente R\$ 93.862 (R\$ 74.638 em 31 de dezembro de 2024).

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 4.960 (R\$ 4.722 em 31 de dezembro de 2024) - (nota 7).

20.2. Contas a pagar

Representa as obrigações assumidas pela Companhia conforme detalhamento abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Direitos de uso de imóvel	10.573	12.479	10.573	12.479
Taxa municipal de potencial construtivo	-	-	655	11.030
Provisão para garantia (¹)	-	-	31.733	29.882
Resc. contratual (distrato)	-	-	8.894	11.631
Honorários advocatícios	206	204	800	676
Contratos Home Equity	4.419	8.336	4.419	8.336
Outras contas	2	2	1.286	2.958
Total	15.200	21.021	58.360	76.992
 Circulante	7.960	11.781	46.067	52.314
Não circulante	7.240	9.240	12.293	24.678

(¹) A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa natureza.

A composição da parcela não circulante em 30 de setembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Consolidado
2026 (a partir de outubro)	2.388
2027	4.177
2028	5.420
2029	308
Total	12.293

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 866.080, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

21.2. Gastos com emissão de ações

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21.3. Reservas de capital

Representadas pela reserva de ágio quando da integralização inicial de capital na Companhia, no montante de R\$ 2.420, pelo registro contábil do plano de opções de ações no montante de R\$ 3.266 obedecendo ao que determina o pronunciamento técnico CPC 10 – IFRS 2 - Pagamentos baseados em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562/08 e pelo ágio/ganho na alienação de ações que anteriormente eram mantidas em tesouraria no montante de R\$ 6.943, que totalizam R\$ 12.629.

21.4. Reservas de lucro e política de dividendos

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

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da Lei.

Por ocasião do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 haviam sido propostos para serem pagos no decorrer do exercício de 2025 os dividendos mínimos de R\$ 40.745. Na AGO realizada em 25 de abril de 2025 os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais no valor de R\$ 13.255, totalizando R\$ 54.000, os quais já foram pagos.

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

21.5. Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de setembro de 2024, foi aprovado programa de recompra de ações da Companhia, até o limite de 7.000.000 (sete milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com duração de até 18 (dezoito) meses a contar da data de sua aprovação.

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

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

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 46.645, representado por 7.000.000 ações.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Receita e custo

22.1 Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Com venda de imóveis	554	320	941.480	956.476
Com prestação de serviços	6.170	3.815	6.358	4.043
Com aluguéis	-	-	128	1.864
Ajuste a valor presente	-	-	1.358	(8.441)
(Provisão)/Reversão para riscos de crédito e para distratoss	-	-	10.653	(5.017)
(-) Impostos incidentes	(2.430)	(1.171)	(21.724)	(21.150)
Receita operacional líquida	4.294	2.964	938.253	927.775

22.2 Custos de produção

A composição dos custos de produção nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Imóveis vendidos	(570)	(245)	(604.254)	(629.234)
Serviços prestados	(1.531)	(1.098)	(1.530)	(1.098)
Custo financeiro	-	-	(34.862)	(43.853)
Provisão para garantia	-	-	(6.504)	(8.956)
Provisão/(reversão) para distratoss	-	-	(6.617)	2.303
Total dos custos	(2.101)	(1.343)	(653.767)	(680.838)

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Pessoal	(20.704)	(17.689)	(20.762)	(17.891)
Honorários da administração (Nota 26)	(1.214)	(755)	(3.921)	(3.171)
Ocupação/outros	(603)	(900)	(605)	(907)
Assessorias e consultorias	(23.100)	(22.899)	(26.568)	(28.968)
Despesas gerais	(2.943)	(3.695)	(5.548)	(7.275)
Total das despesas administrativas	(48.564)	(45.938)	(57.404)	(58.212)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Propaganda e publicidade	(3.222)	(7.701)	(12.048)	(11.681)
Promoção de vendas	(4.957)	(5.131)	(35.189)	(29.411)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(244)	(42)	(6.127)	(7.015)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(14.956)	(12.956)
Estandes de vendas - despesas gerais	(394)	(362)	(6.728)	(5.603)
Outras	(3.148)	(482)	(3.698)	(697)
Total das despesas comerciais	(11.965)	(13.718)	(78.746)	(67.363)

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Juros e atualização monetária	(39.694)	(35.499)	(40.483)	(38.511)
Despesas bancárias	(298)	(49)	(1.287)	(1.576)
Total das despesas financeiras	(39.992)	(35.548)	(41.770)	(40.087)

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Rendimentos com aplicações financeiras	22.872	10.537	57.471	28.096
Juros e atualização monetária de clientes	16.370	11.188	17.822	13.033
Outras receitas	8	15	17	79
Total das receitas financeiras	39.250	21.740	75.310	41.208

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

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

Em 30 de setembro de 2025	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	3	6	
Remuneração fixa anual	4.139	1.812	5.951
Salário/pró-labore			
Em 30 de setembro de 2024	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	3	6	
Remuneração fixa anual	2.482	1.284	3.766
Salário/pró-labore			

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calendário de 2025, foi fixado em até R\$8.000, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2025.

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano. Em 30 de setembro de 2025 encontra-se provisionado o montante de R\$ 7.404 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 5.207 em 30 de setembro de 2024).

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas controladas estão expostas aos seguintes riscos:

- Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

a) Risco de juros

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

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

b) Risco de crédito

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

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

c) Risco de liquidez

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Análise de sensibilidade

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

INDEXADOR	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	7,50%	11,25%	15,00%	18,75%	22,50%
INCC	3,39%	5,09%	6,78%	8,48%	10,17%
IGPM	2,10%	3,15%	4,20%	5,25%	6,30%
IPCA	2,14%	3,21%	4,28%	5,35%	6,42%
TR	0,85%	1,28%	1,70%	2,13%	2,55%
Ativos e passivos líquidos	09/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%
CDI (aplicações financeiras)	559.904	41.993	62.989	83.986	104.982
INCC (contas a receber)	893.121	30.277	45.460	60.554	75.737
IGPM (contas a receber)	43.636	916	1.375	1.833	2.291
IPCA (contas a receber)	92.406	1.977	2.966	3.955	4.944
IPCA (títulos e vals. mobs.)	27.250	583	875	1.166	1.458
IPCA (debêntures)	(170.615)	(3.651)	(5.477)	(7.302)	(9.128)
CDI (empréstimos e debêntures)	(318.243)	(23.868)	(35.802)	(47.736)	(59.671)
TR (financiamentos)	(568.698)	(4.834)	(7.279)	(9.668)	(12.113)
Total	558.761	43.393	65.107	86.788	108.500
					130.178

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Saldos nas informações trimestrais consolidadas	09/2025	CDI	INCC	IGPM	TR	IPCA	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	578.558	559.904	-	-	-	-	18.654
Contas a receber (Nota 6)	1.237.626	-	893.121	43.636	-	92.406	208.463
Partes relacionadas (Nota 9.1)	29.034	-	-	-	-	-	29.034
Créditos diversos (Nota 7)	41.175	-	-	-	-	-	41.175
Total dos ativos com riscos financeiros	1.886.393	559.904	893.121	43.636	-	92.406	297.326
Fornecedores	(78.094)	-	-	-	-	-	(78.094)
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	(568.698)	-	-	-	(568.698)	-	-
Debêntures (Nota 13.2)	(488.858)	(318.243)	-	-	-	(170.615)	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 16)	(284.697)	-	-	-	-	-	(284.697)
Partes relacionadas (Nota 9.1)	(1.437)	-	-	-	-	-	(1.437)
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	(26.627)	-	-	-	-	-	(26.627)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.448.411)	(318.243)	-	-	(568.698)	(170.615)	(390.855)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	437.982	241.661	893.121	43.636	(568.698)	(78.209)	(93.529)

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro de 2025 e 2024, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

	Nível da hierarquia	09/2025	12/2024
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	578.558	449.769

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

e) Gestão de capital

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

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O endividamento em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	09/2025	12/2024
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	568.698	392.431
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	488.858	429.287
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(578.558)	(449.769)
Dívida líquida	478.998	371.949
Total do patrimônio líquido	1.615.943	1.488.057
Endividamento - %	29,64%	25,00%

f) Classificação dos instrumentos financeiros

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

	Controladora		09/2025	12/2024	Classificação
	09/2025	12/2024			
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	235.109	122.817	578.558	449.769	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	86.637	49.622	1.153.996	939.286	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	237.717	159.640	29.034	22.451	Custo amortizado
Créditos diversos (Nota 7)	9.146	8.313	41.175	37.757	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	3.254	2.399	78.094	72.137	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	-	-	568.698	392.431	Custo amortizado
Debêntures (Nota 13.2)	488.858	429.287	488.858	429.287	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	58.335	214.302	1.437	725	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 16)	-	-	284.697	142.691	Custo amortizado
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	15.200	21.021	26.627	47.110	Custo amortizado

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

29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2025, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura (R\$1.452.096)

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

Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$ 33.000)

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

30. Informações por segmento

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

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

31. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 - IAS 33 – Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº 636, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024:

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

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

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

	09/2025	09/2024
Lucro líquido do período	140.684	98.980
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	179.618	181.115
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,78324	0,54650

32. Evento subsequente

Em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizado em 13 de novembro de 2025, foi autorizado a distribuição complementar de dividendos de R\$ 0,556737 por ação, no montante de R\$ 100.000.

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

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da **Trisul S.A.** (“**Companhia**”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de setembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para o período de três e nove meses findo naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das práticas contábeis materiais e informações elucrativas e demais notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária, e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária, e com a Norma Internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída sobre os aspectos relacionados à transferência de controle seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2025.



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

Viviane Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM N° 480/09

Declaramos, na qualidade de Diretores da Trisul S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Jaúnas, 70 - Moema, CEP 04522-020, inscrita no CNPJ sob o n° 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Informações Contábeis Intermediárias, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referentes às Informações Contábeis Intermediárias findas em 30 de setembro de 2025.

São Paulo, 13 de novembro de 2025.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DE AUDITORIA

Declaramos, na qualidade de Diretores da TRISUL S.A. (“Companhia”), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Jaúneas, 70 - Moema, CEP 04522-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referentes às Informações Contábeis Intermediárias findas em 30 de setembro de 2025.

São Paulo, 13 de novembro de 2025.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores



Release de Resultados

3T25

São Paulo, 13 de novembro de 2025 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 3T25. 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 do 3T25

 Vendas Brutas ¹	 Lançamentos ¹	 Landbank	 ROE (Return on Equity)	 Dividendos Extraordinários
R\$456,2 milhões	1,4 bilhão	4,7 bilhões	14,3%	R\$100 milhões
Ou 32,2% maior que no 3T24.	Totalizando R\$ 1,9 bilhão nos 9M25.	Sendo 60% MCMV e 40% MAP.	Ou 4 p.p. maior que no 3T24.	Totalizando R\$154 milhões no ano.

Contatos RI

Fernando Salomão
Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores

Vitor Secco
Gerente de Relações com Investidores

Carla Shizuko Ota
Analista de Relações com Investidores

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

Divulgação de Resultados

13 de novembro de 2025

Teleconferência de Resultados

14 de novembro de 2025

14h30 (Horário de Brasília)
12h30 (Horário de Nova York)

Webcast: [clique aqui](#)

Sumário



Mensagem da administração.....	3
ESG.....	4
Destaques Operacionais e Financeiros	5
Vendas Brutas e Líquidas	6
Obras em Andamento.....	8
Estoque a Valor de Mercado	8
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)	13
Breakdown da Dívida	13
Contas a Receber de Clientes	13
Imóveis a Comercializar	14
Instrumentos Financeiros	14
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

No último fim de semana do trimestre, lançamos o Gran Oscar, empreendimento de altíssimo padrão e projeto exclusivo da Trisul, totalizando R\$ 1,2 bilhão em VGV (% Trisul), distribuídos em 88 apartamentos. O Gran Oscar une sofisticação, localização privilegiada e lazer incomparável, elevando o conceito de morar bem a um novo patamar, pensado para quem valoriza o extraordinário.

Lançamos a segunda etapa do Vila Boulevard Mooca, em parceria com a Plano & Plano, bem como a terceira fase do Elev Park Sacomã, ambos enquadrados no programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Combinados, esses projetos somam 964 unidades e VGV (% Trisul) de R\$ 235 milhões.

No terceiro trimestre de 2025, avançamos em nossa estratégia de lançamentos e atingimos o **recorde histórico da companhia em um único trimestre, com R\$ 1,4 bilhão em VGV (% Trisul), distribuídos em três empreendimentos e 1.052 unidades**.

Como evento subsequente, no mês de novembro foram lançados outros dois importantes empreendimentos: o Quartier Ibirapuera, de alto padrão, com VGV (% Trisul) de R\$ 668 milhões e 192 unidades, localizado na Vila Clementino; e o ELEV Butantã, com 735 unidades e VGV (% Trisul) de R\$ 262 milhões, localizado na Avenida Vital Brasil.

Com todos esses lançamentos somados, a **Trisul ultrapassou a banda superior do guidance de lançamentos, entre R\$ 1,5 bilhão e R\$ 2,0 bilhões, totalizando R\$ 2.871 milhões em VGV (% Trisul)**, distribuídos em sete empreendimentos. O resultado representa um novo patamar de lançamentos para a companhia, refletindo a estratégia de crescimento adotada.

As Vendas Brutas (% Trisul) foram as maiores já registradas para um terceiro trimestre, alcançando R\$ 456,2 milhões, um crescimento de 32,2% em relação ao 3T24 e 43,3% em relação ao trimestre anterior. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$ 1.113,4 milhões, representando um aumento de 10,3% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

Em setembro, concluímos a entrega do empreendimento The Collection Paulista, integrante da linha de produtos compactos, com VGV (% Trisul) de R\$ 168 milhões, distribuído em 336 unidades. Em outubro, também entregamos o Valen Capote Valente, com VGV (% Trisul) de R\$ 307 milhões e 260 unidades.

Ao analisarmos os resultados financeiros, a Receita Líquida do trimestre totalizou R\$ 372,6 milhões, representando um incremento de 21,6% em relação ao 3T24 e de 26,9% frente ao trimestre anterior. No acumulado do ano, a Receita Líquida soma R\$ 938,3 milhões.

O Lucro Bruto apresentou avanço de 15,0% em relação ao trimestre anterior, totalizando R\$ 106,6 milhões, com Margem Bruta de 28,6%. No acumulado dos nove primeiros meses do ano, o Lucro Bruto atingiu R\$ 284,5 milhões, um aumento de 15,2% em relação ao 9M24, e margem de 30,3%.

O Lucro Líquido alcançou R\$ 54,9 milhões, crescimento de 39,2% na comparação anual, com margem líquida de 14,7%. **O retorno sobre o patrimônio líquido (ROE) atingiu 14,3%, mantendo trajetória de crescimento e registrando uma variação positiva de 4 p.p. em relação ao 3T24 e de 0,6 p.p. frente ao trimestre anterior.**

Ao final do trimestre, o Endividamento Líquido da companhia totalizava R\$ 479,0 milhões, com uma relação Dívida Líquida/Patrimônio Líquido de 29,6%. Esse índice representa uma redução de 7,7 p.p. em relação ao 3T24 e um aumento de 3,0 p.p. frente ao 2T25. **Até o primeiro trimestre de 2026, estão previstas as entregas de seis empreendimentos, totalizando aproximadamente R\$ 1.419 milhões em VGV (% Trisul), o que deverá gerar uma robusta entrada de caixa, possibilitando que a companhia alcance uma posição de caixa líquida positiva nos meses seguintes.**

Como evento subsequente, na reunião do dia 13/11/2025 do Conselho de Administração, **foi aprovada a distribuição extraordinária de R\$ 100 milhões**, o que representa aproximadamente R\$ 0,56 por ação, a serem pagos no dia 28/11/2025, **totalizando R\$ 154 milhões no ano, ou o equivalente a 88% de payout sobre o lucro líquido de 2024, ou seja, aproximadamente 11% (dividend yield) do atual market cap da companhia**. Com essa decisão, a companhia demonstra, mais uma vez, seu compromisso com a eficiente alocação de capital e a geração de valor aos seus acionistas.

Destaca-se também a composição do Landbank da Trisul, que atingiu R\$ 4,7 bilhões, sendo R\$ 2,4 bilhões *on balance* e R\$ 2,4 bilhões *off balance*, **com aproximadamente 60% voltados ao segmento MCMV e 40% ao segmento MAP. Essa distribuição reforça a versatilidade da Trisul, fortalecendo sua atuação no segmento econômico, ao mesmo tempo em que mantém seus lançamentos em alto padrão.**

Por fim, reiteramos nosso agradecimento a todos os colaboradores pelo empenho, dedicação e comprometimento demonstrados ao longo de mais um trimestre. Seguimos confiantes de que a Trisul permanece bem-posicionada para capturar o crescimento do setor imobiliário, o que deverá se traduzir em resultados ainda mais sólidos e consistentes.

A Administração.

São Paulo, 13 de novembro de 2025.



ESG

O tema ESG (sigo 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	3T25	3T24	A/A%	2T25	T/T%
Número de Colaboradores Diretos	272	232	17,2%	257	5,8%
Número de Colaboradores Indiretos	159	146	8,9%	152	4,6%
Total de Colaboradores	431	378	14,0%	409	5,4%
% Colaboradores Diretos/Total	63,1%	61,4%	2 p.p.	62,8%	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 acesse o Relatório de Sustentabilidade da Trisul, acesse o Relatório de Sustentabilidade clicando [aqui](#).

Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais (R\$ mil)	3T25	3T24	A/A (%)	2T25	T/T(%)	9M25	9M24	A/A (%)
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (100%)	482.982	351.647	37,3%	325.897	48,2%	1.150.958	1.036.413	11,1%
Vendas Brutas - (% Trisul)	456.157	345.170	32,2%	318.252	43,3%	1.113.383	1.008.979	10,3%
Distratros - (100%)	47.848	31.229	53,2%	33.711	41,9%	129.569	73.505	76,3%
Distratros - (% Trisul)	46.653	30.397	53,5%	33.581	38,9%	127.075	72.006	76,5%
Vendas Contratadas - (100%) ¹	435.134	320.418	35,8%	292.186	48,9%	1.021.389	962.908	6,1%
Vendas Contratadas - (% Trisul) ¹	409.504	314.774	30,1%	284.670	43,9%	986.308	936.973	5,3%
Número de Unidades Vendidas	614	598	2,7%	507	21,1%	1.748	1.636	6,8%
VSO Consolidada (em VGV)	13,0%	16,7%	-3,7 p.p.	14,3%	-1,3 p.p.	26,5%	37,1%	-10,6 p.p.
Entregas								
VGV Entregue - (100%)	167.693	536.471	-68,7%	141.794	18,3%	309.487	1.282.024	-75,9%
VGV Entregue - (% Trisul)	167.693	484.687	-65,4%	141.794	18,3%	309.487	1.230.239	-74,8%
Número de Empreendimentos Entregues	1	3	-66,7%	1	0,0%	2	7	-71,4%
Número de Unidades Entregues	336	441	-23,8%	311	8,0%	647	1.611	-59,8%
Destaques Financeiros (R\$ milhões)	3T25	3T24	A/A (%)	2T25	T/T(%)	9M25	9M24	A/A (%)
Receita Líquida	372.603	306.521	21,6%	293.667	26,9%	938.253	927.775	1,1%
Lucro Bruto	106.584	92.662	15,0%	89.166	19,5%	284.486	246.937	15,2%
% Margem Bruta	28,6%	30,2%	-1,6 p.p.	30,4%	-1,8 p.p.	30,3%	26,6%	4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (2)	121.963	106.168	14,9%	101.206	20,5%	319.348	290.790	9,8%
% Margem Bruta Ajustada	32,7%	34,6%	-1,9 p.p.	34,5%	-1,7 p.p.	34,0%	31,3%	3 p.p.
Lucro Líquido	54.909	39.450	39,2%	49.949	9,9%	147.838	101.552	45,6%
% Margem Líquida	14,7%	12,9%	1,9 p.p.	17,0%	-2,3 p.p.	15,8%	10,9%	5 p.p.
EBITDA (3)	60.737	52.960	14,7%	57.604	5,4%	164.028	142.217	15,3%
EBITDA Ajustado (4)	76.116	66.466	14,5%	69.644	9,3%	198.890	186.070	6,9%
% Margem EBITDA Ajustado	20,4%	21,7%	-1,3 p.p.	23,7%	-3,3 p.p.	21,2%	20,1%	1 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (5)	1.026.446	604.045	69,9%	983.342	4,4%	1.026.446	604.045	69,9%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (6)	361.249	226.366	59,6%	351.129	2,9%	361.249	226.366	59,6%
% Margem Bruta a Apropriar	35,2%	37,5%	-2,3 p.p.	35,7%	-0,5 p.p.	35,2%	37,5%	-2 p.p.
Disponibilidades	578.558	381.850	51,5%	549.749	5,2%	578.558	381.850	51,5%
Dívida Líquida	478.998	548.082	-12,6%	415.678	15,2%	478.998	548.082	-12,6%
Patrimônio Líquido	1.615.943	1.466.612	10,2%	1.561.854	3,5%	1.615.943	1.466.612	10,2%
Dívida Líquida/PL	29,6%	37,4%	-7,7 p.p.	26,6%	3 p.p.	29,6%	37,4%	-8 p.p.
Ativos Totais	3.497.705	2.762.600	26,6%	3.292.028	6,2%	3.497.705	2.762.600	26,6%
Passivos Totais	1.881.762	1.295.988	45,2%	1.730.174	8,8%	1.554.537	1.295.988	19,9%
ROE (Últimos 12 meses)	14,3%	10,4%	4 p.p.	13,7%	0,6 p.p.	14,3%	10,4%	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.

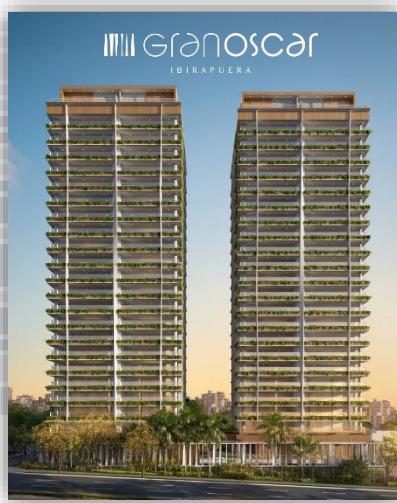
2) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

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.



* Fachada em 3D do Grand Oscar Ibirapuera.

➤ Grand Oscar Ibirapuera

- O **Gran Oscar Ibirapuera**, projeto exclusivo da Trisul, une sofisticação, localização privilegiada e lazer incomparável em um empreendimento de alto padrão pensado para quem valoriza o extraordinário.

O **Gran Oscar** eleva o conceito de morar bem a um novo patamar.

Número de Unidades: 88 I VGV (% Trisul) R\$ 1.199 MM

Para obter mais detalhes, acesse o [link](#).



* Fachada em 3D do Elev Park Sacomã.

➤ Elev Park Sacomã – Fase 3

- Após o grande sucesso da primeira e da segunda fase, apresentamos o **Elev Park Sacomã III** — um projeto bem estruturado que reforça nosso compromisso com inovação, qualidade construtiva e bem-estar. Com mais de 10 mil m² de área, o empreendimento oferece infraestrutura completa de lazer no estilo clube, ampla área verde com praça exclusiva e soluções que priorizam a praticidade e a segurança dos moradores.

Número de Unidades: 600 I VGV (% Trisul) R\$ 180 MM

Para obter mais detalhes, acesse o [link](#).



* Fachada em 3D do Vila Boulevard Mooca.

➤ Vila Boulevard Mooca – Fase 1

- Em parceria com a Plano & Plano, lançamos em junho o empreendimento **Vila Boulevard Mooca** (MCMV). Estrategicamente localizada na Zona Leste de São Paulo, com excelente acesso ao transporte público, a região da Mooca tem se firmado como a escolha ideal para quem busca qualidade de vida, mobilidade e conveniência.

Número de Unidades: 364 I VGV (% Trisul) R\$ 55,2 MM

Para obter mais detalhes, acesse o [link](#).

Vendas Brutas e Líquidas

No 3T25, as Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 456,2 milhões (+32,2% a/a e +43,3% t/t) enquanto as Vendas Líquidas de Distratos % Trisul totalizaram R\$ 409,5 milhões (+30,1% a/a e +43,9% t/t). A Velocidade Sobre a Oferta (VSO) consolidada (em VGV) foi de 13% no trimestre.

Destaque Operacional (R\$ mil)	3T25	3T24	A/A (%)	2T25	T/T (%)	9M25	9M24	A/A (%)
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (100%)	482.982	351.647	37,3%	325.897	48,2%	1.150.958	1.036.413	11,1%
Vendas Brutas - (% Trisul)	456.157	345.170	32,2%	318.252	43,3%	1.113.383	1.008.979	10,3%
Distratos - (100%)	47.848	31.229	53,2%	33.711	41,9%	129.569	73.505	76,3%
Distratos - (% Trisul)	46.653	30.397	53,5%	33.581	38,9%	127.075	72.006	76,5%
Vendas Contratadas - (100%) ¹	435.134	320.418	35,8%	292.186	48,9%	1.021.389	962.908	6,1%
Vendas Contratadas - (% Trisul) ¹	409.504	314.774	30,1%	284.670	43,9%	986.308	936.973	5,3%
Número de Unidades Vendidas	614	598	2,7%	507	21,1%	1.748	1.636	6,8%
VSO Consolidada (em VGV)	13,0%	16,7%	-3,7 p.p.	14,3%	-1,3 p.p.	26,5%	37,1%	-10,6 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.

3T25		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/07/2025)	2.817	1.704.526
(+) Lançamentos do 3T25	1.052	1.434.116
Total de Unidades à Venda no 3T25 (a)	3.869	3.138.642
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 3T25 (b)	614	409.504
Total de Unidades à Venda (01/10/2025) (1)	3.255	2.729.138
VSO (b) / (a)	15,9%	13,0%

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

9M25		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/01/2025)	2.290	1.774.046
(+) Lançamentos de 9M25	2.713	1.941.400
Total de Unidades à Venda no 9M25 (a)	5.003	3.715.446
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 9M25 (b)	1.748	986.308
Total de Unidades à Venda (01/10/2025) (1)	3.255	2.729.138
VSO (b) / (a)	34,9%	26,5%

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

Obras em Andamento

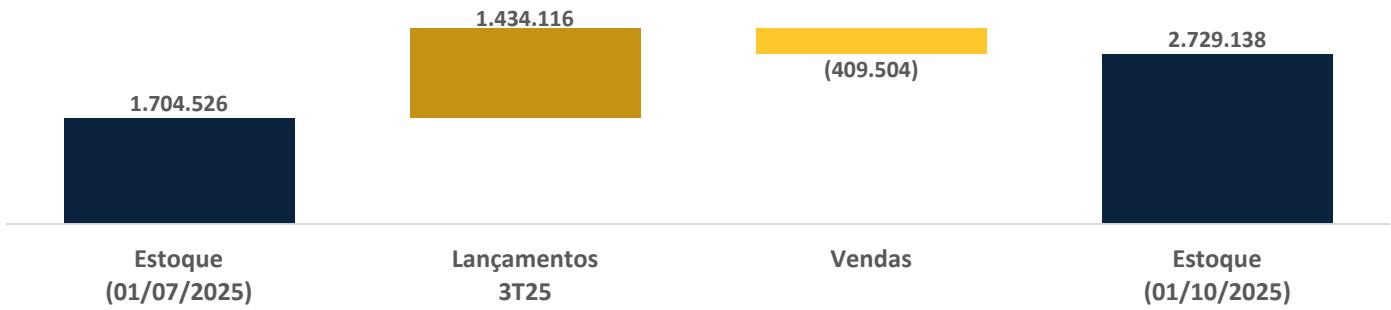
Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Término Engenharia	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM	VGV Trisul R\$ MM
1	Valen Capote Valente	São Paulo	dez-21	out-25	Alto	260	100%	307,4	307,4
2	Península Vila Madalena	São Paulo	jun-22	dez-25	Alto	324	100%	382,9	382,9
3	The Collection	São Paulo	nov-22	dez-25	Médio	354	100%	168,7	168,7
4	Mirant/The Collection Ibirapuera	São Paulo	dez-22	dez-25	Médio/Alto	252	100%	292,1	292,1
5	Praça Omaguás Pinheiros	São Paulo	mar-23	jan-26	Alto	53	55%	172,3	94,8
6	The Collection Moema	São Paulo	set-23	jan-26	Médio/Alto	338	100%	173,1	173,1
7	Side Sacomã	São Paulo	abr-23	mai-26	Econômico	604	100%	217,1	217,1
8	DF345 Vila Clementino	São Paulo	nov-23	jul-26	Médio	267	100%	219,4	219,4
9	Elev Alto do Ipiranga	São Paulo	dez-23	set-26	Econômico	694	100%	200,9	200,9
10	The Collection Vila Clementino	São Paulo	jun-24	mar-27	Médio	560	100%	230,0	230,0
11	Vila Verde Sabará - Fase 4	São Carlos	jun-24	jun-26	Econômico	228	100%	72,0	72,0
12	Elev Park Sacomã - Fase 1	São Paulo	set-24	mai-27	Econômico	429	100%	115,0	115,0
13	The Rose	São Paulo	out-24	set-28	Alto	658	100%	754,0	754,0
14	Aire	São Paulo	nov-24	ago-27	Alto	56	100%	170,0	170,0
15	Elev Park Sacomã - Fase 2	São Paulo	mar-25	nov-27	Econômico	606	100%	169,5	169,5
16	The Collection Vila Mariana	São Paulo	fev-25	ago-28	Médio/Alto	717	100%	287,0	287,0
17	Vila Boulevard Mooca - Fase 1	São Paulo	jun-25	fev-28	Econômico	702	50%	212,9	106,4
18	Elev Park Sacomã - Fase 3	São Paulo	set-25	set-28	Econômico	600	100%	180,0	180,0
19	Gran Oscar Ibirapuera	São Paulo	set-25	out-29	Alto	88	100%	1.198,9	1.198,9
TOTAL						7.790		5.523,3	5.339,3

Estoque a Valor de Mercado

Nesse trimestre o estoque a valor de mercado da Trisul totalizou R\$ 2,7 bilhão em VGV (71,0% a/a e 60,1% t/t). O estoque pronto contabilizou R\$ 168,9 milhões representando 6,2% do total.

Estoque	3T25	3T24	A/A (%)	2T25	T/T(%)
Estoque	2.729.138	1.596.304	71,0%	1.704.526	60,1%
Estoque em Construção - VGV	2.560.225	1.513.695	69,1%	1.581.053	61,9%
Estoque em Construção - Unidades	3.039	2.425	25,3%	2.673	13,7%
<i>Estoque em Construção/ Estoque Total</i>	<i>93,8%</i>	<i>94,8%</i>	<i>-1 p.p.</i>	<i>92,8%</i>	<i>1 p.p.</i>
Estoque Pronto - VGV	168.913	82.609	104,5%	123.473	36,8%
Estoque Pronto - Unidades	216	109	98,2%	144	50,0%
<i>Estoque Pronto/ Estoque Total</i>	<i>6,2%</i>	<i>5,2%</i>	<i>1 p.p.</i>	<i>7,2%</i>	<i>-1 p.p.</i>
Estoque por Segmento	2.729.138	1.596.304	71,0%	1.704.526	60,1%
Segmento Econômico - VGV	445.792	304.273	46,5%	279.923	59,3%
Segmento Econômico - Unidades	1.652	815	102,7%	1.006	64,2%
<i>Estoque Econômico/Estoque Total</i>	<i>16,3%</i>	<i>19,1%</i>	<i>-3 p.p.</i>	<i>16,4%</i>	<i>0 p.p.</i>
Segmento Médio/Alto - VGV	2.283.346	1.292.031	76,7%	1.424.603	60,3%
Segmento Médio/Alto - Unidades	1.603	1.719	-6,7%	1.811	-11,5%
<i>Estoque Médio Alto/Estoque Total</i>	<i>83,7%</i>	<i>80,9%</i>	<i>3 p.p.</i>	<i>83,6%</i>	<i>0 p.p.</i>

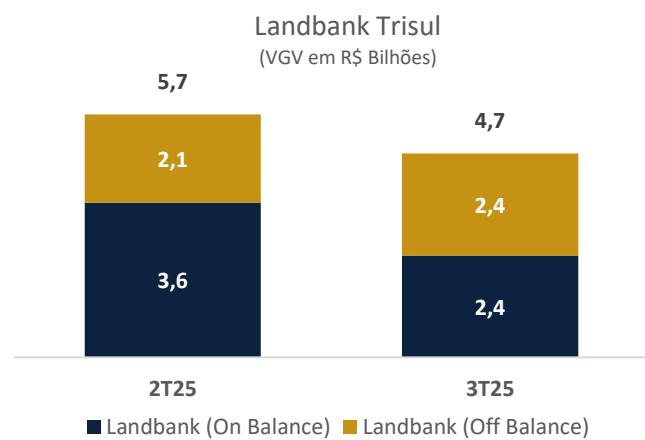
Estoque a Valor de Mercado



Landbank

Em 30 de setembro de 2025, o banco de terrenos (*Landbank*) da Trisul totalizava R\$ 4,7 bilhões em Valor Geral de Vendas (VGV), considerando terrenos *on balance* e *off balance*.

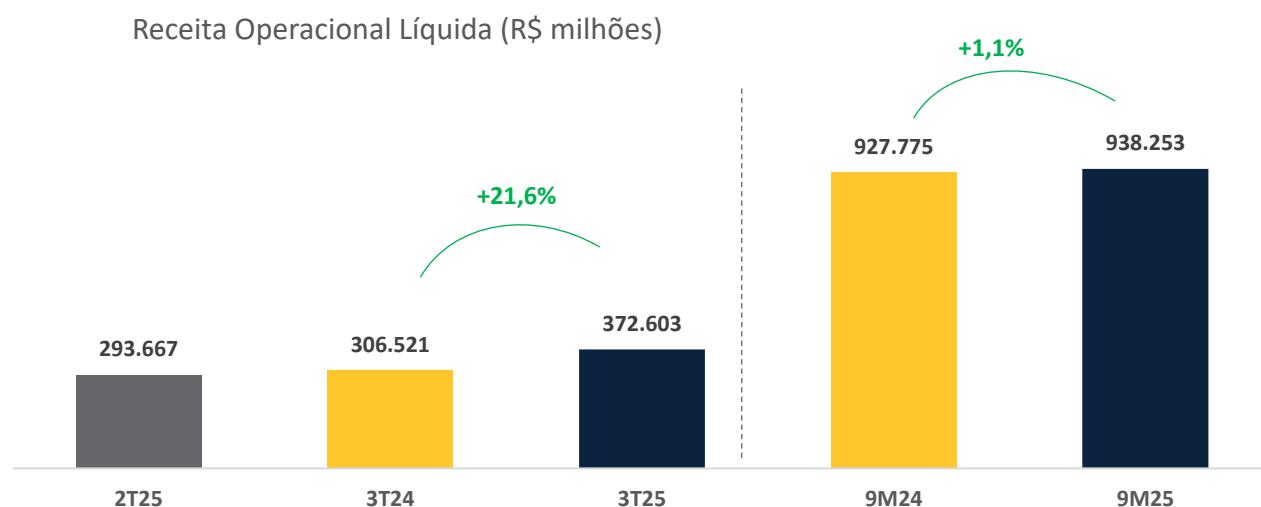
É importante mencionar que, uma vez que um terreno atinge a área mínima para viabilidade de um projeto, a Trisul tem por prática iniciar os pagamentos (terrenos *on balance* são terrenos que já constam no balanço da Companhia). Já os terrenos *off balance* não constam no balanço da Companhia, uma vez 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)	3T25	3T24	A/A (%)	2T25	T/T(%)	9M25	9M24	A/A (%)
Lucro Bruto	106.584	92.662	15,0%	89.166	19,5%	284.486	246.937	15,2%
% Margem Bruta	28,6%	30,2%	-1,6 p.p.	30,4%	-1,8 p.p.	30,3%	26,6%	4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (1)	121.963	106.168	14,9%	101.206	20,5%	319.348	290.790	9,8%
% Margem Bruta Ajustada	32,7%	34,6%	-1,9 p.p.	34,5%	-1,7 p.p.	34,0%	31,3%	3 p.p.
Lucro Líquido	54.909	39.450	39,2%	49.949	9,9%	147.838	101.552	45,6%
% Margem Líquida	14,7%	12,9%	1,9 p.p.	17,0%	-2,3 p.p.	15,8%	10,9%	5 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)	3T25	3T24	A/A (%)	2T25	T/T(%)	9M25	9M24	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	372.603	306.521	21,6%	293.667	26,9%	938.253	927.775	1,1%
VGV Lançado Trisul	1.434.116	115.000	N/A	51.103	0,0%	1.941.400	417.000	N/A
Vendas Contratadas Trisul	409.504	314.774	30,1%	284.670	43,9%	986.308	936.973	5,3%
Despesas Operacionais								
Despesas Administrativas	(20.200)	(18.480)	9,3%	(18.257)	10,6%	(57.404)	(58.212)	-1,4%
% Receita Líquida	5,4%	6,0%	-1 p.p.	6,2%	-1 p.p.	6,1%	6,3%	-1 p.p.
% Lançamentos Trisul	1,4%	16,1%	-15 p.p.	35,7%	-34 p.p.	3,0%	14,0%	-13 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	4,9%	5,9%	-1 p.p.	6,4%	-1 p.p.	5,8%	6,2%	-1 p.p.
Despesas Comerciais	(28.561)	(25.084)	13,9%	(26.751)	6,8%	(78.746)	(67.363)	16,9%
% Receita Líquida	7,7%	8,2%	-1 p.p.	9,1%	-1 p.p.	8,4%	7,3%	0 p.p.
% Lançamentos Trisul	2,0%	21,8%	-20 p.p.	52,3%	-50 p.p.	4,1%	16,2%	-14 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,0%	8,0%	-1 p.p.	9,4%	-2 p.p.	8,0%	7,2%	0 p.p.
Despesas Tributárias	73	(155)	-147,1%	797	-90,8%	866	(817)	-206,0%
Resultado com Equivalência Patrimonial	2.412	4.093	-41,1%	(182)	N/A	2.572	16.523	-84,4%
Despesas com Depreciação/Amortização	(1.861)	(3.231)	-42,4%	(1.851)	0,5%	(5.557)	(4.824)	15,2%
Provisão Demandas Judiciais e Administrativas	(5.389)	(2.654)	103,1%	(4.841)	11,3%	(14.643)	(10.414)	40,6%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	470	(38)	N/A	12.425	-96,2%	11.941	2.607	N/A
Total	(53.056)	(45.549)	16%	(38.660)	37%	(140.971)	(122.500)	15%

Despesas Administrativas (R\$ milhões)	3T25	2T25	▲ %	9M25	9M24	▲ %
Pessoal	(7.673)	(6.639)	15,6%	(20.762)	(17.891)	16,0%
Honorários da Administração	(1.364)	(1.297)	5,2%	(3.921)	(3.171)	23,7%
Ocupação/Outros	(169)	(192)	-12,0%	(605)	(907)	-33,3%
Assessorias e Consultorias	(9.074)	(8.763)	3,5%	(26.568)	(28.968)	-8,3%
Despesas Gerais	(1.920)	(1.366)	40,6%	(5.548)	(7.275)	-23,7%
Total de Despesas Administrativas	(20.200)	(18.257)	10,6%	(57.404)	(58.212)	-1,4%
Despesas Comerciais (R\$ mil)	3T25	2T25	▲ %	9M25	9M24	▲ %
Propaganda e Publicidade	(4.090)	(4.098)	-0,2%	(12.048)	(11.681)	3,1%
Promoção de Vendas	(14.366)	(11.456)	25,4%	(35.189)	(29.411)	19,6%
Unidades em Estoque (IPTU/Condomínio)	(1.453)	(1.726)	-15,8%	(6.127)	(7.015)	-12,7%
Estandes de Vendas – Depreciação	(5.348)	(5.247)	1,9%	(14.956)	(12.956)	15,4%
Estandes de Vendas - Despesas Gerais	(1.595)	(3.276)	-51,3%	(6.728)	(5.603)	20,1%
Outras	(1.709)	(948)	80,3%	(3.698)	(697)	N/A
Total de Despesas Comerciais	(28.561)	(26.751)	6,8%	(78.746)	(67.363)	16,9%

Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Despesas Financeiras	(14.675)	(15.091)	-2,8%	(13.881)	5,7%	(41.770)	(40.087)	4,2%
Receitas Financeiras	27.389	15.365	78,3%	22.781	20,2%	75.310	41.208	82,8%
Resultado Financeiro	12.714	274	N/A	8.900	43%	33.540	1.121	N/A

EBITDA e Margem EBITDA

EBITDA (R\$ milhões)	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %	9M25	9M24	% Var.
Receita Líquida	372.603	306.521	21,6%	293.667	26,9%	938.253	927.775	1,1%
Lucro Antes da Participação de Minoritários	54.909	39.450	39,2%	49.949	9,9%	147.838	101.552	45,6%
(+) Resultado Financeiro	(12.714)	(274)	N/A	(8.900)	42,9%	(33.540)	(1.121)	N/A
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	11.333	7.937	42,8%	9.457	19,8%	29.217	24.006	21,7%
(+) Depreciações e Amortizações	7.209	5.847	23,3%	7.098	1,6%	20.513	17.780	15,4%
EBITDA	60.737	52.960	14,7%	57.604	5,4%	164.028	142.217	15,3%
(+) Despesas de Juros com Financiamento à Produção	15.379	13.506	13,9%	12.040	27,7%	34.862	43.853	-20,5%
EBITDA Ajustado (1)	76.116	66.466	14,5%	69.644	9,3%	198.890	186.070	6,9%
Margem EBITDA Ajustada (%)	20,4%	21,7%	-1 p.p.	23,7%	-3 p.p.	21,2%	20,1%	1 p.p.

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

Receita, Custo e Resultado a Apropriar

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

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	set-25	jun-25
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (1)	1.026.446	983.342
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar (2)	(665.197)	(632.213)
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar	361.249	351.129
Margem Bruta a Apropriar (%)	35,2%	35,7%

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

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

Posição de Caixa e Endividamento (Consolidado)

Endividamento (R\$ milhões)	set-25	set-24	A/A (%)	jun-25	T/T(%)
Financiamentos para Construção – SFH	(568.698)	(426.617)	33,3%	(529.104)	7,5%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(488.858)	(503.314)	-2,9%	(436.323)	12,0%
Total Endividamento	(1.057.556)	(929.932)	13,7%	(965.427)	10%
Caixa, Equivalentes de Caixa	578.558	381.850	51,5%	549.749	5,2%
Total Disponibilidade	578.558	381.850	51,5%	549.749	5,2%
Endividamento Líquido	(478.998)	(548.082)	-12,6%	(415.678)	15,2%
Patrimônio Líquido	1.615.943	1.466.612	10,2%	1.561.854	3,5%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	29,6%	37,4%	-7,7 p.p.	26,6%	3 p.p.
Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimonio Líquido	-5,6%	8,3%	-13,8 p.p.	-7,3%	1,7 p.p.

Recebíveis Performados em 30/09/2025

R\$ 167,1 milhões

- 1) Recebíveis Performados - Recebíveis de obras prontas que já estão contabilizados.
 2) A Companhia ainda mantém em seu balanço valores não contabilizados na Dívida Líquida referentes a: (i) R\$ 27,3 milhões – saldo de cotas de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (ii) R\$ 13,5 milhões – montante retido pela Caixa Econômica Federal até o cumprimento das exigências contratuais vinculadas ao financiamento concedido ao cliente; e (iii) R\$ 46,6 milhões – ações em tesouraria.

Breakdown da Dívida

Breakdown da Dívida (R\$ mil)	set-25	jun-25
Financiamentos para Construção – SFH	384.455	275.530
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	72.410	70.982
Empréstimos e Financiamentos (Curto Prazo)	456.865	346.512
Financiamentos para Construção – SFH	184.243	253.574
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	416.448	365.341
Empréstimos e Financiamentos (Longo Prazo)	600.691	618.915
Total do Endividamento	1.057.556	965.427

Contas a Receber de Clientes

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia registrou R\$ 2.139,2 milhões em recebíveis. Desse total, R\$ 167,1 milhões referem-se a recebíveis performados.

Contas a Receber (R\$ milhões)	set/25	jun-25
Contas a Receber - Receita Realizada (1)	1.237.478	1.154.764
Contas a Receber - Receita a Apropriar	1.026.446	983.342
Adiantamento de Clientes (2)	(124.706)	(126.273)
Total	2.139.218	2.011.833

1) Não inclui contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para risco de crédito e para distrato.

2) Valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida e permuta física.

Imóveis a Comercializar

São representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações e/ou venda, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e não comercializadas e custo das unidades imobiliárias concluídas em estoque.

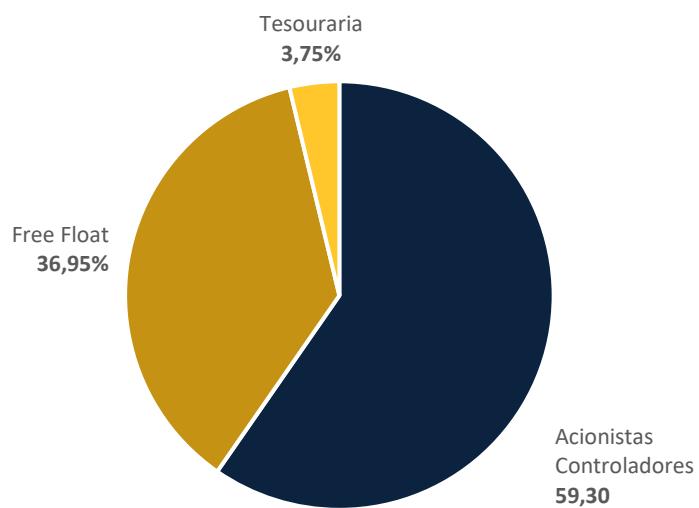
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	set-25	%	jun-25	%
Terrenos para Futuras Incorporações	484.240	33,2%	631.583	45,7%
Imóveis em Construção	841.413	57,7%	637.634	46,2%
Imóveis Concluídos	102.160	7,0%	80.714	5,8%
Provisão para Distrato	31.250	2,1%	31.519	2,3%
Total	1.459.063	100,0%	1.381.450	100,0%

Instrumentos Financeiros

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

Composição Acionária

Em 30 de setembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 1,37 bilhão, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	3T25	3T24	A/A (%)	2T25	T/T(%)	9M25	9M24	A/A (%)
Receita Operacional Bruta	378.851	322.993	17,3%	301.928	25,5%	949.324	953.942	-0,5%
Com Venda de Imóveis	378.054	325.833	16,0%	296.261	27,6%	941.480	956.476	-1,6%
Com Prestação de Serviços/Alugueis	2.212	1.794	23,3%	2.006	10,3%	6.486	5.907	9,8%
Ajuste a Valor Presente	(1.415)	(4.634)	-69,5%	3.661	-138,7%	1.358	(8.441)	-116,1%
(-) Provisão para Distratos	2.271	(9.350)	-124,3%	(1.551)	-246,4%	10.653	(5.017)	-312,3%
(-) Impostos Incidentes	(8.519)	(7.122)	19,6%	(6.710)	27,0%	(21.724)	(21.150)	2,7%
Receita Operacional Líquida	372.603	306.521	21,6%	293.667	26,9%	938.253	927.775	1,1%
Custos de Imóveis e Serviços Vendidos	(266.019)	(213.859)	24,4%	(204.501)	30,1%	(653.767)	(680.838)	-4,0%
Lucro Bruto	106.584	92.662	15,0%	89.166	19,5%	284.486	246.937	15,2%
<i>Margem Bruta (%)</i>	28,6%	30,2%	-1,6 p.p.	30,4%	-1,8 p.p.	30,3%	26,6%	3,7 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(53.056)	(45.549)	16,5%	(38.660)	37,2%	(140.971)	(122.500)	15,1%
Despesas Administrativas	(20.200)	(18.480)	9,3%	(18.257)	10,6%	(57.404)	(58.212)	-1,4%
<i>% Despesas Administrativas</i>	5,4%	6,0%	-0,6 p.p.	6,2%	-0,8 p.p.	6,1%	6,3%	-0,2 p.p.
Despesas Comerciais	(28.561)	(25.084)	13,9%	(26.751)	6,8%	(78.746)	(67.363)	16,9%
<i>% Despesas Comerciais</i>	7,7%	8,2%	-0,5 p.p.	9,1%	-1,4 p.p.	8,4%	7,3%	1,1 p.p.
Despesas Tributárias	73	(155)	-147,1%	797	-90,8%	866	(817)	-206,0%
Resultado com Equivalência Patrimonial	2.412	4.093	-41,1%	(182)	-1425,3%	2.572	16.523	-84,4%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(5.389)	(2.654)	103,1%	(4.841)	11,3%	(14.643)	(10.414)	40,6%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.861)	(3.231)	-42,4%	(1.851)	0,5%	(5.557)	(4.824)	15,2%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	470	(38)	-1336,8%	12.425	-96,2%	11.941	2.607	358,0%
Lucro Operacional	53.528	47.113	13,6%	50.506	6,0%	143.515	124.437	15,3%
Despesas Financeiras	(14.675)	(15.091)	-2,8%	(13.881)	5,7%	(41.770)	(40.087)	4,2%
Receitas Financeiras	27.389	15.365	78,3%	22.781	20,2%	75.310	41.208	82,8%
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	66.242	47.387	39,8%	59.406	11,5%	177.055	125.558	41,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(11.333)	(7.937)	42,8%	(9.457)	19,8%	(29.217)	(24.006)	21,7%
Lucro Antes da Participação de Não Controladores	54.909	39.450	39,2%	49.949	9,9%	147.838	101.552	45,6%
<i>Margem Líquida (%)</i>	14,7%	12,9%	1,9 p.p.	17,0%	-2,3 p.p.	15,8%	10,9%	4,8 p.p.
Participação de Não Controladores	(3.459)	(1.341)	157,9%	(1.920)	80,2%	(7.154)	(2.572)	178,1%
Lucro Líquido do Período	51.450	38.109	35,0%	48.029	7,1%	140.684	98.980	42,1%
<i>Margem Líquida (%)</i>	13,8%	12,4%	1,4 p.p.	16,4%	-2,5 p.p.	15,0%	10,7%	4,3 p.p.

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	set-25	set-24	A/A (%)	jun-25	T/T(%)
Ativo Circulante	3.011.533	2.112.013	42,6%	2.862.338	5,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	578.558	381.850	51,5%	549.749	5,2%
Títulos e Valores Mobiliários	13.493	0	-	17.424	-22,6%
Contas a Receber	961.741	702.619	36,9%	913.712	5,3%
Imóveis a Comercializar	1.443.431	1.010.556	42,8%	1.365.818	5,7%
Créditos Diversos	13.447	13.160	2,2%	12.852	4,6%
Impostos e Contribuições a Recuperar	863	3.828	-77,5%	2.783	-69,0%
Ativo Não Circulante	486.172	650.587	-25,3%	429.690	13,1%
Aplicações Financeiras	27.250	14.717	85,2%	28.081	-3,0%
Contas a Receber	192.255	195.485	-1,7%	156.950	22,5%
Imóveis a Comercializar	15.632	189.718	-91,8%	15.632	0,0%
Partes Relacionadas	29.034	22.619	28,4%	26.122	11,1%
Impostos e Contribuições a Recuperar	9.983	5.437	83,6%	5.082	96,4%
Créditos Diversos	27.728	28.087	-1,3%	26.784	3,5%
Investimentos	115.454	134.669	-14,3%	113.721	1,5%
Imobilizado	65.026	56.159	15,8%	53.565	21,4%
Intangível	3.810	3.696	3,1%	3.753	1,5%
Ativo Total	3.497.705	2.762.600	26,6%	3.292.028	6,2%
Passivo Circulante	1.018.845	546.547	86,4%	1.019.795	-0,1%
Fornecedores	73.274	81.637	-10,2%	65.502	11,9%
Empréstimos e Financiamentos	384.455	193.660	98,5%	275.530	39,5%
Debêntures	72.410	38.050	90,3%	70.982	2,0%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	21.511	20.609	4,4%	15.697	37,0%
Impostos e Contribuições Diferidos	38.345	28.034	36,8%	35.760	7,2%
Credores por Imóveis Compromissados	73.422	77.103	-4,8%	168.738	-56,5%
Adiantamento de Clientes	307.924	66.661	361,9%	327.740	-6,0%
Contas a Pagar	46.067	33.893	35,9%	58.348	-21,0%
Partes Relacionadas	1.437	6.900	-79,2%	1.498	-4,1%
Passivo Não Circulante	862.917	749.441	15,1%	710.379	21,5%
Fornecedores	4.820	0	-	5.296	-9,0%
Empréstimos e Financiamentos	184.243	251.530	-26,8%	253.574	-27,3%
Debêntures	416.448	446.692	-6,8%	365.341	14,0%
Credores por Imóveis Compromissados	211.275	14.922	1315,9%	45.530	364,0%
Impostos e Contribuições Diferidos	5.505	7.457	-26,2%	4.487	22,7%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	12.850	7.413	73,3%	11.306	13,7%
Contas a Pagar	12.293	16.050	-23,4%	12.524	-1,8%
Adiantamento de Clientes	15.483	5.377	187,9%	12.321	25,7%
Patrimônio Líquido	1.615.943	1.466.612	10,2%	1.561.854	3,5%
Capital Social	866.080	866.080	0,0%	866.080	0,0%
(-) Despesas com Emissão de Ações	(24.585)	(24.585)	0,0%	(24.585)	0,0%
Reservas de Capital	12.629	12.629	0,0%	12.629	0,0%
Reservas de Lucro	778.961	619.701	25,7%	727.511	7,1%
Participação de Não Controladores	29.503	32.025	-7,9%	26.858	9,8%
Ações em Tesouraria	(46.645)	(39.238)	18,9%	(46.639)	0,0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.497.705	2.762.600	26,6%	3.292.028	6,2%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	3T25	3T24	2T25	9M25	9M24
Das Atividades Operacionais					
Resultado Operacional Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	66.242	47.387	59.406	177.055	125.558
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:					
Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos	(2.271)	9.350	1.551	(10.653)	5.017
Provisão para Distratos - Estoque	268	(3.762)	(827)	6.617	(2.303)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	5.389	2.654	4.841	14.643	10.414
Ajuste a Valor Presente	1.415	4.634	(3.661)	(1.358)	8.441
Depreciação/Amortização	941	884	931	2.797	2.477
Depreciação de Direito de Uso	920	880	920	2.760	2.347
Depreciação de Estandes de Venda	5.348	4.083	5.247	14.956	12.956
Juros sobre Empréstimos	17.485	15.593	16.646	49.541	47.895
Tributos Diferidos	1.405	(1.358)	1.266	2.858	2.393
Equivalência Patrimonial	(2.412)	(4.093)	182	(2.572)	(16.523)
Provisão para Garantia	2.511	2.751	2.142	6.503	8.956
Aumento (Redução) nos Ativos Operacionais:					
Aplicações Financeiras	4.762	(692)	(5.159)	1.320	(2.022)
Contas a Receber	(82.478)	73.266	(97.328)	(202.699)	(103.505)
Imóveis a Comercializar	1.905	28.123	73.363	67.470	161.383
Impostos e Contribuição a Recuperar	(2.981)	1.578	(238)	(923)	(2.390)
Créditos Diversos	(1.539)	(4.898)	(919)	(3.418)	(8.609)
Aumento (Redução) nos Passivos Operacionais:					
Fornecedores	7.296	15.337	1.152	5.957	38.565
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	4.746	4.345	(572)	(2.063)	4.611
Credores por Imóveis Compromissados	(13.357)	(10.052)	(8.361)	(41.455)	(82.415)
Adiantamento de Clientes	(12.654)	3.429	(1.896)	(8.464)	(19.551)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(3.845)	(4.401)	(3.048)	(9.506)	(10.939)
Contas a Pagar	(14.962)	(1.988)	(6.398)	(25.988)	(627)
Caixa Proveniente das Operações	(15.866)	183.050	39.240	43.378	182.129
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(8.067)	(8.721)	(7.757)	(23.191)	(21.227)
Juros Sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	(14.138)	(15.058)	(13.207)	(39.245)	(41.392)
Caixa Líquido Gerado (Utilizado) nas Atividades Operacionais	(38.071)	159.271	18.276	(19.058)	119.510
Caixa das Atividades de Investimentos					
Aquisição de Imobilizado	(18.368)	(9.841)	(3.614)	(26.898)	28.330
Aumento (Redução) de Investimento	679	8.454	1.021	16.890	32.339
Aquisição de Intangível	(420)	(122)	(363)	(1.119)	(626)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimentos	(18.109)	(1.509)	(2.956)	(11.127)	60.043
Caixa das Atividades de Financiamentos					
Partes Relacionadas	(2.973)	(4.196)	(3.973)	(5.871)	13.056
Dividendos Pagos	0	(18.000)	(54.000)	(54.000)	(36.000)
Aquisição de Ações de Emissão Própria	(6)	(4.981)	6	0	(4.981)
Variação Líquida dos Empréstimos e Financiamentos	88.782	(18.806)	83.586	225.542	(117.352)
Participação de Não Controladores	(814)	471	(1.742)	(6.697)	(14.439)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamentos	84.989	(45.512)	23.877	158.974	(159.716)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	28.809	112.250	39.197	128.789	19.837
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa:					
No Início do Exercício	549.749	269.600	510.552	449.769	362.013
No Final do Exercício	578.558	381.850	549.749	578.558	381.850
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	28.809	112.250	39.197	128.789	19.837

Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

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

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

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

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

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

Sobre a Trisul

A Trisul S.A. é o resultado de uma reorganização societária ocorrida em abril de 2007, que consubstanciou a união das operações da Incosul Incorporação e Construção Ltda. e da Tricury Construções e Participações Ltda., duas tradicionais empresas de incorporação e construção com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário na região metropolitana da cidade de São Paulo, ambas fundadas entre as décadas de 1970 e 1980. Transcorridos mais de 15 anos desde a combinação, atualmente as atividades derivadas de cada empresa encontram-se totalmente integradas de maneira sólida na Companhia.

No curso de sua história, a Trisul entregou mais de 350 empreendimentos, totalizando mais de 60 mil unidades, distribuídas na capital e na Grande São Paulo, em 20 cidades do interior do Estado e no litoral, além do Distrito Federal. Atualmente, a companhia tem foco exclusivo em operações na cidade de São Paulo.

Em 10 de outubro de 2007, a Companhia obteve registro de companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como o registro de sua oferta pública inicial de ações; e, ainda em outubro de 2007, suas ações passaram a ser negociadas no Novo Mercado da B3 S.A. –Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Disclaimer

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

Informações RI

Fernando Salomão
Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com
Investidores

Vitor Secco
Gerente de Relações com Investidores

Carla Shizuko Ota
Analista de Relações com Investidores

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