

Trisul S.A.

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025

Trisul S.A.
Balancos patrimoniais
exercicios findos em 2025 e 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	235.942	122.817	526.805	449.769
Títulos e valores mobiliários	5.1	-	-	14.755	20.382
Contas a receber	6	16.216	10.466	991.533	786.439
Dividendos a receber		34.440	-	-	-
Imóveis a comercializar	8	7.289	8.082	1.365.003	996.887
Créditos diversos	7	3.866	2.309	17.252	10.266
Impostos e contribuições a recuperar	-	1.816	2.214	1.989	2.367
Total do ativo circulante		299.569	145.888	2.917.337	2.266.110
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5.1	36.616	21.681	36.616	21.681
Contas a receber	6	59.423	39.156	201.665	152.847
Imóveis a comercializar	8	-	-	15.630	354.207
Partes relacionadas	9.1	129.276	159.640	20.463	22.451
Impostos e contribuições a recuperar	-	3.670	3.491	9.852	7.556
Créditos diversos	7	7.544	6.004	29.374	27.491
		236.529	229.972	313.600	586.233
Investimentos	10.2.1	1.569.023	1.888.160	128.557	129.772
Imobilizado	11	11.160	13.778	70.067	56.726
Intangível	12	3.683	3.753	3.683	3.753
		1.583.866	1.905.691	202.307	190.251
Total do ativo não circulante		1.820.395	2.135.663	515.907	776.484
Total do ativo		2.119.964	2.281.551	3.433.244	3.042.594

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras

	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Passivo					
Circulante					
Fornecedores	-	1.815	2.399	47.136	66.082
Empréstimos e financiamentos	13.1	-	-	345.604	64.350
Debêntures	13.2	79.033	34.735	79.033	34.735
Obrigações trabalhistas e tributárias	14	15.672	13.068	23.691	22.895
Impostos e contribuições diferidos	15.2	-	-	39.250	30.569
Credores por imóveis compromissados	16	-	-	74.853	34.476
Adiantamento de clientes	19	-	-	213.958	131.105
Contas a pagar	20.2	9.012	11.781	53.036	52.314
Dividendos a pagar	21.4	100.000	40.745	100.000	40.745
Partes relacionadas	9.1	83.499	214.302	6.622	725
Total do passivo circulante		289.031	317.030	983.183	477.996
Não circulante					
Fornecedores	-	-	-	4.429	6.055
Empréstimos e financiamentos	13.1	-	-	261.157	328.081
Debêntures	13.2	374.935	394.552	374.935	394.552
Credores por imóveis compromissados	16	-	-	215.583	108.215
Impostos e contribuições diferidos	15.2	-	-	6.132	5.076
Adiantamento de clientes	19	-	101.718	82.680	202.171
Provisão para demandas judiciais e administrativas	20.1	-	-	14.850	7.713
Contas a pagar	20.2	6.457	9.240	12.090	24.678
Total do passivo não circulante		381.392	505.510	971.856	1.076.541
Patrimônio líquido					
Capital social	21.1	1.342.080	866.080	1.342.080	866.080
(-) 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	12.629
Reservas de lucro	21.4	166.062	651.532	166.062	651.532
(-) Ações em tesouraria	21.5	(46.645)	(46.645)	(46.645)	(46.645)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas		1.449.541	1.459.011	1.449.541	1.459.011
Participação de não controladores		-	-	28.664	29.046
Total do patrimônio líquido		1.449.541	1.459.011	1.478.205	1.488.057
Total do passivo e patrimônio líquido		2.119.964	2.281.551	3.433.244	3.042.594

Trisul S.A.

Demonstrações dos resultados

exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando expressamente indicado)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Receita operacional líquida	22.1	5.780	3.937	1.378.596	1.346.694
Custos dos imóveis vendidos/serviços prestados	22.2	(2.613)	(1.884)	(974.066)	(971.908)
Lucro bruto	-	3.167	2.053	404.530	374.786
Receitas/(despesas) operacionais:					
Despesas administrativas	23	(68.612)	(64.187)	(80.714)	(80.342)
Despesas comerciais	24	(18.718)	(17.035)	(86.610)	(74.996)
Depreciação estoques de venda	24	-	-	(21.002)	(18.132)
Despesas tributárias	-	(18)	(901)	898	(1.016)
Resultado com equivalência patrimonial	10.2.1	280.487	269.405	7.780	18.913
Reversão/(provisão) para demandas judiciais e administrativas	20.1	-	-	(20.058)	(13.370)
Despesas com depreciação/amortização	-	(5.667)	(4.845)	(7.429)	(6.607)
Outras receitas/(despesas) operacionais	-	13.294	687	10.805	1.080
		200.766	183.124	(196.330)	(174.470)
Resultado antes do resultado financeiro e dos impostos sobre o lucro		203.933	185.177	208.200	200.316
Resultado financeiro, líquido					
Despesas financeiras	25	(53.324)	(46.909)	(55.554)	(52.389)
Receitas financeiras	25	53.176	33.280	100.495	61.572
		(148)	(13.629)	44.941	9.183
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		203.785	171.548	253.141	209.499
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro					
Corrente	15.3			(34.054)	(31.678)
Diferido	15.3		8	(5.992)	(2.977)
Resultado líquido das operações continuadas		203.785	171.556	213.095	174.844
Atribuído a sócios da empresa controladora		203.785	171.556	203.785	171.556
Atribuído a sócios não controladores	-	-	-	9.310	3.288
Lucro por ação					
Lucro básico por ação - R\$	31	1,09445	0,95512		
Lucro diluído por ação - R\$	31	1,09445	0,95512		

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras

Trisul S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes
exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Resultado líquido do período	203.785	171.556	213.095	174.844
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do período	203.785	171.556	213.095	174.844
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			203.785	171.556
Participação de não controladores			9.310	3.288
			213.095	174.844

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras

Trisul S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora								Consolidado		
	Notas	Capital social	Gastos com emissão de ações	Reservas de capital	Reservas de lucro			Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido	
					Reserva legal	Reserva de retenção de lucro	Lucros acumulados				Ações em tesouraria
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
Distribuição complementar de dividendos	-	-	-	-	-	(6.578)	-	-	(6.578)	-	(6.578)
Aquisição de ações de emissão própria	21.5	-	-	-	-	-	-	(12.388)	(12.388)	-	(12.388)
Luro líquido do exercício	21.4	-	-	-	-	-	171.556	-	171.556	3.288	174.844
Reserva legal	21.4	-	-	-	8.578	-	(8.578)	-	-	-	-
Dividendos propostos	21.4	-	-	-	-	-	(40.745)	-	(40.745)	-	(40.745)
Reserva de retenção de lucros	21.4	-	-	-	-	122.233	(122.233)	-	-	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.134)	(18.134)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		866.080	(24.585)	12.629	49.517	602.015	-	(46.645)	1.459.011	29.046	1.488.057
Saldos em 01 janeiro de 2025		866.080	(24.585)	12.629	49.517	602.015	-	(46.645)	1.459.011	32.025	1.491.036
Aumento de capital - RCA 09/12/2025	21.4	476.000	-	-	-	(476.000)	-	-	-	-	-
Distribuição complementar de dividendos - AGO 25/04/2025	21.4	-	-	-	-	(13.255)	-	-	(13.255)	-	(13.255)
Distribuição dividendos intermediários - RCA 13/11/2025	21.4	-	-	-	-	(100.000)	-	-	(100.000)	-	(100.000)
Distribuição dividendos intermediários - RCA 19/12/2025	21.4	-	-	-	-	(51.601)	-	-	(51.601)	-	(51.601)
Luro líquido do exercício	21.4	-	-	-	-	-	203.785	-	203.785	9.310	213.095
Reserva legal	21.4	-	-	-	10.189	-	(10.189)	-	-	-	-
Dividendos propostos	21.4	-	-	-	-	-	(48.399)	-	(48.399)	-	(48.399)
Reserva de retenção de lucros	21.4	-	-	-	-	145.197	(145.197)	-	-	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.671)	(12.671)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		1.342.080	(24.585)	12.629	59.706	106.356	-	(46.645)	1.449.541	28.664	1.478.205

Trisul S.A.

Demonstrações do valor adicionado
exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis, serviços e aluguéis	9.107	5.809	1.410.778	1.410.292
Outras receitas	13.294	687	10.805	1.080
(Provisão)/reversão para risco de crédito e distratos - contas a receber	-	-	- 1.791	(33.106)
Provisão/(reversão) para distratos - estoque	-	-	1.551	20.636
	22.401	6.496	1.421.343	1.398.902
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos	(2.613)	(1.884)	(975.617)	(992.544)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(55.919)	(53.682)	(147.789)	(129.915)
	(58.532)	(55.566)	(1.123.406)	(1.122.459)
Valor adicionado bruto	(36.131)	(49.070)	297.937	276.443
Retenções				
Depreciação e amortização	(5.667)	(4.845)	(28.431)	(24.739)
	(5.667)	(4.845)	(28.431)	(24.739)
Valor adicionado líquido produzido	- 41.798	- 53.915	269.506	251.704
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	280.487	269.405	7.780	18.913
Receitas financeiras	53.176	33.280	100.495	61.572
	333.663	302.685	108.275	80.485
Valor adicionado a distribuir	291.865	248.770	377.781	332.189
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	19.880	16.445	19.886	16.843
Benefícios	7.619	8.007	7.677	8.197
FGTS	764	550	764	554
	28.263	25.002	28.327	25.594
Impostos, taxas e contribuições				
Federal	5.280	3.361	72.422	66.807
Estadual	90	165	801	828
Municipal	715	1.057	3.532	6.031
	6.085	4.583	76.755	73.666
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	53.324	46.909	55.554	52.389
Aluguéis	408	720	4.050	5.696
	53.732	47.629	59.604	58.085
Remuneração de capitais próprios				
Participação de não controladores	-	-	9.310	3.288
Dividendos	48.399	40.745	48.399	40.745
Lucros retidos	155.386	130.811	155.386	130.811
	203.785	171.556	213.095	174.844
	291.865	248.770	377.781	332.189

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras

Trisul S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Das atividades operacionais				
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	203.785	171.548	253.141	209.499
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa e equivalentes de caixas gerado pelas atividades operacionais:				
Provisão para risco de crédito e distratos - contas a receber	-	-	1.791	33.106
Provisão para distratos - estoque	-	-	(1.551)	(20.636)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	20.058	13.370
Ajuste a valor presente	-	-	(1.534)	13.677
Depreciação/amortização	1.987	1.618	3.748	3.380
Depreciação de direito de uso	3.680	3.227	3.680	3.227
Depreciação de estandes de venda	-	-	21.002	18.132
Juros sobre empréstimos e debêntures	67.072	59.373	67.072	64.202
Tributos diferidos	-	-	3.745	1.872
Equivalência patrimonial	(280.487)	(269.405)	(7.780)	(18.913)
Provisão para garantia	-	-	9.433	12.464
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	(26.017)	(36.296)	(254.169)	(168.560)
Imóveis a comercializar	793	(4.349)	189.400	355.505
Impostos e contribuições a recuperar	219	(899)	(1.917)	(3.048)
Créditos diversos	(3.097)	(615)	(8.869)	(5.119)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	(584)	106	(20.572)	29.065
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.604	3.254	95	6.834
Credores por imóveis compromissados	-	-	(50.709)	(55.577)
Adiantamento de clientes	(101.718)	101.718	(55.572)	(61.094)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	(12.921)	(13.595)
Contas a pagar	(6.531)	3.370	(22.279)	13.250
Caixa líquido proveniente das/ (aplicado nas) atividades operacionais	(138.294)	32.650	135.292	431.041
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(33.353)	(31.138)
Juros sobre empréstimos e debêntures pagos	(55.579)	(54.262)	(55.666)	(56.943)
Caixa líquido gerado pelas/ (aplicado nas) atividades operacionais	(193.873)	(21.612)	46.273	342.960
Das atividades de investimentos				
Títulos e valores mobiliários	(14.935)	(8.986)	(9.308)	(29.368)
(Aumento)/redução de imobilizado	(641)	(483)	(39.363)	21.345
(Aumento)/ redução de investimento	565.184	51.177	8.995	39.626
(Aumento) de intangível	(1.359)	(1.012)	(1.359)	(1.012)
Caixa líquido gerado pelas/ (aplicado nas) atividades de investimento	548.249	40.696	(41.035)	30.591
Das atividades de financiamentos				
Partes relacionadas	(100.439)	10.744	7.885	7.049
Dividendos pagos	(154.000)	(36.000)	(154.000)	(36.000)
Alienação de ações de emissão própria	-	(12.388)	-	(12.388)
Variação líquida dos empréstimos, financiamentos e debêntures	13.188	(9.634)	227.605	(226.322)
Participação de não controladores	-	-	(9.692)	(18.134)
Caixa líquido gerado pelas/ (aplicado nas) atividades de financiamento	(241.251)	(47.278)	71.798	(285.795)
Aumento/(Redução) de caixa e equivalentes de caixa	113.125	(28.194)	77.036	87.756
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	122.817	151.011	449.769	362.013
No final do exercício	235.942	122.817	526.805	449.769
Aumento/(Redução) de caixa e equivalentes de caixa	113.125	(28.194)	77.036	87.756

As notas explicativas da administração são partes integrantes das informações financeiras

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 demonstrações financeiras

2.1. Base de elaboração e declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para os exercícios findos em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

A preparação das demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2.2. Base de apresentação e consolidação

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

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

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de dezembro de 2025 e, quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

2.4. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 5 de março de 2026.

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

A preparação das demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras.

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

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações financeiras, 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 exercícios 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 contratuais.

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

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 exercícios.

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 exercícios findos em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 demonstrações financeiras.

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 exercícios findos em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras da controladora, e como informação suplementar às demonstrações financeiras 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 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 exercícios 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 exercícios 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 exercícios iniciados em ou após 01/01/2026;
- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações financeiras.

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 Demonstrações financeiras (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 demonstrações financeiras 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 exercícios 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 exercícios 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	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Caixa	23	24	27	32
Bancos contas movimento	204	367	28.024	34.254
Aplicações financeiras	235.715	122.426	498.754	415.483
	235.942	122.817	526.805	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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Certificados de recebíveis imobiliários (a)	36.616	21.681	36.616	21.681
Contas vinculadas (b)	-	-	14.755	20.382
	36.616	21.681	51.371	42.063
Circulante	-	-	14.755	20.382
Não circulante	36.616	21.681	36.616	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	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Promitentes compradores de imóveis (a)	-	-	1.213.457	985.305
Serviços a receber	325	307	325	307
Saldos a receber de home equity (b)	75.314	49.315	75.314	49.315
(-) Ajuste a valor presente (c)	-	-	(27.951)	(29.485)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos (d)	-	-	(67.947)	(66.156)
Total	75.639	49.622	1.193.198	939.286
Circulante	16.216	10.466	991.533	786.439
Não circulante	59.423	39.156	201.665	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 demonstrações financeiras 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 31 de dezembro de 2025 foi de 8,44% 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 distrato, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

	12/2025	12/2024
Vencidos:		
de 0 a 90 dias (a)	78.536	72.708
de 91 a 180 dias	22.931	8.833
de 181 a 360 dias	9.068	19.045
acima de 360 dias	16.441	28.413
	126.976	128.999
A vencer:		
de 0 a 90 dias	421.024	201.082
de 91 a 180 dias	315.813	130.117
de 181 a 360 dias	206.740	412.695
Acima de 360 dias	218.543	162.034
	1.162.120	905.928
	1.289.096	1.034.927
Provisão para riscos de crédito e distratos	(67.947)	(66.156)
Ajuste a valor presente	(27.951)	(29.485)
	(95.898)	(95.641)
	1.193.198	939.286

- (a) Em 31 de dezembro de 2025, do total de títulos vencidos 9,85%, sobre o total da carteira, aproximadamente 4,81% 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 demonstrações financeiras (Nota 17), adicionado ao saldo contábil em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2025	12/2024
Circulante	1.070.228	872.586
Não circulante	218.543	162.034
Contas a receber contábil	1.288.771	1.034.620
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	1.252.609	906.797
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(223.943)	(101.188)
	2.317.437	1.840.229

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Adiantamento a fornecedores	291	109	291	109
Comissões de vendas a apropriar	905	179	13.288	7.133
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	-	-	5.066	4.722
Processos judiciais (a)	7.544	7.011	7.544	10.729
Venda de imobilizado	-	-	12.645	12.645
Outras contas a receber	2.670	1.014	7.792	2.419
Total	11.410	8.313	46.626	37.757
Circulante	3.866	2.309	17.252	10.266
Não circulante	7.544	6.004	29.374	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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Terrenos para futuras incorporações	5.143	8.082	251.142	680.903
Imóveis em construção	-	-	933.982	540.458
Imóveis concluídos	2.146	-	156.090	91.865
Provisão para distrato	-	-	39.419	37.868
Total	7.289	8.082	1.380.633	1.351.094
Circulante	7.289	8.082	1.365.003	996.887
Não circulante	-	-	15.630	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 exercício, houve venda de imóveis para administradores/acionistas pessoas físicas que geraram R\$ 18.874 de receitas e R\$ 13.094 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	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	13.889	12.764	-	-
J. Tavora Empreendimentos	-	-	240	266
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	1.074	1.419	1.074	1.419
Larnaka Empreend. Imob.	658	3.202	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	-	-	105	2.005
Osaka Empreend. Imob.	-	4.013	-	-
Retiro Empreend. Imob.	-	280	-	315
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	114	281	-
Ribeirão III Empreend. Imob	-	-	20	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	42	32
Roermond Empreend. Imob.	-	104	-	-
SCP Trisul 22 Empreend. Imob.	-	-	-	3.887
Soc. Incorp. Residencial Sandri	-	709	11	-
Taquari Empreend. Imob.	-	-	180	180
Trisul 1 Empreend. Imob.	663	-	-	-
Trisul 6 Empreend. Imob.	7.953	-	-	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	16.602	26.846	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	671	-	-	-
Trisul 16 Empreend. Imob.	545	-	-	-
Trisul 19 Empreend. Imob.	3.026	-	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	-	2.333	-	-
Trisul 21 Empreend. Imob.	32.553	6.202	-	-
Trisul 26 Empr3nd. Imob.	3.500	-	-	-
Trisul 33 Empreend. Imob.	-	11.355	-	-
Trisul 34 Empreend. Imob.	14.605	7.233	-	-
Trisul 35 Empreend. Imob.	170	27.323	-	-
Trisul Arenga Empreend. Imob.	1.088	-	-	-
Trisul Dália Empreend. Imob.	-	5.165	-	-
Trisul Fresia Empreend. Imob.	12.239	8.143	-	-
Trisul João Moura Empreend. Imob.	138	14.466	-	-
Trisul Mamona Empreend. Imob.	8.799	10.531	-	-
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	-	2.159	-	2.159
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	-	144	-	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	3.351	-	-	-
Trisul Tungue Empreend. Imob.	-	9.313	-	-
Trisul Vetiver Empreend. Imob.	3.198	-	3.198	-
TSC Itaquá Shopping Center	4.508	5.708	4.508	5.708
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	523	523
Yamagata Empreend. Imob.	-	-	427	188
Total	129.276	159.640	20.463	22.451

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Ascendino Reis Empreend. Imob.	15.544	5.950	-	-
Astana Empreend. Imob.	139	8.100	-	-
Cancale Empreend. Imob.	214	4.586	-	-
Cuxipones Empreend. Imob.	1.190	-	1.190	-
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.	240	269	-	-
Marosa Empreend. Imob.	298	7.200	-	-
Masb 40 Empreend. Imob.	204	-	-	-
Morioka Empreend. Imob.	5.384	4.897	-	-
Naples Empreend. Imob.	1.955	1.905	-	-
Nicolau Empreend. Imob.	158	3.007	-	-
Osaka Empreend. Imob.	3.900	-	-	-
Retiro Empreend. Imob.	20	-	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	811	-	-	218
Ribeirão III Empreend. Imob.	80	-	-	3
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	114	85	-	-
Roermond Empreend. Imob.	4.204	-	-	-
Sociedade Incorp. Ceilândia.	53	60	-	-
Sociedade Incorp. Sandri	255	-	-	314
Tricury Construções e Participações	16.694	12.845	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	-	3.478	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob.	520	546	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	161	281	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	213	290	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	-	19.169	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	184	258	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	73	164	-	-
Trisul 19 Empreend. Imob.	-	17.634	-	-
Trisul 22 Empreend. Imob.	15.552	-	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	1.371	30.391	-	-
Trisul 25 Empreend. Imob.	2.179	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.	280	200	-	-
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	-	562	-	-
Trisul Paulistania Empreend. Imob.	-	25.681	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	-	577	-	-
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	5.245	-	5.245	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	631	-	-	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	-	50	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	499	499	-	-
Vera Incorporações e Empreends.	187	190	187	190
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	523	523	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	641	281	-	-
Total	83.499	214.302	6.622	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 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 127.857 (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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(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		12/2025			12/2024	12/2025		12/2024
	Direta								
	12/2025	12/2024	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	72.458	23.678	48.780	55.128	(269)	(6.348)	(2.379)
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	72.082	14.936	57.146	57.488	-	(342)	5.351
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	960	525	435	199	15	(454)	(838)
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	20	-	20	15	17	(295)	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	156	108	48	33	(2)	(35)	(206)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	111	13	98	13	-	(15)	(14)
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	706	19	687	1.185	(2)	(138)	(78)
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	1.126	537	589	117	51	(2.028)	(4.269)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	4.333	4	4.329	4.204	-	125	(57)
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	607	473	134	117	-	17	78
Vivant São Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.046	26	1.020	370	653	651	(2)
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	286	-	286	292	-	(6)	(53)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	236	144	92	69	-	22	33
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	1.032	9	1.023	1.051	-	(28)	(1)
Larnaka Empreend. Imobil. Ltda	100,00	100,00	92.081	37.821	54.260	57.385	36.049	5.600	13.117
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda	50,00	50,00	884	115	769	808	-	(39)	(22)
Naples Empreendimentos Imob. Ltda	100,00	100,00	3.076	26	3.050	2.848	372	202	(154)
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	5.379	64	5.315	5.257	325	59	(35)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	53	-	53	60	-	(6)	(16)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	267	99	168	273	-	(1.404)	(122)
Morioka Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	42.047	702	41.345	42.403	-	(1.058)	(3.672)
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	71,43	71,43	988	141	847	852	4	(6)	19
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	652	29	623	6.141	256	(4)	(396)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	66,67	66,67	233	9	224	225	-	(2)	-
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	932	36	896	8.047	95	1	(330)
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	785	32	753	840	6	121	137
Trisul Lotus Empreendimentos Imobil. Ltda	60,00	60,00	29.811	985	28.826	28.391	1.867	1.951	2.034

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		12/2025			12/2024	12/2025		12/2024
	12/2025	12/2024	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	552	1	61	(1)
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	741	723	18	160	154	(541)	(1.774)
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	584	-	-	9
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	553	26	527	630	3	77	222
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	640	22	618	559	-	159	-
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	280	4	276	266	-	10	21
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	642	54	588	1.689	698	(179)	589
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	1.109	30	222	828
Marosa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.568	948	620	8.911	-	809	2.942
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	571	-	-	-
Yamagata Empreend. Imob. Ltda.	60,00	60,00	1.150	74	1.076	855	(16)	221	4
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	755	154	601	5.984	-	66	79
Omaguas Empr. Imob.	55,00	55,00	100.513	64.140	36.373	37.526	62.671	21.847	11.947
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1.253	844	409	536	(172)	(127)	(500)
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	665	206	459	357	-	102	(165)
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	781	353	428	453	-	(24)	(200)
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	214	61	153	41	(1)	(88)	(380)
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	12.315	9.633	2.682	34.944	8.784	2.239	13.571
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	101.321	58.093	43.228	32.838	53.948	10.390	2.588
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	2.706	1.849	857	28.411	2.881	246	1.409
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	200	28	172	222	7	(50)	(193)
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	144	14	130	210	53	(80)	(420)
Trisul 16 Empreend. Imob.	100,00	100,00	218.280	138.225	80.055	102.433	96.432	27.325	46.874
Trisul 19 Empreend. Imob.	100,00	100,00	4.563	3.816	747	21.390	-	117	286
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	20.219	3.289	16.930	55.861	38.509	7.467	22.257
Trisul 21 Empreend. Imob.	100,00	100,00	137.905	71.205	66.700	67.980	87.256	5.980	3.021
Trisul 23 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1.939	1.282	657	36.827	6.445	830	1.491
Trisul 25 Empreend. Imob.	100,00	100,00	3.221	2.587	634	29.116	5.400	1.017	2.748
Trisul 26 Empreend. Imob.	100,00	100,00	12.277	5.098	7.179	40.489	29.928	6.270	11.537
Trisul 27 Empreend. Imob.	100,00	100,00	16.135	5.664	10.471	42.833	16.813	1.278	(6.375)
Trisul 28 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1.826	1.252	574	29.040	5.607	1.216	3.690
Trisul 31 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1.716	1.207	509	20.993	3.694	391	1.194
Trisul 33 Empreend. Imob.	100,00	100,00	94.191	449	93.742	40.255	33	3	125
Trisul 34 Empreend. Imob.	100,00	100,00	97.530	55.075	42.455	35.208	30.763	7.247	5.277
Trisul 35 Empreend. Imob.	100,00	100,00	106.165	29.747	76.418	48.365	97.641	30.595	13.287
Ascendino Reis Empreend. e Partic.	70,00	70,00	23.743	480	23.263	17.333	1	24	(3.620)
Cuxiponés Empreend. Imob.	50,00	50,00	21.564	2.663	18.901	19.174	263	(246)	4.871
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	100,00	100,00	5.082	2.117	2.965	25.350	4.117	2.730	(7.930)
AGEO Empreend. Imob.	70,00	70,00	4.381	2.569	1.812	29.113	3.626	699	14.733

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		12/2025			12/2024	12/2025		12/2024
	12/2025	12/2024	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Osaka Empreend. Imob.	100,00	100,00	32.139	2.090	30.049	53.113	29.209	1.722	14.515
Trisul João Moura Empreend. Imob.	100,00	100,00	208.514	136.799	71.715	119.242	105.031	29.720	44.072
Trisul Fresia Empreend. Imob.	100,00	100,00	77.214	27.353	49.861	41.177	67.706	8.684	6.459
Trisul Mamona Empreend. Imob.	100,00	100,00	75.368	33.926	41.442	39.989	52.216	12.253	(8)
Trisul Reseda Empreend. Imob.	100,00	100,00	55.642	3.665	51.977	51.977	-	(1)	(6)
Trisul Dália Empreend. Imob.	100,00	100,00	167.957	94.640	73.317	63.722	97.832	29.464	17.437
Easypay Soluções de Pagamentos	100,00	100,00	-	-	-	407	-	(4)	(24)
Trisul Tungue Empreend. Imob.	100,00	100,00	109.533	48.104	61.429	59.748	41.957	10.487	8.829
Trisul Property Ltda	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	(86)
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	50,00	50,00	12.938	1.852	11.086	11.018	26.496	9.082	(14)
SCP Trisul 22 empreend. Imob.	100,00	100,00	75.405	15.553	59.852	86.847	-	14.231	42.295
Trisul Tagete Empreend. Imob.	100,00	100,00	342.548	227.368	115.180	90.468	96.167	24.039	(110)
TSC Itaquá Shopping Center	30,00	30,00	214.213	24.497	189.716	188.209	9.297	1.507	10.120
Trisul Arenga Empreend. Imob.	100,00	100,00	65.554	16.032	49.522	42.084	25.625	2.620	(1.097)
Trisul Vetiver Empreend. Imob.	50,00	50,00	119.056	107.836	11.220	2.534	25.600	(597)	(3.096)
Trisul Vila Clementino Empreend. Imob.	100,00	100,00	196.136	134.377	61.759	101.718	95.671	21.471	-
Trisul Litchi Empreend. Imob.	100,00	-	41.536	37.478	4.058	-	-	(6)	-
Sei Tutóia empreend. Imob.	45,00	-	125.072	96.855	28.217	-	-	(390)	-
Trisul Ciclame Empreend. Imob.	100,00	-	35.135	28.916	6.219	-	-	-	-

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Direta		12/2025			12/2024	12/2025		12/2024
	12/2025	12/2024	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
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	5.251	5.010	241	294	123	(3.053)	(922)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	148	-	148	148	3	1	-
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	290	6	284	233	53	51	26
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	356	-	356	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	-	-	-
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	12.722	7	12.715	12.635	19	80	(65)
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	33.342	27.748	5.594	6.008	5.162	(414)	(1.949)
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	8	(194)
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	755	128	627	523	335	104	1
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	94.761	61.509	33.252	26.066	53.697	7.186	14.527
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	19.126	-	(27)	(229)
Calama Locações para Constr. Civil	100,00	100,00	8.240	8.023	217	1.233	262	(6.616)	(260)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	554	285	(231)	315
Trisul House Consultoria em Imóveis	100,00	100,00	967	756	211	578	226	(367)	(541)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	3.845	1	3.844	4.247	1	(403)	(2)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	78	7	71	62	9	9	33
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.047	46	1.001	1.090	-	144	212
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	16.658	-	(12)	(145)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	34.927	1.982	32.945	33.507	(341)	4.327	3.833
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	325	21	304	348	37	64	92

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

Em 31 de dezembro de 2025:

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2025
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp. Constr.	55.128	-	-	(6.348)	48.780
Tricury Constr. Partic.	57.489	-	-	(343)	57.146
Retiro Empreend. Imob.	8	300	-	(297)	11
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	26	40	-	(28)	38
Ribeirão III Empreend. Imob.	10	80	-	(12)	78
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	94	2.000	-	(1.623)	471
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.683	-	-	49	1.732
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	117	-	-	17	134
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	185	-	-	325	510
Calamuchita Empreend. Imob.	69	-	-	23	92
Imoleve VI. Mascote Empreend. Imob.	788	-	-	(21)	767
Larnaka Empreend. Imob. Ltda.	57.386	-	(8.725)	5.599	54.260
J.Távora Empreend. Imob.	404	-	-	(20)	384
Naples Empreend. Imob.	2.848	-	-	202	3.050
Roermond Empreend. Imob.	5.257	-	-	58	5.315
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	45	-	-	(5)	40
Sociedade Incorporadora Sandri	205	975	-	(1.054)	126
Morioka Empreend. Imob.	42.403	-	-	(1.058)	41.345
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	609	-	-	(4)	605
Cancale Empreendimentos	6.141	-	(5.515)	(4)	622
Imoleve Santana Empreend. Imob.	150	-	-	(1)	149
Astana Empreend. Imob.	8.047	-	(7.152)	1	896
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	840	-	(208)	121	753
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	552	-	(617)	65	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	160	400	-	(542)	18
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	584	-	(584)	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	630	-	(180)	77	527
Trisul Anthriscus Empreend. Imob.	559	-	(100)	159	618
Trisul Licania Empreend. Imob.	266	-	-	10	276
Masb 40 Empreend. Imob.	1.689	-	(922)	(179)	588
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	1.109	-	(1.331)	222	-
Marosa Empreend. Imob.	8.911	(9.100)	-	809	620
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	571	-	(571)	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	513	-	-	133	646
Nicolau Empreend. Imob.	3.591	-	(3.270)	40	361
Omaguas Empreend. Imob.	20.531	-	(12.650)	11.871	19.752
Trisul 1 Empreend. Imob.	536	-	-	(127)	409
Trisul 3 Empreend. Imob.	357	-	-	102	459
Trisul 4 Empreend. Imob.	453	-	-	(25)	428
Trisul 5 Empreend. Imob.	41	200	-	(88)	153
Trisul 6 Empreend. Imob.	34.944	(34.500)	-	2.238	2.682
Trisul 7 empreend. Imob.	-	6.973	-	14.658	21.631
Trisul 8 Empreend. Imob.	32.838	-	-	10.390	43.228
Trisul 9 Empreend. Imob.	28.411	(27.800)	-	246	857
Trisul 10 Empreend. Imob.	222	-	-	(50)	172
Trisul 11 Empreend. Imob.	210	-	-	(80)	130
Trisul 14 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 16 Empreend. Imob.	102.433	-	(45.802)	23.424	80.055
Trisul 18 Empreend. Imob.	6	-	-	-	6
Trisul 19 Empreend. Imob.	21.390	(20.360)	(400)	117	747
Trisul 20 Empreend. Imob.	55.861	(29.500)	(16.898)	7.467	16.930
Trisul 21 Empreend. Imob.	67.980	-	(7.260)	5.980	66.700
Trisul 23 Empreend. Imob.	36.827	(34.500)	(2.500)	830	657

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 12/2025
Sociedades consolidadas					
Trisul 25 Empreend. Imob.	29.116	(28.000)	(1.500)	1.018	634
Trisul 26 Empreend. Imob.	40.489	(26.500)	(13.080)	6.270	7.179
Trisul 27 Empreend. Imob.	42.833	(32.000)	(1.640)	1.278	10.471
Trisul 28 Empreend. Imob.	29.040	(27.500)	(2.182)	1.216	574
Trisul 31 Empreend. Imob.	20.993	(16.500)	(4.374)	390	509
Trisul 33 Empreendi. Imob.	40.255	53.483	-	4	93.742
Trisul 34 Empreend. Imob.	35.208	-	-	7.247	42.455
Trisul 35 Empreend. Imob.	48.365	-	(2.541)	30.594	76.418
Ascendino Reis Empreend. Imob.	12.133	4.134	-	17	16.284
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	25.350	(23.500)	(1.616)	2.731	2.965
Osaka Empreend. Imob.	53.113	-	(24.786)	1.722	30.049
Trisul João Moura Empreend. Imob.	119.242	-	(77.248)	29.721	71.715
Trisul Fresia Empreend. Imob.	41.177	-	-	8.684	49.861
Trisul Mamona Empreend. Imob.	39.989	-	(10.800)	12.253	41.442
Trisul Reseda Empreend. Imob.	51.977	-	-	-	51.977
Trisul Dalia Empreend. Imob.	63.722	-	(19.869)	29.464	73.317
Easyway Soluções de Pagamentos	407	-	(403)	(4)	-
Trisul Tungue Empreend. Imob.	59.747	-	(8.806)	10.488	61.429
Trisul Property Ltda	1	-	-	-	1
SCP Trisul 22	86.822	-	(37.339)	10.351	59.834
Trisul Tagete Empreend. Imob.	90.467	672	-	24.041	115.180
Trisul Arenga Empreend. Imob.	42.084	4.819	-	2.619	49.522
Trisul Vi. Clementino Empreend. Imob.	101.718	-	(61.431)	21.472	61.759
Trisul Litchi empreend. Imob.	-	4.064	-	(6)	4.058
Trisul Ciclame Empreend. Imob.	-	6.219	-	-	6.219
Custo Financeiro (1)	38.785	14.604	-	-	53.389
	1.775.141	(210.797)	(382.300)	274.894	1.456.938

(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 12/2025
Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	100	345	-	(228)	217
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	593	-	(180)	(69)	344
Vera Incorporadora	204	-	-	(4)	200
Trisul Lotus Empreend. Imob.	17.022	-	(897)	1.170	17.295
Cuxiponés Empreend. Imob.	9.587	-	-	(136)	9.451
AGEO Empreend. Imob.	20.379	-	(19.600)	489	1.268
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	5.509	-	(4.300)	4.334	5.543
TSC Itaquá Shopping Center	56.463	-	-	1.101	57.564
Trisul Vetivert Empreend. Imob.	1.267	4.642	-	(299)	5.610
Sei Tutóia empreend. Imob.	-	13.463	-	(765)	12.698
Ágio na aquisição de investimentos (a)	1.895	-	-	-	1.895
Nota 10.2.2	113.019	18.450	(24.977)	5.593	112.085
	1.888.160	(192.347)	(407.277)	280.487	1.569.023

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2025:

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2025
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	3.000	-	(3.053)	241
Sugaya Empreend. Imob.	148	-	-	-	148
Vossoroca Empreend. Imob.	233	-	-	51	284
Taquari Empreend. Imob.	178	-	-	-	178
Empreend. Imob. Canário 130	2.562	-	-	2.056	4.618
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	294	-	-	-	294
Abruzo Empreend. Imob.	12.635	-	-	80	12.715
Daisen Empreend. Imob.	6.008	-	-	(414)	5.594
Rosendal Empreend. Imob.	160	-	-	(17)	143
Magere Empreend. Imob.	508	-	-	8	516
Alta Gracia Empreend. Imob.	523	-	-	104	627

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2025:

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2025
Sociedades Consolidadas					
Corrientes Empreend. Imob.	26.066	-	-	7.186	33.252
Temuco Empreend. Imob.	19.126	-	(19.100)	(26)	-
Calama Locações Ltda.	1.233	5.600	-	(6.616)	217
Orense Empreend. Imob.	554	-	(323)	(231)	-
Trisul House Consultoria em Imóveis	578	-	-	(367)	211
Sneek Empreend. Imob.	4.247	-	-	(403)	3.844
Bordeaux Empreend. Imob.	62	-	-	9	71
Ibaraki Empreend. Imob.	1.090	-	(232)	144	1.002
Zara Empreend. Imob.	16.658	-	(16.646)	(12)	-
Salaverry Empreend. Imob.	348	-	(107)	63	304
Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2025
Não Consolidadas					
Itacorp Empreend. Imob.	16.753	-	(2.468)	2.187	16.472
Total	16.753	-	(2.468)	2.187	16.472
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)	113.019	18.450	(24.977)	5.593	112.085
Total não consolidadas	129.772	18.450	(27.445)	7.780	128.557

11. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

Controladora	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2024	Adição	Baixa	Saldo 12/2025
CUSTO:					
Móveis e utensílios		-	42	-	42
Máquinas e equipamentos		113	28	(102)	39
Computadores e periféricos		5.818	572	(3.251)	3.139
Direitos de uso de imóvel (1)		15.706	979	-	16.685
Outros		40	-	(10)	30
TOTAL CUSTO:		21.677	1.621	(3.363)	19.935
DEPRECIAÇÃO					
Móveis e Utensílios	10	-	(2)	-	(2)
Máquinas e equipamentos	10	(109)	(1)	102	(8)
Computadores e periféricos	20	(4.536)	(552)	3.251	(1.837)
Direitos de uso de imóvel (1)	25 a 50	(3.227)	(3.680)	-	(6.907)
Outros	10	(27)	(4)	10	(21)
TOTAL DEPRECIAÇÃO:		(7.899)	(4.239)	3.363	(8.775)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO:		13.778	(2.618)	-	11.160

(1) Aluguel do imóvel da Sede da Companhia.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Consolidado	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2024	Adição	Baixa	Saldo 12/2025
CUSTO:					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados		33.096	38.722	(12.032)	59.786
Móveis e utensílios		14.787	41	-	14.828
Edificação		7.078	-	-	7.078
Terreno		1.765	-	-	1.765
Máquinas e equipamentos		113	28	(102)	39
Computadores e periféricos		5.818	572	(3.251)	3.139
Direitos de uso de imóvel (a)		15.706	979	-	16.685
Outros		40	-	(10)	30
TOTAL CUSTO:		78.403	40.342	(15.395)	103.350
DEPRECIAÇÃO					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	50	(10.253)	(21.002)	12.032	(19.223)
Móveis e utensílios	10	(2.957)	(1.481)	-	(4.438)
Edificação	4	(568)	(281)	-	(849)
Máquinas e equipamentos	10	(109)	(1)	102	(8)
Computadores e periféricos	20	(4.536)	(552)	3.251	(1.837)
Direitos de uso de imóvel (a)	20	(3.227)	(3.680)	-	(6.907)
Outros	10	(27)	(4)	10	(21)
TOTAL DEPRECIAÇÃO:		(21.677)	(27.001)	15.395	(33.283)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO:		56.726	13.341	-	70.067

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

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Direitos de uso de softwares/website (a)	7.990	11.320	7.990	11.320
(-) Amortização acumulada	(4.307)	(7.567)	(4.307)	(7.567)
Total do intangível líquido	3.683	3.753	3.683	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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2024	Adições	Baixas	Saldos em 12/2025
Direito de uso de software/website	11.320	1.358	(4.688)	7.990
(-) Amortização	(7.567)	(1.428)	4.688	(4.307)
Intangível líquido	3.753	(70)	-	3.683

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

13.1. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Financiamentos para construção (a)	-	-	606.761	387.398
Empréstimo para capital de giro	-	-	-	5.033
Total	-	-	606.761	392.431
Circulante	-	-	345.604	64.350
Não circulante	-	-	261.157	328.081

(a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 8,23% a.a. e 14,52%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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2027	-	150.029
2028	-	41.341
2029	-	69.787
Total	-	261.157

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	
	12/2025	12/2024
Principal	444.000	430.000
Encargos apropriados	19.240	10.473
Gastos incorridos	(9.272)	(11.186)
Total	453.968	429.287
Circulante	79.033	34.735
Não circulante	374.935	394.552

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
2027	126.433
2028	103.079
2029	103.221
2030	42.202
Total	374.935

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.

A taxa de remuneração das debêntures da 1ª série é de 1,35% a.a. acrescida da variação

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

do CDI e, a taxa de remuneração das debêntures da 2ª 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 11ª 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 possui previsão para liquidação 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 9ª, 10ª e 11ª emissões, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro 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	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	182	272	2.399	2.496
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	29	44	509	525
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	-	-	2.063	1.950
Contr. social s/ o lucro líquido (CSLL)	-	-	1.915	1.327
Imposto de renda retido na fonte (IRPF)	413	336	504	385
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	22	30	206	248
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	34	20	341	112
Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)	10.699	9.035	10.699	9.035
Salários e benefícios a pagar	113	120	340	120
Encargos sociais	871	705	1.403	2.059
Provisões trabalhistas	3.309	2.506	3.312	4.638
Total	15.672	13.068	23.691	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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	203.785	171.548	253.141	209.499
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(280.487)	(269.405)	(7.780)	(18.913)
Base de cálculo		-	245.361	190.586
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculada	-	-	(83.423)	(64.799)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	43.377	30.144
Alíquota efetiva	-	-	16,32%	18,18%
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	(40.046)	(34.655)
Corrente	-	-	(34.054)	(31.678)
Diferido	-	8	(5.992)	(2.977)

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	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
PIS/COFINS	-	-	20.665	16.845
IRPJ	-	-	16.606	12.544
CSLL	-	-	8.111	6.256
Total	-	-	45.382	35.645
Circulante	-	-	39.250	30.569
Não circulante	-	-	6.132	5.076

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
IRPJ	-	-	(23.175)	(21.215)
CSLL	-	-	(10.879)	(10.463)
Total	-	-	(34.054)	(31.678)

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Diferido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
IRPJ	-	5	(4.148)	(2.025)
CSLL	-	3	(1.844)	(952)
Total	-	8	(5.992)	(2.977)

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Circulante	-	-	74.853	34.476
Não circulante	-	-	215.583	108.215
Total	-	-	290.436	142.691

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada

Ano de vencimento	Consolidado
2027	201.016
2028	4.176
2029	10.391
Total	215.583

A liquidação financeira das obrigações está assim distribuída:

Ano de vencimento	Consolidado
Desembolso em dinheiro (a)	81.509
Permuta financeira (b)	208.927
Total	290.436

- (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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 demonstrações financeiras.

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

	12/2025	12/2024
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	3.822.541	2.802.668
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(2.569.933)	(1.895.871)
	1.252.608	906.797
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(2.454.067)	(1.762.739)
Custo incorrido, líquido de distratos	1.633.225	1.186.914
	(820.842)	(575.825)
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	431.766	330.972
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	4.314.933	2.695.349
Custo incorrido	(2.587.592)	(1.737.764)
Custo a incorrer unidades vendidas	(820.841)	(575.825)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	906.500	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 31 de dezembro de 2025.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	2.670.094
Total do ativo consolidado	3.433.244
Percentual	77,77%

19. Adiantamento de clientes

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

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Adiantamentos de empreendimentos não lançados	-	101.718	72.695	232.088
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	-	-	100.386	70.962
Adiantamento de clientes (permutas)	-	-	123.557	30.226
Total	-	101.718	296.638	333.276
Circulante		-	213.958	131.105
Não Circulante	-	101.718	82.680	202.171

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Consolidado
2027	1.638
2028	7.543
2029	73.499
Total	82.680

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	
	12/2025	12/2024
Cíveis (a)	13.638	6.501
Trabalhistas (b)	1.212	1.212
Total	14.850	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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	7.713
Complemento/(reversão) de provisão	20.058
(-) Baixas por pagamento	(12.921)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	14.850

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 31 de dezembro de 2025, aproximadamente R\$ 58.289 (R\$ 74.638 em 31 de dezembro de 2024).

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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\$ 5.066 (R\$ 4.527 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	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Direitos de uso de imóvel	9.779	12.479	9.779	12.479
Taxa municipal de potencial construtivo	-	-	-	11.030
Provisão para garantia ⁽¹⁾	-	-	33.488	29.882
Resc. contratual (distrato)	-	-	13.213	11.631
Honorários advocatícios	206	204	681	676
Contratos Home Equity	4.841	8.336	4.841	8.336
Outras contas	643	2	3.124	2.958
Total	15.469	21.021	65.126	76.992
Circulante	9.012	11.781	53.036	52.314
Não circulante	6.457	9.240	12.090	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 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Consolidado
2027	4.620
2028	6.459
2029	1.011
Total	12.090

21. Patrimônio líquido**21.1. Capital social**

Conforme RCA de 09 de dezembro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social no valor de R\$ 476.000, mediante a emissão de 56.000.000 de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, passando o capital social de R\$ 866.080 para R\$ 1.342.080, representado por 242.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (em 31 de dezembro de 2024 o capital social era 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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.

Conforme RCA realizada em 13 de novembro de 2025, foi aprovada a distribuição intermediária de R\$ 100.000 de dividendos, os quais já foram pagos.

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, que em 31 de dezembro de 2025 está representado a seguir:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2025	203.785
Reserva legal – 5%	(10.189)
Base de cálculo dos dividendos	193.596
Dividendos mínimos estatutários – 25%	48.399
Dividendos complementares, conforme RCA abaixo	51.601
Total de dividendos a serem distribuídos	100.00

Conforme RCA realizada em 19 de dezembro de 2025, foi aprovada a distribuição intermediária de R\$ 100.000 de dividendos, os quais serão pagos em 3 parcelas, sendo a primeira até 30 de abril de 2026 e a terceira até 30 de junho de 2026.

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.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 46.645, representado por 9.100.552 ações (em 31 de dezembro de 2024, o saldo de ações em tesouraria totalizava R\$ 46.645, representado por 7.000.000 ações).

22. Receita e custo

22.1 Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Com venda de imóveis	554	320	1.400.087	1.416.383
Com prestação de serviços	8.553	5.489	8.861	5.716
Com aluguéis	-	-	296	1.869
Ajuste a valor presente (Provisão)/Reversão para riscos	-	-	1.534	(13.677)
de crédito e para distratos	-	-	(1.791)	(33.106)
(-) Impostos incidentes	(3.327)	(1.872)	(30.391)	(30.491)
Receita operacional líquida	5.780	3.937	1.378.596	1.346.694

22.2 Custos de produção

A composição dos custos de produção nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Imóveis vendidos	(570)	(245)	(911.568)	(923.826)
Serviços prestados	(2.043)	(1.639)	(2.043)	(1.639)
Custo financeiro	-	-	(52.573)	(54.615)
Provisão para garantia	-	-	(9.433)	(12.464)
Provisão/(reversão) para distrato	-	-	1.551	20.636
Total dos custos	(2.613)	(1.884)	(974.066)	(971.908)

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Pessoal	(28.824)	(25.109)	(28.882)	(25.378)
Honorários da administração (Nota 26)	(1.631)	(1.544)	(5.533)	(5.031)
Ocupação/outros	(808)	(1.108)	(808)	(1.114)
Assessorias e consultorias	(33.230)	(32.059)	(38.206)	(39.602)
Despesas gerais	(4.119)	(4.367)	(7.285)	(9.217)
Total das despesas administrativas	(68.612)	(64.187)	(80.714)	(80.342)

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Propaganda e publicidade	(5.949)	(9.313)	(17.006)	(16.203)
Promoção de vendas	(7.743)	(6.062)	(48.119)	(40.081)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(317)	(52)	(7.759)	(9.772)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(21.002)	(18.132)
Estandes de vendas - despesas gerais	(463)	(367)	(8.714)	(7.101)
Outras	(4.246)	(1.241)	(5.012)	(1.839)
Total das despesas comerciais	(18.718)	(17.035)	(107.612)	(93.128)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(53.260)	(46.897)	(54.234)	(50.475)
Despesas bancárias	(64)	(12)	(1.320)	(1.914)
Total das despesas financeiras	(53.324)	(46.909)	(55.554)	(52.389)
	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	31.828	15.300	77.321	41.055
Juros e atualização monetária de clientes	21.340	17.952	23.156	20.385
Outras receitas	8	28	18	132
Total das receitas financeiras	53.176	33.280	100.495	61.572

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

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

Em 31 de dezembro de 2025	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	3	6	
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	5.186	2.377	7.563
Em 31 de dezembro de 2024	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	3	6	
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	3.494	2.173	5.667

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano. Em 31 de dezembro de 2025 encontra-se provisionado o montante de R\$ 10.699 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 9.035 em 31 de dezembro 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;
- 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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

c) Risco de liquidez

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

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

d) Análise de sensibilidade

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

INDEXADOR	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,13%	9,19%	12,25%	15,31%	18,38%
INCC	2,90%	4,34%	5,79%	7,24%	8,69%
IGPM	1,98%	2,96%	3,95%	4,94%	5,93%
IPCA	2,03%	3,04%	4,05%	5,06%	6,08%
TR	0,99%	1,48%	1,97%	2,46%	2,96%

Ativos e passivos líquidos	12/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (aplicações financeiras)	498.754	30.574	45.835	61.097	76.359	91.671
INCC (contas a receber)	902.313	26.167	39.160	52.244	65.327	78.411
IGPM (contas a receber)	47.720	945	1.413	1.885	2.357	2.830
IPCA (contas a receber)	107.779	2.188	3.276	4.365	5.454	6.553
IPCA (títulos e vals. mobs.)	14.755	300	449	598	747	897
IPCA (debêntures)	(153.240)	(3.111)	(4.658)	(6.206)	(7.754)	(9.317)
CDI (debêntures)	(300.728)	(18.435)	(27.637)	(36.839)	(46.041)	(55.274)
TR (financiamentos)	(606.761)	(6.007)	(8.980)	(11.953)	(14.926)	(17.960)
Total	510.592	32.621	48.858	65.191	81.523	97.811

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	12/2025	CDI	INCC	IGPM	TR	IPCA	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	526.805	498.754	-	-	-	-	28.051
Contas a receber (Nota 6)	1.288.771	-	902.313	47.720	-	107.779	230.959
Partes relacionadas (Nota 9.1)	20.463	-	-	-	-	-	20.463
Créditos diversos (Nota 7)	46.626	-	-	-	-	-	46.626
Total dos ativos com riscos financeiros	1.882.665	498.754	902.313	47.720	-	107.779	326.099
Fornecedores	(51.565)	-	-	-	-	-	(51.565)
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	(606.761)	-	-	-	(606.761)	-	-
Debêntures (Nota 13.2)	(453.968)	(300.728)	-	-	-	(153.240)	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 16)	(290.436)	(16.325)	(210.255)	-	-	(63.781)	(75)
Partes relacionadas (Nota 9.1)	(6.622)	-	-	-	-	-	(6.622)
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	(31.638)	-	-	-	-	-	(31.638)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.440.990)	(317.053)	(210.255)	-	(606.761)	(217.021)	(89.900)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	441.675	181.701	692.058	47.720	(606.761)	(109.242)	236.199

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro 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.

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

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

	Nível da hierarquia	12/2025	12/2024
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	526.805	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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

O endividamento em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	12/2025	12/2024
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	606.761	392.431
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	453.968	429.287
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(526.805)	(449.769)
Dívida líquida	533.924	371.949
Total do patrimônio líquido	1.478.205	1.488.057
Endividamento - %	36,12%	25,00%

f) Classificação dos instrumentos financeiros

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

	Controladora		12/2025	12/2024	Classificação
	12/2025	12/2024			
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	235.942	122.817	526.805	449.769	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	52.832	49.622	1.028.149	939.286	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	129.276	159.640	20.463	22.451	Custo amortizado
Créditos diversos (Nota 7)	11.410	8.313	46.626	37.757	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	1.815	2.399	51.565	72.137	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	-	-	606.761	392.431	Custo amortizado
Debêntures (Nota 13.2)	453.968	429.287	453.968	429.287	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	83.499	214.302	6.622	725	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 16)	-	-	290.436	142.691	Custo amortizado
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	15.469	21.021	31.638	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 31 de dezembro de 2025, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura (R\$1.548.744))

- **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 demonstrações financeiras, desta forma, não foram revisadas pelos auditores independentes.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 demonstrações financeiras 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 exercícios findos em 31 de dezembro 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 exercícios;

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:

	12/2025	12/2024
Lucro líquido do exercício	203.785	171.556
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	186.198	179.618
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	1,09445	0,95512

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da **Trisul S.A. ("Companhia")** e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta maneira, 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion* - “POC”) de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria, tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração.

Resposta da Auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação do ambiente de controle interno, no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia;
- Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia;
- Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos;
- Verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos;
- Realização de inspeções físicas nas obras;
- Indagações e revisões analíticas dos orçamentos de obras e reuniões com engenheiros para entendimento das variações;
- Obtenção e análise das declarações de custos a incorrer fornecidas pela área de engenharia;
- Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de maneira relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outro modo, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 05 de março de 2026.

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA TRISUL S.A. SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE
DEZEMBRO 2025

O comitê de Auditoria da Trisul S.A. ("Companhia") tem como objetivo assessorar o Conselho de Administração, e, dentre suas atribuições, compete-lhe a avaliação da prestação das atividades da auditoria independente, avaliar, monitorar e manifestar-se sobre a qualidade e integridade dos relatórios financeiros das demonstrações financeiras, bem como acompanhar as atividades da auditoria interna e área de controles internos da Companhia. É responsabilidade da administração da Companhia a elaboração das demonstrações financeiras em conformidade com a legislação e normativos regulatórios vigentes, assim como, a manutenção dos controles internos para garantir a qualidade e integridade dessas demonstrações. As avaliações do Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, fundamentaram-se nas informações recebidas da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes em reuniões cujos assuntos discutidos estão registrados nas respectivas atas deste Comitê de Auditoria, assim como em suas próprias análises complementares decorrentes de suas atuações. O Comitê de Auditoria, em cumprimento às disposições regulamentares e consideradas as suas responsabilidades e limitações inerentes ao escopo e alcance de sua atuação, revisou as demonstrações financeiras e o correspondente relatório dos auditores independentes, elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para o segmento em que a Companhia atua. Baseado no conjunto de todas essas informações e documentos disponibilizados, o Comitê de Auditoria da Companhia recomenda ao Conselho de Administração a aprovação de referidas demonstrações financeiras.

São Paulo, 05 de março de 2026.

Marcio Alvaro Moreira Caruso

Alvin Gilmar Francischetti

Marcelo Audi Cateb

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA

Aos Srs. Membros do Conselho de Administração da Trisul S.A. ("Companhia").

1. APRESENTAÇÃO

O Comitê de Auditoria é órgão colegiado, não estatutário, de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração, de caráter permanente, regido pelas disposições previstas em seu Regimento Interno ("Regimento Interno do Comitê").

Em reunião realizada em 25 de abril de 2022, o Conselho de Administração aprovou a criação e instalação do Comitê de Auditoria.

Em 14 de maio de 2025, o Conselho de Administração aprovou a reeleição dos membros que atualmente compõem o Comitê de Auditoria, com mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar em maio de 2026: (i) Marcio Alvaro Moreira Caruso; (ii) Marcelo Audi Cateb; e (iii) Alvin Gilmar Francischetti.

O Comitê de Auditoria reporta-se ao Conselho de Administração e suas competências e responsabilidades são desempenhadas em cumprimento às atribuições aplicáveis, em especial ao Regimento Interno do Comitê.

2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Nos termos do Regimento Interno do Comitê, as reuniões ordinárias do Comitê serão realizadas, no mínimo, a cada 3 (três) meses, ou, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Coordenador.

O Comitê reuniu-se no exercício social de 2025 e em 2026 até o fechamento deste relatório, visando o atendimento das obrigações legais e regimentais.

As principais atividades realizadas pelo Comitê no exercício social de 2025 foram: (a) Escopo de trabalho a ser desenvolvido pela empresa Baker Tilly Partners Auditores Independentes; (b) Análise e recomendação do relatório de auditoria interna da área comercial, , compras, contas a pagar, cobrança e recebimento, obras, RH (Trabalhista e Previdenciário); e TI (c) Análise e recomendação acerca das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

CONCLUSÕES

Os membros do Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, apreciaram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do parecer dos auditores independentes e as eventuais recomendações de melhoria por eles sugeridas, o relatório da administração sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, considerando todas as análises, estudos e debates realizados no transcorrer das reuniões e dos trabalhos de acompanhamento e supervisão efetuados pelo Comitê de Auditoria ao longo do exercício social, os membros do Comitê de Auditoria manifestam que não encontraram objeção no encaminhamento dos referidos documentos para a devida apreciação pelo Conselho de Administração da Companhia, com a posterior recomendação de aprovação aos acionistas em Assembleia Geral.

São Paulo, 5 de março de 2026.

Marcio Alvaro Moreira Caruso

Alvin Gilmar Francischetti

Marcelo Audi Cateb

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

Declaramos, na qualidade de Diretores da Trisul S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Jaúnas, 70 - Moema, CEP 04522-020, inscrita no CNPJ sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referentes às Demonstrações Financeiras findas em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 05 de março de 2026.

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 Jaúnas, 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 Demonstrações Financeiras findas em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 05 de março de 2026.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Release de Resultados 4T25 & 2025

São Paulo, 05 de março de 2026 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 4T25. 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 4T25 & 2025



Vendas Brutas¹

R\$ 724
milhões

Enquanto em 2025 totalizaram
R\$ 1.837 milhões.



Lançamentos

R\$ 930
milhões

Enquanto em 2025 totalizaram
R\$ 2.871 milhões.



Lucro Líquido 2025

R\$ 213
milhões

Ou 22% maior que 2024.



ROE 2025

14,4%

Ou 2,3 p.p. maior que 2024.

¹ %Trisul

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

05 de março de 2026

Teleconferência de Resultados

06 de março de 2026

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

Webcast: [clique aqui](#)

Sumário

Mensagem da administração	3
ESG	5
Destaques Operacionais e Financeiros.....	6
Vendas Brutas e Líquidas.....	7
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)	12
Breakdown da Dívida.....	13
Contas a Receber de Clientes	13
Imóveis a Comercializar	13
Instrumentos Financeiros	13
Composição Acionária	14
Demonstração de Resultados.....	15
Balanço Patrimonial	16
Fluxo de Caixa.....	17
Glossário.....	18
Sobre a Trisul.....	19
Disclaimer.....	19



Mensagem da administração

Senhores Acionistas,

Encerramos o ano de 2025 com grande satisfação diante do nosso desempenho operacional e financeiro. Mesmo em um ambiente macroeconômico ainda marcado por incertezas, especialmente em relação às elevadas taxas de juros e à capacidade de compra (*affordability*) do consumidor, **realizamos lançamentos de projetos inovadores e alcançamos níveis recordes de vendas e de novos empreendimentos**. Adicionalmente, nossa versatilidade nos permitiu acompanhar a evolução da demanda no mercado paulistano, com ajustes estratégicos no portfólio de produtos e na localização dos terrenos adquiridos.

As Vendas Brutas (% Trisul) totalizaram R\$ 1.837 milhões em 2.689 unidades, enquanto as Vendas Líquidas (% Trisul) somaram R\$ 1.659 milhões. No trimestre, as Vendas Brutas (% Trisul) alcançaram R\$ 724,5 milhões (927 unidades) e as Vendas Líquidas (% Trisul) atingiram R\$ 673,6 milhões. As vendas do trimestre resultaram em aumento de 5,3 p.p. na velocidade de vendas em relação ao trimestre anterior, **alcançando 18,4% no 4T25 e 35,7% no acumulado do ano.**

A Trisul também bateu recorde histórico de lançamentos em um único ano, atingindo R\$ 2.871,4 milhões em VGV (% Trisul) em 3.640 unidades, elevando seu patamar em termos de lançamentos. Em 2025, foram lançados sete empreendimentos: quatro no segmento econômico, com VGV (% Trisul) de R\$ 718 milhões; um no segmento médio, com VGV (% Trisul) de R\$ 287 milhões; e dois no segmento de alto padrão, com VGV (% Trisul) de R\$ 1.867 milhões. No quarto trimestre, foram lançados, em novembro, o **Quarten 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, na Avenida Vital Brasil.

O grande destaque de 2025 foi o lançamento do projeto Gran Oscar Ibirapuera, um empreendimento de altíssimo padrão que se caracteriza como o maior lançamento da história da Companhia em termos de VGV, com R\$ 1,2 bilhão de VGV (% Trisul). O Gran Oscar Ibirapuera é sinônimo de exclusividade e arquitetura única.

Com todos esses lançamentos, a Trisul atingiu a banda superior do *guidance* de lançamentos, revisado em 13 de novembro de 2025, que variava entre R\$ 1,5 bilhão e R\$ 2,9 bilhões, totalizando R\$ 2.871 milhões em VGV (% Trisul). Já no *guidance* de Vendas Brutas, com R\$ 1,8 bilhão, a Companhia posicionou-se na faixa intermediária do intervalo divulgado, entre R\$ 1,5 bilhão e R\$ 2,0 bilhões.

Em 2025, entregamos um total de quatro empreendimentos, totalizando R\$ 786 milhões em 1.261 unidades, com destaque para o **Valen Capote Valente**, no bairro de Pinheiros, com VGV (% Trisul) de R\$ 307 milhões.

Como evento subsequente ao fechamento do ano, já entregamos mais três empreendimentos, que somam R\$ 560 milhões em 643 unidades. Esse elevado volume de entregas deverá se refletir, nos próximos meses, em uma posição de caixa mais robusta.

Ao analisarmos os resultados financeiros de 2025, registramos aumento de 7,9% ano contra ano no Lucro Bruto, que totalizou R\$ 404,5 milhões, com Margem Bruta de 29,3%, uma melhora de 1,5 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior. O Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 457,1 milhões, com Margem de 33,2%, representando evolução de 1,3 p.p. frente a 2024. **O Lucro Líquido atingiu R\$ 213,1 milhões, o maior já registrado pela Companhia, com crescimento de 21,9% a/a, enquanto a Margem Líquida foi de 15,5%, 2,5 p.p. superior à do ano anterior.**

No 4T25, o Lucro Bruto totalizou R\$ 120,0 milhões, com Margem Bruta de 27,3%. O Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 137,8 milhões, com Margem de 31,3%. O Lucro Líquido no trimestre atingiu R\$ 65,3 milhões, com Margem Líquida de 14,8%.

Destacamos ainda a evolução do retorno sobre o patrimônio líquido (ROE), que atingiu 14,4%, aumento de 2,3 p.p. em relação ao 4T24 e de 0,1 p.p. frente ao trimestre anterior.

Em dezembro de 2025, o endividamento líquido da Companhia era de R\$ 533,9 milhões, e a relação Dívida Líquida/Patrimônio Líquido atingiu 36,1%, representando aumento de 11,1 p.p. em comparação ao mesmo período do ano anterior e de 6,5 p.p. em relação ao 3T25. Apesar da elevação, a Companhia permanece confortável com sua posição de caixa e estrutura de capital. **Esse patamar reflete, principalmente, a distribuição recorde de dividendos realizada em 2025. Com as entregas já realizadas e as previstas, a tendência é de redução relevante desse indicador nos próximos períodos.**

Terminamos o ano com **R\$ 4,6 bilhões em *landbank* (% Trisul)**, sendo R\$ 1,8 bilhão *On balance* e R\$ 2,7 bilhões *Off balance*. O portfólio está bem equilibrado entre os segmentos de média/alta renda e projetos do Minha Casa Minha Vida, reforçando a versatilidade da Companhia em operar em todas as faixas de renda na cidade de São Paulo.

A distribuição de dividendos em 2025 totalizou R\$ 154 milhões, equivalente a 88% de *payout* sobre o lucro líquido de 2024, ou aproximadamente R\$ 0,83¹ por ação, a maior da história da Companhia. Adicionalmente, em 19 de dezembro, foram declarados mais R\$ 100 milhões para distribuição em 2026, referentes aos resultados de 2025, correspondentes a um *payout* de 47%, quase o dobro do mínimo exigido.

Ainda em 2025, realizamos aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 476.000.000,00, com a emissão de 56.000.000 ações a título de bonificação, na proporção de aproximadamente 0,30 ação por ação detida. Além disso, publicamos, pelo segundo ano consecutivo, o Relatório de Sustentabilidade, seguindo as diretrizes da GRI e dos ODS da ONU e, neste ano, com a implementação do framework da SASB.

Por fim, reforçamos nossos agradecimentos a todos os colaboradores, cuja dedicação é sempre fundamental para a entrega de empreendimentos que representam qualidade e sofisticação.

A Administração.

São Paulo, 05 de março de 2026.

¹ considerados 186.617.538 ações

ESG

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

1. Sustentabilidade na prática

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

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

2. Ações de colaboração com a sociedade civil

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

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

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

Tabela de Colaboradores	4T25	4T24	A/A%	3T25	T/T%
Número de Colaboradores Diretos	267	233	14,6%	272	-1,8%
Número de Colaboradores Indiretos	152	146	4,1%	159	-4,4%
Total de Colaboradores	419	379	10,6%	431	-2,8%
% Colaboradores Diretos/Total	63,7%	61,5%	2 p.p.	63,1%	1 p.p.

3. Governança corporativa

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

Para mais informações acesse o Relatório de Sustentabilidade da Trisul, acesse o Relatório de Sustentabilidade clicando [aqui](#).

Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais (R\$ mil)	4T25	4T24	A/A (%)	3T25	T/T(%)	2025	2024	A/A (%)
Empreendimentos Lançados								
Valor Geral de Vendas - VGV (100%)	930.000	924.000	0,6%	1.489.307	-37,6%	2.977.695	1.341.000	122,1%
Valor Geral de Vendas - VGV (% Trisul)	930.000	924.000	0,6%	1.434.116	-35,2%	2.871.400	1.341.000	114,1%
Número de Empreendimentos	2	2	0,0%	3	-33,3%	7	5	40,0%
Unidades Lançadas	927	714	29,8%	1.052	-11,9%	3.640	1.931	88,5%
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (100%)	738.485	777.970	-5,1%	482.512	53,1%	1.887.608	1.814.383	4,0%
Vendas Brutas - (% Trisul)	724.532	774.674	-6,5%	455.947	58,9%	1.837.022	1.783.654	3,0%
Distratos - (100%)	50.933	28.829	76,7%	47.848	6,4%	180.851	102.334	76,7%
Distratos - (% Trisul)	50.933	28.416	79,2%	46.653	9,2%	178.183	100.422	77,4%
Vendas Contratadas - (100%) ¹	687.552	749.141	-8,2%	434.664	58,2%	1.706.757	1.712.049	-0,3%
Vendas Contratadas - (% Trisul) ¹	673.598	746.258	-9,7%	409.294	64,6%	1.658.839	1.683.231	-1,4%
Número de Unidades Vendidas	949	958	-0,9%	612	55,1%	2.689	2.594	3,7%
VSO Consolidada (em VGV)	18,4%	29,6%	-11,2 p.p.	13,0%	5,3 p.p.	35,7%	48,7%	-13 p.p.
Entregas								
VGV Entregue - (100%)	476.125	0	N/A	167.693	183,9%	785.613	1.282	N/A
VGV Entregue - (% Trisul)	476.125	0	N/A	167.693	183,9%	785.613	1.230	N/A
Número de Empreendimentos Entregues	2	0	N/A	1	100,0%	4	7	-42,9%
Número de Unidades Entregues	614	0	N/A	336	82,7%	1.261	1.611	-21,7%
Destaques Financeiros (R\$ milhões)								
Receita Líquida	440.343	418.919	5,1%	372.603	18,2%	1.378.596	1.346.694	2,4%
Lucro Bruto	120.044	127.849	-6,1%	106.584	12,6%	404.530	374.786	7,9%
% Margem Bruta	27,3%	30,5%	-3,3 p.p.	28,6%	-1,3 p.p.	29,3%	27,8%	2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (2)	137.756	138.611	-0,6%	121.963	12,9%	457.103	429.401	6,5%
% Margem Bruta Ajustada	31,3%	33,1%	-1,8 p.p.	32,7%	-1,4 p.p.	33,2%	31,9%	1 p.p.
Lucro Líquido	65.257	73.292	-11,0%	54.909	18,8%	213.095	174.844	21,9%
% Margem Líquida	14,8%	17,5%	-2,7 p.p.	14,7%	0,1 p.p.	15,5%	13,0%	2 p.p.
EBITDA (3)	72.603	82.838	-12,4%	60.737	19,5%	236.630	225.055	5,1%
EBITDA Ajustado (4)	90.314	93.600	-3,5%	76.116	18,7%	289.203	279.670	3,4%
% Margem EBITDA Ajustado	20,5%	22,3%	-1,8 p.p.	20,4%	0,1 p.p.	21,0%	20,8%	0 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (5)	1.252.608	906.797	38,1%	1.026.446	22,0%	1.252.608	906.797	38,1%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (6)	431.766	330.972	30,5%	361.249	19,5%	431.766	330.972	30,5%
% Margem Bruta a Apropriar	34,5%	36,5%	-2 p.p.	35,2%	-0,7 p.p.	34,5%	36,5%	-2 p.p.
Disponibilidades	526.805	449.769	17,1%	578.558	-8,9%	526.805	449.769	17,1%
Dívida Líquida	533.924	371.949	43,5%	478.998	11,5%	533.924	371.949	43,5%
Patrimônio Líquido	1.478.205	1.488.057	-0,7%	1.615.943	-8,5%	1.478.205	1.488.057	-0,7%
Dívida Líquida/PL	36,1%	25,0%	11,1 p.p.	29,6%	6,5 p.p.	36,1%	25,0%	11 p.p.
Ativos Totais	3.433.244	3.042.594	12,8%	3.497.705	-1,8%	3.433.244	3.042.594	12,8%
Passivos Totais	1.955.039	1.554.537	25,8%	1.881.762	3,9%	1.955.039	1.554.537	25,8%
ROE (Últimos 12 meses)	14,4%	12,1%	2,2 p.p.	14,3%	0 p.p.	14,4%	12,1%	2 p.p.

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

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.



* Perspectiva em 3D da Fachada.

Quarten Ibirapuera

Quarten Ibirapuera é a fusão entre *quarteirão* e *natureza*, dando origem a um empreendimento que ocupa um quarteirão inteiro, de forma generosa e integrada ao entorno.

São apartamentos de 207m² e 164m², além de coberturas duplex com 395m² e 306m².

Mais de 20 áreas de lazer: um resort urbano dentro de casa. Com um projeto de paisagismo exuberante e design pensado para o relaxamento e a convivência, o projeto oferece espaços de lazer diferenciados, que integram elegância e bem-estar à rotina.

Número de Unidades: 192 I VGV (% Trisul) R\$ 668 MM

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



* Perspectiva em 3D da Fachada.

Elev Butantã

Localizado na Av. Vital Brasil, 329, em frente à Estação Butantã, o **Elev Butantã**, novo lançamento da Trisul, oferece acesso imediato ao metrô e a uma ampla infraestrutura local. O entorno reúne universidades, cafés, parques e serviços que tornam o dia a dia mais prático e dinâmico.

Com plantas de 25m² a 38m², o Elev Butantã oferece apartamentos funcionais, bem distribuídos e ideais para quem busca o primeiro imóvel ou mais praticidade no dia a dia. Os ambientes foram projetados para atender diferentes estilos de vida, unindo conforto e um padrão de qualidade superior ao do segmento.

Número de Unidades: 735 I VGV (% Trisul) R\$ 262 MM

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

Vendas Brutas e Líquidas

No 4T25, as **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram R\$ 724,5 milhões (-6,5% a/a e +58,9% t/t), enquanto as **Vendas Líquidas de Distratos % Trisul** totalizaram R\$ 673,6 milhões (-9,7% a/a e +64,6% t/t). A Velocidade Sobre a Oferta (VSO) consolidada (em VGV) foi de 18,4% no trimestre.

Destaques Operacionais (R\$ mil)	4T25	4T24	A/A (%)	3T25	T/T(%)	2025	2024	A/A (%)
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (100%)	738.485	777.970	-5,1%	482.512	53,1%	1.887.608	1.814.383	4,0%
Vendas Brutas - (% Trisul)	724.532	774.674	-6,5%	455.947	58,9%	1.837.022	1.783.654	3,0%
Distratos - (100%)	50.933	28.829	76,7%	47.848	6,4%	180.851	102.334	76,7%
Distratos - (% Trisul)	50.933	28.416	79,2%	46.653	9,2%	178.183	100.422	77,4%
Vendas Contratadas - (100%) ¹	687.552	749.141	-8,2%	434.664	58,2%	1.706.757	1.712.049	-0,3%
Vendas Contratadas - (% Trisul) ¹	673.598	746.258	-9,7%	409.294	64,6%	1.658.839	1.683.231	-1,4%
Número de Unidades Vendidas	949	958	-0,9%	612	55,1%	2.689	2.594	3,7%
VSO Consolidada (em VGV)	18,4%	29,6%	-11,2 p.p.	13,0%	5,3 p.p.	35,7%	48,7%	-13 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.

4T25		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGv Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/10/2025)	3.279	2.731.683
(+) Lançamentos do 4T25	927	930.000
Total de Unidades à Venda no 4T25 (a)	4.206	3.661.683
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 4T25 (b)	949	673.598
Total de Unidades à Venda (01/01/2026) (1)	3.257	2.988.084
VSO (b) / (a)	22,6%	18,4%

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

2025		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGv Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/01/2025)	2.306	1.775.523
(+) Lançamentos de 2025	3.640	2.871.400
Total de Unidades à Venda no 2025 (a)	5.946	4.646.924
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 2025 (b)	2.689	1.658.839
Total de Unidades à Venda (01/01/2026) (1)	3.257	2.988.084
VSO (b) / (a)	45,2%	35,7%

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	Mirant/The Collection Ibirapuera	São Paulo	dez-22	jan-26	Médio/Alto	252	100%	292,1	292,1
2	Praça Omaguás Pinheiros	São Paulo	mar-23	jan-26	Alto	53	55%	172,3	94,8
3	The Collection Moema	São Paulo	set-23	fev-26	Médio/Alto	338	100%	173,1	173,1
4	Península Vila Madalena	São Paulo	jun-22	abr-26	Alto	324	100%	382,9	382,9
5	Side Sacomã	São Paulo	abr-23	mai-26	Econômico	604	100%	217,1	217,1
6	DF345 Vila Clementino	São Paulo	nov-23	jul-26	Médio	267	100%	219,4	219,4
7	Vila Verde Sabará - Fase 4	São Carlos	jun-24	jul-26	Econômico	228	100%	72,0	72,0
8	Elev Alto do Ipiranga	São Paulo	dez-23	set-26	Econômico	694	100%	200,9	200,9
9	The Collection Vila Clementino	São Paulo	jun-24	mar-27	Médio	560	100%	230,0	230,0
10	Elev Park Sacomã - Fase 1	São Paulo	set-24	mai-27	Econômico	429	100%	138,1	138,1
11	The Rose	São Paulo	out-24	set-28	Alto	658	100%	754,0	754,0
12	Aire	São Paulo	nov-24	ago-27	Alto	56	100%	170,0	170,0
13	Elev Park Sacomã - Fase 2	São Paulo	mar-25	nov-27	Econômico	606	100%	169,5	169,5
14	Vila Boulevard Mooca - Fase 1	São Paulo	jun-25	fev-28	Econômico	702	50%	212,9	106,4
15	The Collection Vila Mariana	São Paulo	fev-25	ago-28	Médio/Alto	717	100%	287,0	287,0
16	Elev Park Sacomã - Fase 3	São Paulo	set-25	set-28	Econômico	600	100%	180,0	180,0
17	Gran Oscar Ibirapuera	São Paulo	set-25	out-29	Alto	88	100%	1.198,9	1.198,9
18	Elev Butantã	São Paulo	nov-25	ago-28	Econômico	735	100%	262,0	262,0
19	Quarten Ibirapuera	São Paulo	nov-25	ago-28	Alto	192	100%	668,0	668,0
TOTAL						8.103		6.000,3	5.816,3

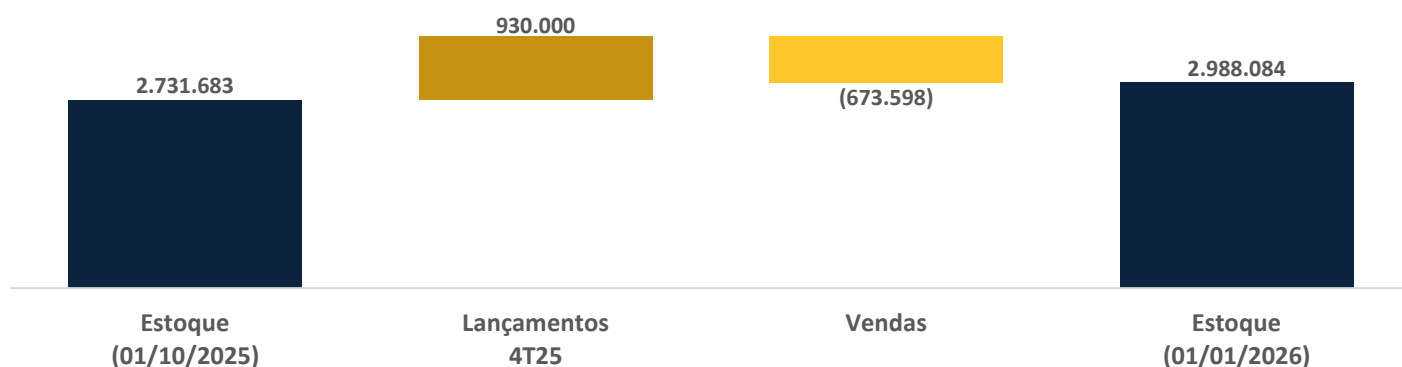
Entrega % Trisul	Ano	VGv	Ano	VGv	Ano	VGv	Ano	VGv
	2026	1.652,3	2027	707,6	2028	2.257,4	2029	1.198,9

Estoque a Valor de Mercado

Nesse trimestre, o estoque a valor de mercado da Trisul totalizou R\$ 2,9 bilhões em VGV (68,3% a/a e 9,4% t/t). O estoque pronto contabilizou R\$ 171,9 milhões representando 5,8% do total.

Estoque	4T25	4T24	A/A (%)	3T25	T/T(%)
Estoque	2.988.084	1.775.523	68,3%	2.731.683	9,4%
Estoque em Construção - VGV	2.816.206	1.621.636	73,7%	2.562.612	9,9%
Estoque em Construção - Unidades	3.063	2.183	40,3%	3.058	0,2%
Estoque em Construção/ Estoque Total	94,2%	91,3%	3 p.p.	93,8%	0 p.p.
Estoque Pronto - VGV	171.878	153.887	11,7%	169.071	1,7%
Estoque Pronto - Unidades	194	123	57,7%	221	-12,2%
Estoque Pronto/ Estoque Total	5,8%	8,7%	-3 p.p.	6,2%	0 p.p.
Estoque por Segmento	2.988.084	1.775.523	68,3%	2.731.683	9,4%
Segmento Econômico - VGV	484.177	193.108	150,7%	446.208	8,5%
Segmento Econômico - Unidades	1.682	601	179,9%	1.664	1,1%
Estoque Econômico/Estoque Total	16,2%	10,9%	5 p.p.	16,3%	0 p.p.
Segmento Médio/Alto - VGV	2.503.907	1.582.416	58,2%	2.285.475	9,6%
Segmento Médio/Alto - Unidades	1.575	1.705	-7,6%	1.615	-2,5%
Estoque Médio Alto/Estoque Total	83,8%	89,1%	-5 p.p.	83,7%	0 p.p.

Estoque a Valor de Mercado



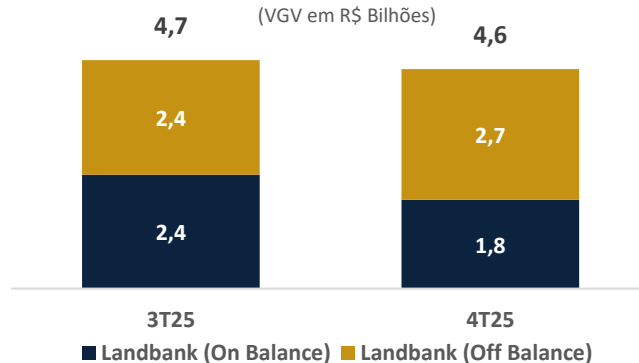
Landbank

Em 31 de dezembro de 2025, o banco de terrenos (*Landbank*) da Trisul totalizava R\$ 4,6 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.

Landbank Trisul

(VGV em R\$ Bilhões)

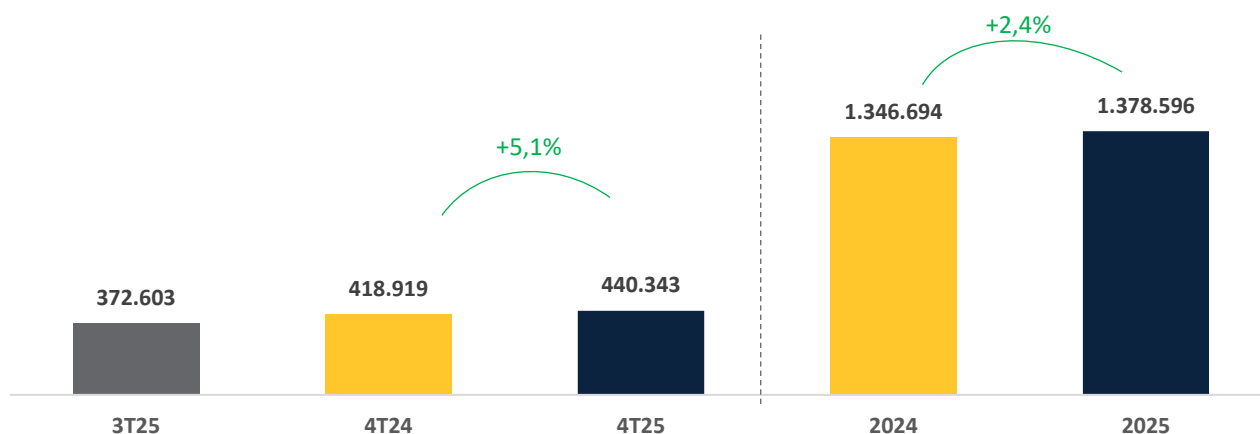


Instrumentos financeiros

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

Receita Operacional

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



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

Lucro

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	4T25	4T24	A/A (%)	3T25	T/T(%)	2025	2024	A/A (%)
Lucro Bruto	120.044	127.849	-6,1%	106.584	12,6%	404.530	374.786	7,9%
% Margem Bruta	27,3%	30,5%	-3,3 p.p.	28,6%	-1,3 p.p.	29,3%	27,8%	2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (1)	137.756	138.611	-0,6%	121.963	12,9%	457.103	429.401	6,5%
% Margem Bruta Ajustada	31,3%	33,1%	-1,8 p.p.	32,7%	-1,4 p.p.	33,2%	31,9%	1 p.p.
Lucro Líquido	65.257	73.292	-11,0%	54.909	18,8%	213.095	174.844	21,9%
% Margem Líquida	14,8%	17,5%	-2,7 p.p.	14,7%	0,1 p.p.	15,5%	13,0%	2 p.p.

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

Despesas Operacionais (Consolidado)

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

Receitas e Despesas Operacionais (R\$ milhões)	4T25	4T24	A/A (%)	3T25	T/T(%)	2025	2024	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	440.343	418.919	5,1%	372.603	18,2%	1.378.596	1.346.694	2,4%
VGVLançado Trisul	930.000	924.000	0,6%	1.434.116	0,0%	2.871.400	1.341.000	114,1%
Vendas Contratadas Trisul	673.598	746.258	-9,7%	409.294	64,6%	1.658.839	1.683.231	-1,4%
Despesas Operacionais								
Despesas Administrativas	(23.310)	(22.130)	5,3%	(20.200)	15,4%	(80.714)	(80.342)	0,5%
% Receita Líquida	5,3%	5,3%	0 p.p.	5,4%	0 p.p.	5,9%	6,0%	-1 p.p.
% Lançamentos Trisul	2,5%	2,4%	0 p.p.	1,4%	1 p.p.	2,8%	6,0%	-3 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	3,5%	3,0%	0 p.p.	4,9%	-1 p.p.	4,9%	4,8%	-1 p.p.
Despesas Comerciais	(28.866)	(25.765)	12,0%	(28.561)	1,1%	(107.612)	(93.128)	15,6%
% Receita Líquida	6,6%	6,2%	0 p.p.	7,7%	-1 p.p.	7,8%	6,9%	0 p.p.
% Lançamentos Trisul	3,1%	2,8%	0 p.p.	2,0%	1 p.p.	3,7%	6,9%	-4 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	4,3%	3,5%	1 p.p.	7,0%	-3 p.p.	6,5%	5,5%	-1 p.p.
Despesas Tributárias	32	(199)	-116,1%	73	-56,2%	898	(1.016)	-188,4%
Resultado com Equivalência Patrimonial	5.208	2.390	117,9%	2.412	115,9%	7.780	18.913	-58,9%
Despesas com Depreciação/Amortização	(1.872)	(1.783)	5,0%	(1.861)	0,6%	(7.429)	(6.607)	12,4%
Provisão Demandas Judiciais e Administrativas	(5.415)	(2.956)	83,2%	(5.389)	0,5%	(20.058)	(13.370)	50,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.136)	(1.527)	-25,6%	470	N/A	10.805	1.080	N/A
Total	(55.359)	(51.970)	7%	(53.056)	4%	(196.330)	(174.470)	13%

Despesas Administrativas (R\$ milhões)	4T25	3T25	▲ %	2025	2024	▲ %
Pessoal	(8.120)	(7.673)	5,8%	(28.882)	(25.378)	13,8%
Honorários da Administração	(1.612)	(1.364)	18,2%	(5.533)	(5.031)	10,0%
Ocupação/Outros	(203)	(169)	20,1%	(808)	(1.114)	-27,5%
Assessorias e Consultorias	(11.638)	(9.074)	28,3%	(38.206)	(39.602)	-3,5%
Despesas Gerais	(1.737)	(1.920)	-9,5%	(7.285)	(9.217)	-21,0%
Total de Despesas Administrativas	(23.310)	(20.200)	15,4%	(80.714)	(80.342)	0,5%

Despesas Comerciais (R\$ mil)	4T25	3T25	▲ %	2025	2024	▲ %
Propaganda e Publicidade	(4.958)	(4.090)	21,2%	(17.006)	(16.203)	5,0%
Promoção de Vendas	(12.930)	(14.366)	-10,0%	(48.119)	(40.081)	20,1%
Unidades em Estoque (IPTU/Condomínio)	(1.632)	(1.453)	12,3%	(7.759)	(9.772)	-20,6%
Estandes de Vendas – Depreciação	(6.046)	(5.348)	13,1%	(21.002)	(18.132)	15,8%
Estandes de Vendas - Despesas Gerais	(1.986)	(1.595)	24,5%	(8.714)	(7.101)	22,7%
Outras	(1.314)	(1.709)	-23,1%	(5.012)	(1.839)	172,5%
Total de Despesas Comerciais	(28.866)	(28.561)	1,1%	(107.612)	(93.128)	15,6%

Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T25	4T24	Var. %	3T25	Var. %	2025	2024	Var. %
Despesas Financeiras	(13.784)	(12.302)	12,0%	(14.675)	-6,1%	(55.554)	(52.389)	6,0%
Receitas Financeiras	25.185	20.364	23,7%	27.389	-8,0%	100.495	61.572	63,2%
Resultado Financeiro	11.401	8.062	41%	12.714	-10%	44.941	9.183	N/A

EBITDA e Margem EBITDA

EBITDA (R\$ milhões)	4T25	4T24	Var. %	3T25	Var. %	2025	2024	% Var.
Receita Líquida	440.343	418.919	5,1%	372.603	18,2%	1.378.596	1.346.694	2,4%
Lucro Antes da Participação de Minoritários	65.257	73.292	-11,0%	54.909	18,8%	213.095	174.844	21,9%
(+) Resultado Financeiro	(11.401)	(8.062)	41,4%	(12.714)	-10,3%	(44.941)	(9.183)	N/A
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	10.829	10.649	1,7%	11.333	-4,4%	40.046	34.655	15,6%
(+) Depreciações e Amortizações	7.918	6.959	13,8%	7.209	9,8%	28.430	24.739	14,9%
EBITDA	72.603	82.838	-12,4%	60.737	19,5%	236.630	225.055	5,1%
(+) Despesas de Juros com Financiamento à Produção	17.712	10.762	64,6%	15.379	15,2%	52.573	54.615	-3,7%
EBITDA Ajustado (1)	90.314	93.600	-3,5%	76.116	18,7%	289.203	279.670	3,4%
Margem EBITDA Ajustada (%)	20,5%	22,3%	-2 p.p.	20,4%	0 p.p.	21,0%	20,8%	0 p.p.

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

Receita, Custo e Resultado a Apropriar

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

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	dez-25	set-25
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (1)	1.252.608	1.026.446
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar (2)	(820.842)	(665.197)
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar	431.766	361.249
Margem Bruta a Apropriar (%)	34,5%	35,2%

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

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

Posição de Caixa e Endividamento (Consolidado)

Endividamento (R\$ milhões)	dez-25	dez-24	A/A (%)	set-25	T/T(%)
Financiamentos para Construção – SFH	(606.762)	(387.398)	56,6%	(568.698)	6,7%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(453.968)	(434.321)	4,5%	(488.858)	-7,1%
Total Endividamento	(1.060.729)	(821.719)	29,1%	(1.057.556)	0%
Caixa, Equivalentes de Caixa	526.805	449.769	17,1%	578.558	-8,9%
Total Disponibilidade	526.805	449.769	17,1%	578.558	-8,9%
Endividamento Líquido	(533.924)	(371.950)	43,5%	(478.998)	11,5%
Patrimônio Líquido	1.478.205	1.488.057	-0,7%	1.615.943	-8,5%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	36,1%	25,0%	11,1 p.p.	29,6%	6,5 p.p.
Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimônio Líquido	-4,9%	-1,0%	-3,9 p.p.	-5,6%	0,6 p.p.

Recebíveis Performados em 31/12/2025

R\$ 268,9 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\$ 36,6 milhões – saldo de cotas de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (ii) R\$ 14,8 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)	dez-25	set-25
Financiamentos para Construção – SFH	345.604	384.455
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	79.033	72.410
Empréstimos e Financiamentos (Curto Prazo)	424.637	456.865
Financiamentos para Construção – SFH	261.157	184.243
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	374.935	416.448
Empréstimos e Financiamentos (Longo Prazo)	636.093	600.691
Total do Endividamento	1.060.729	1.057.556

Contas a Receber de Clientes

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia registrou **R\$ 2.317,4 milhões em recebíveis**. Desse total, R\$ 268,9 milhões referem-se a recebíveis performados.

Contas a Receber (R\$ milhões)	dez/25	set-25
Contas a Receber - Receita Realizada (1)	1.288.771	1.237.478
Contas a Receber - Receita a Apropriar	1.252.609	1.026.446
Adiantamento de Clientes (2)	(223.943)	(124.706)
Total	2.317.437	2.139.218

- 1) Não inclui contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para risco de crédito e para distrato.
2) Valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida e permuta física.

Imóveis a Comercializar

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

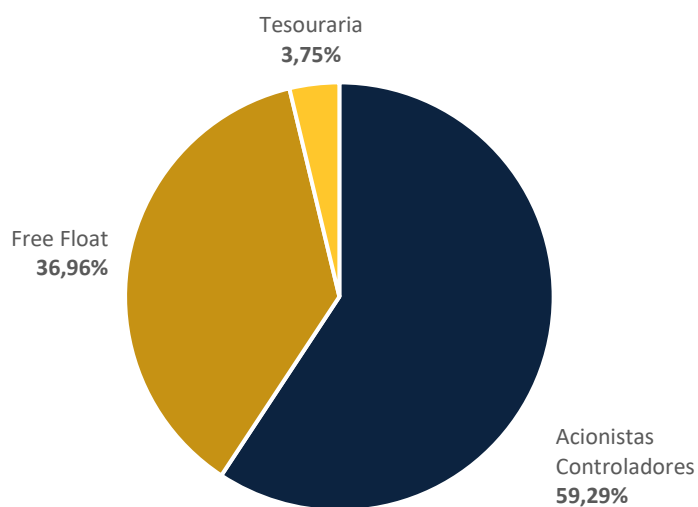
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	dez-25	%	set-25	%
Terrenos para Futuras Incorporações	251.142	18,2%	484.240	33,2%
Imóveis em Construção	933.982	67,6%	841.413	57,7%
Imóveis Concluídos	156.090	11,3%	102.160	7,0%
Provisão para Distrato	39.419	2,9%	31.250	2,1%
Total	1.380.633	100,0%	1.459.063	100,0%

Instrumentos Financeiros

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

Composição Acionária

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 1,52 bilhão, representado por 242.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	4T25	4T24	A/A (%)	3T25	T/T(%)	2025	2024	A/A (%)
Receita Operacional Bruta	461.454	456.349	1,1%	378.851	21,8%	1.410.778	1.410.291	0,0%
Com Venda de Imóveis	458.607	459.907	-0,3%	378.054	21,3%	1.400.087	1.416.383	-1,2%
Com Prestação de Serviços/Aluguéis	2.671	1.678	59,2%	2.212	20,8%	9.157	7.585	20,7%
Ajuste a Valor Presente	176	(5.236)	-103,4%	(1.415)	-112,4%	1.534	(13.677)	-111,2%
(-) Provisão para Distratos	(12.444)	(28.089)	-55,7%	2.271	-648,0%	(1.791)	(33.106)	-94,6%
(-) Impostos Incidentes	(8.667)	(9.341)	-7,2%	(8.519)	1,7%	(30.391)	(30.491)	-0,3%
Receita Operacional Líquida	440.343	418.919	5,1%	372.603	18,2%	1.378.596	1.346.694	2,4%
Custos de Imóveis e Serviços Vendidos	(320.299)	(291.070)	10,0%	(266.019)	20,4%	(974.066)	(971.908)	0,2%
Lucro Bruto	120.044	127.849	-6,1%	106.584	12,6%	404.530	374.786	7,9%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>27,3%</i>	<i>30,5%</i>	<i>-3,3 p.p.</i>	<i>28,6%</i>	<i>-1,3 p.p.</i>	<i>29,3%</i>	<i>27,8%</i>	<i>1,5 p.p.</i>
Despesas/Receitas Operacionais	(55.359)	(51.970)	6,5%	(53.056)	4,3%	(196.330)	(174.470)	12,5%
Despesas Administrativas	(23.310)	(22.130)	5,3%	(20.200)	15,4%	(80.714)	(80.342)	0,5%
% Despesas Administrativas	5,3%	5,3%	0 p.p.	5,4%	-0,1 p.p.	5,9%	6,0%	-0,1 p.p.
Despesas Comerciais	(28.866)	(25.765)	12,0%	(28.561)	1,1%	(107.612)	(93.128)	15,6%
% Despesas Comerciais	6,6%	6,2%	0,4 p.p.	7,7%	-1,1 p.p.	7,8%	6,9%	0,9 p.p.
Despesas Tributárias	32	(199)	-116,1%	73	-56,2%	898	(1.016)	-188,4%
Resultado com Equivalência Patrimonial	5.208	2.390	117,9%	2.412	115,9%	7.780	18.913	-58,9%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(5.415)	(2.956)	83,2%	(5.389)	0,5%	(20.058)	(13.370)	50,0%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.872)	(1.783)	5,0%	(1.861)	0,6%	(7.429)	(6.607)	12,4%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.136)	(1.527)	-25,6%	470	-341,7%	10.805	1.080	900,5%
Lucro Operacional	64.685	75.879	-14,8%	53.528	20,8%	208.200	200.316	3,9%
Despesas Financeiras	(13.784)	(12.302)	12,0%	(14.675)	-6,1%	(55.554)	(52.389)	6,0%
Receitas Financeiras	25.185	20.364	23,7%	27.389	-8,0%	100.495	61.572	63,2%
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	76.086	83.941	-9,4%	66.242	14,9%	253.141	209.499	20,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(10.829)	(10.649)	1,7%	(11.333)	-4,4%	(40.046)	(34.655)	15,6%
Lucro Antes da Participação de Não Controladores	65.257	73.292	-11,0%	54.909	18,8%	213.095	174.844	21,9%
<i>Margem Líquida (%)</i>	<i>14,8%</i>	<i>17,5%</i>	<i>-2,7 p.p.</i>	<i>14,7%</i>	<i>0,1 p.p.</i>	<i>15,5%</i>	<i>13,0%</i>	<i>2,5 p.p.</i>
Participação de Não Controladores	(2.156)	(716)	201,1%	(3.459)	-37,7%	(9.310)	(3.288)	183,2%
Lucro Líquido do Período	63.101	72.576	-13,1%	51.450	22,6%	203.785	171.556	18,8%
<i>Margem Líquida (%)</i>	<i>14,3%</i>	<i>17,3%</i>	<i>-3 p.p.</i>	<i>13,8%</i>	<i>0,5 p.p.</i>	<i>14,8%</i>	<i>12,7%</i>	<i>2 p.p.</i>

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	dez-25	dez-24	A/A (%)	set-25	T/T(%)
Ativo Circulante	2.917.337	2.266.110	28,7%	3.011.533	-3,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	526.805	449.769	17,1%	578.558	-8,9%
Títulos e Valores Mobiliários	14.755	20.382	-27,6%	13.493	9,4%
Contas a Receber	991.533	786.439	26,1%	961.741	3,1%
Imóveis a Comercializar	1.365.003	996.887	36,9%	1.443.431	-5,4%
Créditos Diversos	17.252	10.266	68,0%	13.447	28,3%
Impostos e Contribuições a Recuperar	1.989	2.367	-16,0%	863	130,5%
Ativo Não Circulante	515.907	776.484	-33,6%	486.172	6,1%
Aplicações Financeiras	36.616	21.681	68,9%	27.250	34,4%
Contas a Receber	201.665	152.847	31,9%	192.255	4,9%
Imóveis a Comercializar	15.630	354.207	-95,6%	15.632	0,0%
Partes Relacionadas	20.463	22.451	-8,9%	29.034	-29,5%
Impostos e Contribuições a Recuperar	9.852	7.556	30,4%	9.983	-1,3%
Créditos Diversos	29.374	27.491	6,8%	27.728	5,9%
Investimentos	128.557	129.772	-0,9%	115.454	11,3%
Imobilizado	70.067	56.726	23,5%	65.026	7,8%
Intangível	3.683	3.753	-1,9%	3.810	-3,3%
Ativo Total	3.433.244	3.042.594	12,8%	3.497.705	-1,8%
Passivo Circulante	983.183	477.996	105,7%	1.018.845	-3,5%
Fornecedores	47.136	66.082	-28,7%	73.274	-35,7%
Empréstimos e Financiamentos	345.604	64.350	437,1%	384.455	-10,1%
Debêntures	79.033	34.735	127,5%	72.410	9,1%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	23.691	22.895	3,5%	21.511	10,1%
Impostos e Contribuições Diferidos	39.250	30.569	28,4%	38.345	2,4%
Credores por Imóveis Compromissados	74.853	34.476	117,1%	73.422	1,9%
Adiantamento de Clientes	213.958	131.105	63,2%	307.924	-30,5%
Contas a Pagar	53.036	52.314	1,4%	46.067	15,1%
Dividendos a Pagar	100.000	40.745	145,4%	0	-
Partes Relacionadas	6.622	725	813,4%	1.437	360,8%
Passivo Não Circulante	971.856	1.076.541	-9,7%	862.917	12,6%
Fornecedores	4.429	6.055	-26,9%	4.820	-8,1%
Empréstimos e Financiamentos	261.157	328.081	-20,4%	184.243	41,7%
Debêntures	374.935	394.552	-5,0%	416.448	-10,0%
Credores por Imóveis Compromissados	215.583	108.215	99,2%	211.275	2,0%
Impostos e Contribuições Diferidos	6.132	5.076	20,8%	5.505	11,4%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	14.850	7.713	92,5%	12.850	15,6%
Contas a Pagar	12.090	24.678	-51,0%	12.293	-1,7%
Adiantamento de Clientes	82.680	202.171	-59,1%	15.483	434,0%
Patrimônio Líquido	1.478.205	1.488.057	-0,7%	1.615.943	-8,5%
Capital Social	1.342.080	866.080	55,0%	866.080	55,0%
(-) 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	166.062	651.532	-74,5%	778.961	-78,7%
Participação de Não Controladores	28.664	29.046	-1,3%	29.503	-2,8%
Ações em Tesouraria	(46.645)	(46.645)	0,0%	(46.645)	0,0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.433.244	3.042.594	12,8%	3.497.705	-1,8%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	4T25	4T24	3T25	2025	2024
Das Atividades Operacionais					
Resultado Operacional Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	76.086	83.941	66.242	253.141	209.499
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:					
Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos	12.444	28.089	(2.271)	1.791	33.106
Provisão para Distratos - Estoque	(8.168)	(18.333)	268	(1.551)	(20.636)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	5.415	2.956	5.389	20.058	13.370
Ajuste a Valor Presente	(176)	5.236	1.415	(1.534)	13.677
Depreciação/Amortização	951	903	941	3.748	3.380
Depreciação de Direito de Uso	920	880	920	3.680	3.227
Depreciação de Estandes de Venda	6.046	5.176	5.348	21.002	18.132
Juros sobre Empréstimos	17.531	16.307	17.485	67.072	64.202
Tributos Diferidos	887	(521)	1.405	3.745	1.872
Equivalência Patrimonial	(5.208)	(2.390)	(2.412)	(7.780)	(18.913)
Provisão para Garantia	2.930	3.508	2.511	9.433	12.464
Aumento (Redução) nos Ativos Operacionais:					
Contas a Receber	(51.470)	(65.055)	(82.478)	(254.169)	(168.560)
Imóveis a Comercializar	121.930	194.122	1.905	189.400	355.505
Impostos e Contribuição a Recuperar	(994)	(658)	(2.981)	(1.917)	(3.048)
Créditos Diversos	(5.451)	3.490	(1.539)	(8.869)	(5.119)
Aumento (Redução) nos Passivos Operacionais:					
Fornecedores	(26.529)	(9.500)	7.296	(20.572)	29.065
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	2.158	2.223	4.746	95	6.834
Credores por Imóveis Compromissados	(9.254)	26.838	(13.357)	(50.709)	(55.577)
Adiantamento de Clientes	(47.108)	(41.543)	(12.654)	(55.572)	(61.094)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(3.415)	(2.656)	(3.845)	(12.921)	(13.595)
Contas a Pagar	3.709	13.877	(14.962)	(22.279)	13.250
Caixa Proveniente das Operações	93.234	246.890	(20.628)	135.292	431.041
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(10.162)	(9.911)	(8.067)	(33.353)	(31.138)
Juros Sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	(16.421)	(15.551)	(14.138)	(55.666)	(56.943)
Caixa Líquido Gerado (Utilizado) nas Atividades Operacionais	66.651	221.428	(42.833)	46.273	342.960
Caixa das Atividades de Investimentos					
Aplicações Financeiras	(10.628)	(27.346)	4.762	(9.308)	(29.368)
Aquisição de Imobilizado	(12.465)	(6.985)	(18.368)	(39.363)	21.345
Aumento (Redução) de Investimento	(7.895)	7.287	679	8.995	39.626
Aquisição de Intangível	(240)	(386)	(420)	(1.359)	(1.012)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimentos	(31.228)	(27.430)	(13.347)	(41.035)	30.591
Caixa das Atividades de Financiamentos					
Partes Relacionadas	13.756	(6.007)	(2.973)	7.885	7.049
Dividendos Pagos	(100.000)	0	0	(154.000)	(36.000)
Aquisição de Ações de Emissão Própria	0	(7.407)	(6)	0	(12.388)
Variação Líquida dos Empréstimos e Financiamentos	2.063	(108.970)	88.782	227.605	(226.322)
Participação de Não Controladores	(2.995)	(3.695)	(814)	(9.692)	(18.134)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamentos	(87.176)	(126.079)	84.989	71.798	(285.795)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(51.753)	67.919	28.809	77.036	87.756
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa:					
No Início do Exercício	578.558	381.850	549.749	449.769	362.013
No Final do Exercício	526.805	449.769	578.558	526.805	449.769
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(51.753)	67.919	28.809	77.036	87.756

Glossário

VG: 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 corporativa 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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2025

Mensagem da Administração

Senhores Acionistas,

Encerramos o ano de 2025 com grande satisfação diante do nosso desempenho operacional e financeiro. Mesmo em um ambiente macroeconômico ainda marcado por incertezas, especialmente em relação às elevadas taxas de juros e à capacidade de compra (*affordability*) do consumidor, realizamos lançamentos de projetos inovadores e alcançamos níveis recordes de vendas e de novos empreendimentos. Adicionalmente, nossa versatilidade nos permitiu acompanhar a evolução da demanda no mercado paulistano, com ajustes estratégicos no portfólio de produtos e na localização dos terrenos adquiridos.

As Vendas Brutas (% Trisul) totalizaram R\$ 1.837 milhões em 2.689 unidades, enquanto as Vendas Líquidas (% Trisul) somaram R\$ 1.659 milhões. No trimestre, as Vendas Brutas (% Trisul) alcançaram R\$ 724,5 milhões (927 unidades) e as Vendas Líquidas (% Trisul) atingiram R\$ 673,6 milhões. As vendas do trimestre resultaram em um aumento de 5,3 p.p. no VSO em relação ao trimestre anterior, alcançando 18,4% no 4T25 e 35,7% no acumulado do ano.

A Trisul também bateu recorde histórico de lançamentos em um único ano, atingindo R\$ 2.871,4 milhões em VGV (% Trisul) em 3.640 unidades, elevando o patamar de lançamentos da Companhia. Em 2025, foram lançados sete empreendimentos: quatro no segmento econômico, com VGV (% Trisul) de R\$ 718 milhões; um no segmento médio, com VGV (% Trisul) de R\$ 287 milhões; e dois no segmento de alto padrão, com VGV (% Trisul) de R\$ 1.867 milhões. No quarto trimestre, foram lançados, em novembro, o Quarten 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, na Avenida Vital Brasil.

O grande destaque de 2025 foi o lançamento do projeto Gran Oscar Ibirapuera, um empreendimento de altíssimo padrão que se caracteriza como o maior lançamento da história da Companhia em termos de VGV, com R\$ 1,2 bilhão de VGV (% Trisul). O Gran Oscar Ibirapuera é sinônimo de exclusividade e arquitetura única.

Com todos esses lançamentos, a Trisul atingiu a banda superior do guidance de lançamentos, revisado em 13 de novembro de 2025, que variava entre R\$ 1,5 bilhão e R\$ 2,9 bilhões, totalizando R\$ 2.871 milhões em VGV (% Trisul). Já no guidance de Vendas Brutas, com R\$ 1,8 bilhão, a Companhia posicionou-se na faixa intermediária do intervalo divulgado, entre R\$ 1,5 bilhão e R\$ 2,0 bilhões.

Em 2025, entregamos um total de quatro empreendimentos, totalizando R\$ 786 milhões em 1.261 unidades, com destaque para o Valen Capote Valente, no bairro de Pinheiros, com VGV (% Trisul) de R\$ 307 milhões.

Como evento subsequente ao fechamento do ano, já entregamos mais três empreendimentos, que somam R\$ 560 milhões em 643 unidades. Esse elevado volume de entregas deverá se refletir, nos próximos meses, em uma posição de caixa mais robusta.

Ao analisarmos os resultados financeiros de 2025, registramos aumento de 7,9% ano contra ano no Lucro Bruto, que totalizou R\$ 404,5 milhões, com Margem Bruta de 29,3%, uma melhora de 1,5 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior. O Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 457,1 milhões, com Margem de 33,2%, representando evolução de 1,3 p.p. frente a 2024. O Lucro Líquido atingiu R\$ 213,1 milhões, o maior já registrado pela Companhia, com crescimento de 21,9% a/a, enquanto a Margem Líquida foi de 15,5%, 2,5 p.p. superior à do ano anterior.

No 4T25, o Lucro Bruto totalizou R\$ 120,0 milhões, com Margem Bruta de 27,3%. O Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 137,8 milhões, com Margem de 31,3%. O Lucro Líquido no trimestre atingiu R\$ 65,3 milhões, com Margem Líquida de 14,8%.

Destacamos ainda a evolução do retorno sobre o patrimônio líquido (ROE), que atingiu 14,4%, aumento de 2,3 p.p. em relação ao 4T24 e de 0,1 p.p. frente ao trimestre anterior.

Em dezembro de 2025, o endividamento líquido da Companhia era de R\$ 533,9 milhões, e a relação Dívida Líquida/Patrimônio Líquido atingiu 36,1%, representando aumento de 11,1 p.p. em comparação ao mesmo período do ano anterior e de 6,5 p.p. em relação ao 3T25. Apesar da elevação, a Companhia permanece confortável com sua posição de caixa e estrutura de capital. Esse patamar reflete, principalmente, a distribuição recorde de dividendos realizada em 2025. Com as entregas já realizadas e as previstas, a tendência é de redução relevante desse indicador nos próximos períodos.

Terminamos o ano com R\$ 4,6 bilhões em *landbank* (% Trisul), sendo R\$ 1,8 bilhão *On balance* e R\$ 2,7 bilhões *Off balance*. O portfólio está bem equilibrado entre os segmentos de média/alta renda e projetos do Minha Casa Minha Vida, reforçando a versatilidade da Companhia em operar em todas as faixas de renda na cidade de São Paulo.

A distribuição de dividendos em 2025 totalizou R\$ 154 milhões, equivalente a 88% de payout sobre o lucro líquido de 2024, ou aproximadamente R\$ 0,83 por ação, a maior da história da Companhia. Adicionalmente, em 19 de dezembro, foram declarados mais R\$ 100 milhões para distribuição em 2026, referentes aos resultados de 2025, correspondentes a um payout de 47%, quase o dobro do mínimo exigido.

Ainda em 2025, realizamos aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 476.000.000,00, com a emissão de 56.000.000 ações a título de bonificação, na proporção de aproximadamente 0,30 ação por ação detida. Além disso, publicamos, pelo segundo ano consecutivo, o Relatório de Sustentabilidade, seguindo as diretrizes da GRI e dos ODS da ONU e, neste ano, com a implementação do framework da SASB.

Por fim, reforçamos nossos agradecimentos a todos os colaboradores, cuja dedicação é sempre fundamental para a entrega de empreendimentos que representam qualidade e sofisticação.

Desempenho Operacional

No ano de 2025, as **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram **R\$ 1.837,0 milhões** (+3,0% a/a). Além disso, a companhia apresentou **R\$ 178,2 milhões** em distratos considerando a parte % Trisul, um aumento nominal de **77,4%**. Com isso, as **Vendas Líquidas de distratos % Trisul** totalizaram **R\$ 1.658,8 milhões**, representando uma redução de **1,4%** em relação ao mesmo período do ano anterior.

Essas vendas corresponderam a **2.689 unidades**, um crescimento de **3,7%** em relação a 2024. A **Velocidade de Vendas sobre Oferta (VSO)** no ano de 2025, em VGV, foi de **35,7%**, representando uma redução de **13 p.p.**

Destaques Operacionais (R\$ mil)	4T25	4T24	A/A (%)	3T25	T/T(%)	2025	2024	A/A (%)
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (100%)	738.485	777.970	-5,1%	482.512	53,1%	1.887.608	1.814.383	4,0%
Vendas Brutas - (% Trisul)	724.532	774.674	-6,5%	455.947	58,9%	1.837.022	1.783.654	3,0%
Distratos - (100%)	50.933	28.829	76,7%	47.848	6,4%	180.851	102.334	76,7%
Distratos - (% Trisul)	50.933	28.416	79,2%	46.653	9,2%	178.183	100.422	77,4%
Vendas Contratadas - (100%) ¹	687.552	749.141	-8,2%	434.664	58,2%	1.706.757	1.712.049	-0,3%
Vendas Contratadas - (% Trisul) ¹	673.598	746.258	-9,7%	409.294	64,6%	1.658.839	1.683.231	-1,4%
Número de Unidades Vendidas	949	958	-0,9%	612	55,1%	2.689	2.594	3,7%
VSO Consolidada (em VGV)	18,4%	29,6%	-11,2 p.p.	13,0%	5,3 p.p.	35,7%	48,7%	-13 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.

4T25		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGW Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/10/2025)	3.279	2.731.683
(+) Lançamentos do 4T25	927	930.000
Total de Unidades à Venda no 4T25 (a)	4.206	3.661.683
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 4T25 (b)	949	673.598
Total de Unidades à Venda (01/01/2026) (1)	3.257	2.988.084
VSO (b) / (a)	22,6%	18,4%

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

2025		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGW Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/01/2025)	2.306	1.775.523
(+) Lançamentos de 2025	3.640	2.871.400
Total de Unidades à Venda no 2025 (a)	5.946	4.646.924
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 2025 (b)	2.689	1.658.839
Total de Unidades à Venda (01/01/2026) (1)	3.257	2.988.084
VSO (b) / (a)	45,2%	35,7%

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

Lançamentos

Em 2025, a Trisul lançou um total de sete empreendimentos, totalizando um VGW % Trisul de R\$ 2.871 milhões, em 3.640 unidades. Foi lançado um empreendimento no segmento médio, na linha de compactos, com VGW de R\$ 287 milhões e 717 unidades, no bairro da Vila Mariana; quatro empreendimentos econômicos (MCMV), que, somados, alcançam R\$ 718 milhões em VGW % Trisul e 2.643 unidades, sendo dois localizados no Sacomã, representando as fases 2 e 3 do empreendimento Elev Park, um empreendimento em parceria no bairro da Mooca, chamado de Vila Boulevard Mooca, no qual a Companhia detém 50%, e, por último, um empreendimento no Butantã; além de dois empreendimentos de alto padrão, que representaram a maior parte dos lançamentos em VGW % Trisul da Companhia, totalizando 280 unidades e R\$ 1.864 milhões.

Destaca-se o Gran Oscar Ibirapuera, o maior projeto da história da Companhia, com aproximadamente R\$ 1,2 bilhão em VGW, localizado no bairro de Moema.

Lançamentos 2025								
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGW Total R\$ MM	VGW Trisul R\$ MM	
Lançamentos 2025								
1 Elev Park Sacomã - Fase 2	São Paulo	mar-25	Econômico	606	100%	169,5	169,5	
2 The Collection Vila Mariana	São Paulo	mar-25	Médio	717	100%	286,7	286,7	
3 Vila Boulevard Mooca - Fase 1 -Torre A	São Paulo	jun-25	Econômico	338	50%	102,2	51,1	
4 Vila Boulevard Mooca - Fase 1 -Torre B	São Paulo	jul-25	Econômico	364	50%	110,4	55,2	
5 Elev Park Sacomã - Fase 3	São Paulo	set-25	Econômico	600	100%	180,0	180,0	
6 Gran Oscar Ibirapuera	São Paulo	set-25	Alto	88	100%	1.198,9	1.198,9	
7 Elev Butantã	São Paulo	nov-25	Econômico	735	100%	262,0	262,0	
8 Quarten Ibirapuera	São Paulo	nov-25	Alto	192	100%	668,0	668,0	
Total 2025				3.640		2.978	2.871	

Entregas

Em 2025, a Trisul entregou um total de quatro empreendimentos, totalizando um VGW % Trisul de R\$ 785,6 milhões, em 1.261 unidades. Foi entregue um empreendimento de alto padrão, o Valen Capote Valente, com VGW % Trisul de R\$ 307,4 milhões e 260 unidades, no bairro de Pinheiros.

Além disso, foram entregues três empreendimentos de padrão médio, que compõem a linha de compactos da Companhia: o The Collection Madalena, com VGV % Trisul de R\$ 141,8 milhões e 311 unidades, na Vila Madalena; o The Collection Paulista, com VGV % Trisul de R\$ 167,7 milhões e 336 unidades, no bairro da Bela Vista; e o The Collection Perdizes, com VGV % Trisul de R\$ 168,7 milhões e 354 unidades, localizado no bairro de Perdizes.

Obras Entregues 2025								
Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM	VGV Trisul R\$ MM	
Obras Entregues 2025								
1	jun-25	The Collection Madalena	São Paulo	Médio	311	100%	141,8	141,8
2	set-25	The Collection Paulista	São Paulo	Médio	336	100%	167,7	167,7
3	out-25	Valen Capote Valente	São Paulo	Alto	260	100%	307,4	307,4
4	dez-25	The Collection	São Paulo	Médio	354	100%	168,7	168,7
Total 2025				1.261		786	786	

Desempenho Financeiro

No setor de construção civil, a receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento em construção é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do percentual de evolução financeira de cada obra. Portanto, as receitas 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, em 2025, a Receita Bruta (antes dos impostos incidentes) a ser reconhecida era de R\$ 1.252,6 milhões, com um custo de R\$ 820,8 milhões (sem considerar encargos financeiros das linhas de financiamento e provisão para garantias de obras), gerando um resultado a apropriar de R\$ 431,8 milhões, com Margem Bruta a Apropriar de 34,5%.

O que foi reconhecido na **Receita Líquida** pelo POC, método contábil utilizado no setor imobiliário para reconhecimento da receita de forma proporcional ao avanço das obras, no ano de 2025 foi de R\$ 1.378,6 ou 2,4% maior que o ano anterior, refletindo o crescimento do volume de obras em andamento e o aumento das vendas.

O Lucro Bruto alcançou R\$ 404,5 milhões, ou 7,9% maior que 2024 enquanto a Margem Bruta no período foi de 29,3% contra 27,8% no mesmo período do ano anterior. Por sua vez, o Lucro Bruto Ajustado pelo SFH alocado no custo registrou R\$ 457,1 milhões, enquanto a Margem Bruta Ajustada foi de 33,2%. Já o Lucro Líquido do ano totalizou R\$ 213,1 milhões, com uma margem líquida de 15,5 %, melhorando em 2,5 p.p. em relação a 2024, importante ganho de eficiência. Além disso, a Companhia mais uma vez teve um aumento do desempenho do ROE, atingindo 14,4% contra 12,1% em 2024.

Destaques Financeiros (R\$ milhões)	4T25	4T24	A/A (%)	3T25	T/T(%)	2025	2024	A/A (%)2
Receita Líquida	440.343	418.919	5,1%	372.603	18,2%	1.378.596	1.346.694	2,4%
Lucro Bruto	120.044	127.849	-6,1%	106.584	12,6%	404.530	374.786	7,9%
% Margem Bruta	27,3%	30,5%	-3,3 p.p.	28,6%	-1,3 p.p.	29,3%	27,8%	2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (2)	137.756	138.611	-0,6%	121.963	12,9%	457.103	429.401	6,5%
% Margem Bruta Ajustada	31,3%	33,1%	-1,8 p.p.	32,7%	-1,4 p.p.	33,2%	31,9%	1 p.p.
Lucro Líquido	65.257	73.292	-11,0%	54.909	18,8%	213.095	174.844	21,9%
% Margem Líquida	14,8%	17,5%	-2,7 p.p.	14,7%	0,1 p.p.	15,5%	13,0%	2 p.p.
EBITDA (3)	72.603	82.838	-12,4%	60.737	19,5%	236.630	225.055	5,1%
EBITDA Ajustado (4)	90.314	93.600	-3,5%	76.116	18,7%	289.203	279.670	3,4%
% Margem EBITDA Ajustado	20,5%	22,3%	-1,8 p.p.	20,4%	0,1 p.p.	21,0%	20,8%	0 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (5)	1.252.608	906.797	38,1%	1.026.446	22,0%	1.252.608	906.797	38,1%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (6)	431.766	330.972	30,5%	361.249	19,5%	431.766	330.972	30,5%
% Margem Bruta a Apropriar	34,5%	36,5%	-2 p.p.	35,2%	-0,7 p.p.	34,5%	36,5%	-2 p.p.
Disponibilidades	526.805	449.769	17,1%	578.558	-8,9%	526.805	449.769	17,1%
Dívida Líquida	533.924	371.949	43,5%	478.998	11,5%	533.924	371.949	43,5%
Patrimônio Líquido	1.478.205	1.488.057	-0,7%	1.615.943	-8,5%	1.478.205	1.488.057	-0,7%
Dívida Líquida/PL	36,1%	25,0%	11,1 p.p.	29,6%	6,5 p.p.	36,1%	25,0%	11 p.p.
Ativos Totais	3.433.244	3.042.594	12,8%	3.497.705	-1,8%	3.433.244	3.042.594	12,8%
Passivos Totais	1.955.039	1.554.537	25,8%	1.881.762	3,9%	1.955.039	1.554.537	25,8%
ROE (Últimos 12 meses)	14,4%	12,1%	2,2 p.p.	14,3%	0 p.p.	14,4%	12,1%	2 p.p.

- 1) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).
- 2) Lucro antes de impostos, resultado financeiro líquido, depreciação e amortização.
- 3) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

- 4) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente.
- 5) 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.

A Companhia encerrou 2025 com uma posição de Caixa e Equivalentes de R\$ 526,8 milhões e um Endividamento Bruto de R\$ 1060,7 milhões, resultando em um Endividamento Líquido de R\$ 533,9 milhões. Do montante do Endividamento Bruto, R\$ 606,8 milhões referem-se à financiamentos à construção, R\$ 454,0 milhões referem-se ao Capital de Giro e Debêntures. O saldo de Contas a Receber (realizado e a realizar), em 31 de dezembro 2025, totalizou R\$ 2.317.437 milhões. Deste total a Companhia apresentou R\$ 268,9 milhões de recebíveis já performados.

Endividamento (R\$ milhões)	dez-25	dez-24	A/A (%)	ago-25	T/T(%)
Financiamentos para Construção – SFH	(606.762)	(387.398)	56,6%	(568.698)	6,7%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(453.968)	(434.321)	4,5%	(488.858)	-7,1%
Total Endividamento	(1.060.729)	(821.719)	29,1%	(1.057.556)	0%
Caixa, Equivalentes de Caixa	526.805	449.769	17,1%	578.558	-8,9%
Total Disponibilidade	526.805	449.769	17,1%	578.558	-8,9%
Endividamento Líquido	(533.924)	(371.950)	43,5%	(478.998)	11,5%
Patrimônio Líquido	1.478.205	1.488.057	-0,7%	1.615.943	-8,5%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	36,1%	25,0%	11,1 p.p.	29,6%	6,5 p.p.
Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimônio Líquido	-4,9%	-1,0%	-3,9 p.p.	-5,6%	0,6 p.p.

Recebíveis Performados em 31/12/2025
R\$ 268,9 milhões

*Recebíveis Performados - Recebíveis de obras prontas que já estão contabilizados.

Cenário Macroeconômico e Perspectivas.

Em 2025, a economia global manteve um ritmo de crescimento moderado, ainda impactada por incertezas geopolíticas, pela desaceleração da economia chinesa — especialmente no setor imobiliário — e por condições financeiras restritivas nas principais economias. Ao longo do ano, observou-se o início de um processo gradual de flexibilização monetária em alguns países desenvolvidos, em função da trajetória de desinflação, embora as taxas de juros tenham permanecido em patamares contracionistas durante a maior parte do período. Nesse contexto, o crescimento global permaneceu próximo de 2,6%, em nível inferior à média histórica pré-pandemia.

No Brasil, após o forte desempenho registrado em 2024, a atividade econômica apresentou desaceleração em 2025, com expansão do Produto Interno Bruto (PIB) próxima de 2,0%, refletindo condições financeiras mais restritivas e menor contribuição do setor agropecuário. Ainda assim, o mercado de trabalho permaneceu resiliente, com taxa de desemprego em níveis historicamente baixos e crescimento real da renda, sustentando o consumo das famílias. A inflação medida pelo IPCA encerrou o ano em 4,26%, enquanto a taxa Selic atingiu patamar ao redor de 15,0%, em resposta à piora das expectativas fiscais e à necessidade de manutenção de uma política monetária contracionista por período prolongado. O câmbio permaneceu em nível elevado e volátil ao longo do ano, influenciado pelo cenário externo e pelas incertezas domésticas.

Esse ambiente de juros elevados e crédito mais restritivo impactou diretamente o mercado imobiliário. O crédito habitacional apresentou desaceleração, em função do aumento das taxas de financiamento ao comprador final, da maior seletividade das instituições financeiras e da redução da poupança líquida do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). As taxas de financiamento acompanharam o movimento da curva de juros, pressionando a capacidade de compra das famílias, especialmente nos segmentos de média renda.

Para as incorporadoras, o custo de funding permaneceu elevado ao longo do período, tanto nas linhas de financiamento à produção quanto nas captações no mercado de capitais, reforçando a importância da disciplina na alocação de capital, da gestão ativa do landbank e da priorização de projetos com maior velocidade de vendas, giro de estoque e retorno sobre o capital investido.

O Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) apresentou desaceleração em relação aos picos observados no período pós-pandemia, porém ainda em patamar superior ao IPCA, refletindo principalmente a resiliência dos custos com mão de obra. Esse cenário manteve a pressão sobre os custos de construção, demandando ganhos de eficiência operacional e repasses seletivos de preços para preservação das margens.

A *affordability* seguiu pressionada pela combinação de juros elevados, maior custo do crédito e nível de preços dos imóveis. Por outro lado, a resiliência do mercado de trabalho, o crescimento da renda real e a demanda por produtos bem localizados, com tíquete adequado e enquadramento nas linhas de financiamento disponíveis, contribuíram para sustentar a absorção, especialmente nos segmentos de média e alta renda.

Para 2026, a expectativa de melhora gradual do ambiente macroeconômico, condicionada à evolução do cenário fiscal e à convergência das expectativas de inflação, poderá permitir o início de um novo ciclo de redução da taxa Selic. Esse movimento tende a melhorar as condições de crédito, reduzir o custo de funding, ampliar a *affordability* e criar um ambiente mais favorável para a retomada do crescimento do setor imobiliário.

Debêntures de Própria Emissão

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. As debêntures, referentes a 9ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

Em outubro 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. A taxa de remuneração das debêntures da 1ª série é de 1,35% a.a. acrescida da variação do CDI e, a taxa de remuneração das debêntures da 2ª série é de 7,49 a.a. acrescida da variação do IPCA. O pagamento dos juros é feito mensalmente. As debêntures, referentes a 10ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

Em julho de 2025, a Companhia realizou a 11ª emissão de debêntures simples, mediante registro da competente escritura particular, com a emissão de 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, sob a forma nominativa e sem emissão de cautelas ou certificados, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais).

As debêntures vencem em 26 de julho de 2029. O Valor Nominal Unitário das debêntures é amortizado semestralmente, a partir do 24º mês contado da Data de Emissão, conforme

cronograma previsto na escritura, sendo o saldo remanescente integralmente pago na Data de Vencimento.

A remuneração das debêntures corresponde a 100% do CDI, acrescido de spread de 1,35% ao ano, sendo os juros pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme previsto na escritura de emissão.

As debêntures possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros, usuais em operações dessa natureza. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia encontrava-se adimplente com todas as obrigações e cláusulas de vencimento antecipado previstas na escritura.

Recursos Humanos

A Trisul conta com colaboradores profissionais altamente dedicados, qualificados e experientes. No final de 2025, a Companhia possuía 419 colaboradores, dos quais 267 eram colaboradores diretos e 152 eram colaboradores terceirizados. A Companhia conta, ainda, com várias empresas prestadoras de serviço voltadas para a captação de mão de obra terceirizada. Tais parceiros são escolhidos de forma criteriosa pela diretoria técnica e passam por rígido processo de *due diligence* na contratação

Governança Corporativa

Diretoria Executiva

Os Diretores da Companhia são seus representantes legais, responsáveis, principalmente, pela administração cotidiana da Companhia e pela implementação das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pelo Conselho de Administração. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro da Diretoria deve ser residente no Brasil, podendo ser acionista ou não. Além disso, no máximo um terço dos membros do Conselho de Administração poderão ocupar cargos na Diretoria. Os Diretores são eleitos pelo Conselho de Administração da Companhia com um mandato de 2 anos, permitida a reeleição e podendo, a qualquer momento, serem destituídos, devendo permanecer no cargo até a posse dos novos diretores.

O Estatuto Social da Companhia dispõe que a Diretoria será composta por no mínimo 2 e no máximo 7 membros, sendo designados: Diretor Presidente, Diretor Vice-Presidente Financeiro, Diretor Técnico, Diretor de Relações com Investidores, Diretor Administrativo, Diretor de Novos Negócios e Diretor de Incorporação. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, os novos diretores deverão subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Em 2024, foi adicionado mais um diretor executivo ao quadro de administradores. No dia 09/05/2024, o Sr. João Eduardo de Azevedo da Silva foi eleito para um mandato de dois anos como Diretor Vice-Presidente de Operações, juntando-se ao Sr. Jorge Curry Neto, Diretor-Presidente, e ao Sr. Fernando Salomão, Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores.

NOME	POSICÃO	DATA DA ELEIÇÃO	TÉRMINO DO MANDATO
+ Jorge Cury Neto	Diretor Presidente	09/05/2024	2 anos
+ Fernando Salomão	Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores	09/05/2024	2 anos
+ João Eduardo de Azevedo da Silva	Diretor Vice-Presidente de Operações	09/05/2024	2 anos

Conselho da Administração (CA)

O Conselho de Administração é o órgão de deliberação colegiada da Companhia, responsável pela formulação e monitoramento das políticas gerais de negócios, incluindo a estratégia de longo prazo. É responsável também, dentre outras atribuições, pela designação e supervisão da

gestão dos Diretores da Companhia. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações (Lei das S.A.), o Conselho de Administração também é responsável pela contratação dos auditores independentes. O Conselho de Administração se reúne trimestralmente e, extraordinariamente, sempre que convocado por seu Presidente ou por seu Vice-Presidente. Todas as decisões do Conselho de Administração são tomadas pela maioria dos votos dos membros presentes a qualquer reunião.

De acordo com o Estatuto Social da Trisul, o Conselho de Administração deve ter, no mínimo, 5 e, no máximo, 6 membros. Os conselheiros são eleitos em Assembleia Geral, com mandato unificado de dois anos, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer momento por acionistas da Companhia reunidos em Assembleia Geral, devendo permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral de Acionistas. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, no mínimo 20% dos membros do Conselho de Administração deverão ser conselheiros independentes. Os novos conselheiros deverão ainda subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

NOME	POSIÇÃO	DATA DA ELEIÇÃO	TÉRMINO DO MANDATO
+ Michel Esper Saad Junior	Presidente	25/04/2025	até AGOE de 2027
+ Jorge Cury Neto	Vice-Presidente	25/04/2025	até AGOE de 2027
+ José Roberto Cury	Conselheiro de Administração	25/04/2025	até AGOE de 2027
+ Ronaldo José Sayeg	Conselheiro de Administração	25/04/2025	até AGOE de 2027
+ José Luiz de Almeida Nogueira Junqueira	Conselheiro Independente	25/04/2025	até AGOE de 2027
+ Marcio Alvaro Moreira Caruso	Conselheiro Independente	25/04/2025	até AGOE de 2027

Comitê de Auditoria

A Companhia possui um Comitê de Auditoria não estatutário, órgão independente da Companhia e de caráter permanente, o qual será composto por 3 (três) membros, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de 2 (dois) anos, coincidente com o mandato dos membros do Conselho de Administração, permitida a reeleição, sendo que: (1) ao menos 1 (um) deles deve ser conselheiro independente da Companhia; e (2) 1 (um) deles deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação aplicável. O mesmo membro do Comitê de Auditoria poderá acumular as duas características previstas nos itens (1) e (2).

Comitê de Auditoria			
Nome	Posição	Data de Eleição	Término do Mandato
Marcio Alvaro Moreira Caruso	Coordenador do Comitê de Auditoria	27/04/2023	Até RCA de 2025
Marcelo Audi Cateb	Membro do Comitê de Auditoria	27/04/2023	Até RCA de 2025
Alvim Gilmar Francischetti	Membro do Comitê de Auditoria	27/04/2023	Até RCA de 2025

O Comitê de Auditoria tem por objetivo supervisionar os processos de controles internos e de gerenciamento dos riscos da Companhia e de suas controladas, bem como os trabalhos de auditoria interna e externa e a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia. O Comitê de Auditoria se reporta ao Conselho de Administração, com autonomia operacional e dotação orçamentária, anual ou por projeto, dentro de limites aprovados pelo Conselho de Administração. O Comitê de Auditoria poderá contar com serviços de advogados, consultores e analistas dentro do escopo das atividades do Comitê de Auditoria, incluindo a contratação e utilização de especialistas externos independentes.

Política de Dividendos

A Lei das Sociedades por Ações (Lei das S.A.) e o Estatuto Social da Companhia exigem a realização de Assembleia Geral Ordinária de acionistas até o dia 30 de abril de cada ano, na qual, entre outras matérias, os acionistas devem decidir a respeito da distribuição dos dividendos anuais. Todos os acionistas, na data de declaração dos dividendos, têm direito ao recebimento de dividendos.

Os acionistas da Companhia deliberarão sobre a proposta do seu Conselho de Administração de destinação do lucro líquido do exercício social anterior. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, os montantes relativos ao imposto de renda e a contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e Administradores no lucro da Companhia.

O dividendo obrigatório da Trisul é de no mínimo 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações (Lei das S.A.) e do Estatuto Social, apurado nas demonstrações financeiras não consolidadas. A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares das ações da Trisul e irá depender de diversos fatores. Dentre esses fatores estão os resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa e perspectivas futuras da Companhia, dentre outros fatores que o conselho de administração e acionistas da Trisul julguem relevantes.

No ano de 2025, foram distribuídos R\$ 154.000.000. Inicialmente, em 25 de abril, foram pagos R\$ 54.000.000 referentes aos dividendos obrigatórios e, em 28 de novembro, foram distribuídos mais R\$ 100.000.000, de forma complementar aos já pagos.

No ano de 2024, foram distribuídos dividendos totais no valor de R\$ 36.000.000 em duas parcelas, referentes ao ano fiscal de 2023. Em 2023, foram distribuídos R\$ 25.000.000 em duas parcelas em dividendos totais, referentes ao ano fiscal de 2022. Já em 2022, o montante distribuído foi de R\$ 40.000.000 em duas parcelas, referentes ao ano fiscal de 2021.

Mercado de Capitais

A Companhia adota e continuará a adotar os mais elevados padrões de governança corporativa. Atualmente, a Trisul está listada no segmento de listagem do Novo Mercado (N.M.) da Bolsa de Valores de São Paulo, o nível que inclui as empresas com as melhores práticas de governança corporativa. As ações da Trisul, negociadas sob o código TRIS3, encerraram o ano de 2025 com a cotação de R\$ 6,26, ante R\$5,41 ao final de 2024. O valor de mercado da Trisul em 31 de dezembro de 2025 era de R\$ 1.518,8 milhões ante R\$ 823 milhões em 2024. O Ibovespa, principal índice da bolsa brasileira, encerrou o ano em 161.125 pontos, ante 120.283 pontos em 2024.

Capital Social

O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 866.080.000,00 (oitocentos e sessenta e seis milhões e oitenta mil reais), representado por 186.617.538 (cento e oitenta e seis milhões, seiscentas e dezessete mil, quinhentas e trinta e oito) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Em 15 de dezembro, a Companhia anunciou o aumento de capital mediante a emissão de 56.000.000 (cinquenta e seis milhões) de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, equivalente a R\$ 476.000.000,00 (quatrocentos e setenta e seis milhões de reais).

Com isso, encerrou o ano de 2025 com 242.617.538 (duzentos e quarenta e duas milhões, seiscentas e dezessete mil, quinhentas e trinta e oito) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal e com capital social subscrito de R\$ 1.342.080.000,00 (um bilhão, trezentos e quarenta e dois milhões e oitenta mil reais).

Audidores Independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/2022 informamos que o nosso auditor independente, a BDO RCS Auditores Independentes, não prestou durante o ano de 2025 serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Resolução CVM nº 80/2022, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes e com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

Cláusula Compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Agradecimentos

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

A Administração.