

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 2024 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 financeiras 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas financeiras 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 financeiras adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, 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.

Estimativas financeiras

As demonstrações financeiras da Companhia apresentam estimativas financeiras críticas relacionadas a operações que requerem elevado nível de julgamento para apuração dos saldos financeiros.

As principais rubricas das demonstrações financeiras da Companhia que requerem estimativas financeiras críticas são:

- Provisão para risco de crédito e para distrato (Nota Explicativa nº 6);
- Provisão para garantia (Nota Explicativa nº 20.2);
- Provisão para demandas judiciais e administrativas (Nota Explicativa nº 20.1).

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;
- 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.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em relação a tais estimativas, efetuamos como principais procedimentos:

- Análise do *aging list* dos contratos correlacionando com os casos em que foram incluídos na provisão para risco de crédito e para distrato;
- Obtenção de confirmações dos assessores jurídicos quanto ao andamento das demandas judiciais e administrativas e seus respectivos prognósticos.
- Recálculo e validação da exatidão das informações incluídas nas provisões;
- Avaliação das divulgações em notas explicativas.

No decorrer de nossa auditoria, identificamos certos ajustes com relação a provisão para risco de crédito e provisão para demandas judiciais e administrativas, os quais não foram efetuados pela Companhia pois foram considerados imateriais.

Com base nas evidências obtidas, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação das estimativas, determinamos que as mesmas estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações individual e consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 financeiros, 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 forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, 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 financeiras adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas financeiras 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 financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras 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.

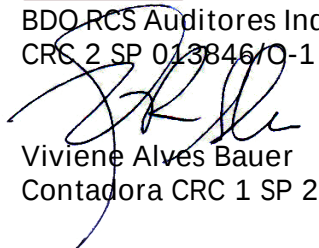
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses 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, 13 de março de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2 SP 013846/O-1



Viviane Alves Bauer

Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(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 2024 e 2023, 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 2024 e 2023

(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 2024 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 2024 e 2023

(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 13 de março de 2025.

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 períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das 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 períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na nota 3.2.

Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as 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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

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

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

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

(iii) Prestação de serviços, aluguéis e demais atividades

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

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, 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 2024 e 2023

(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. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo (conforme Nível 3 na classificação de Hierarquia do valor justo), apuradas de forma individual a cada propriedade, com base em laudos técnicos de avaliação emitidos por empresas qualificadas.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Quando o valor justo de ativos e passivos apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação.

Os dados para estes 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.

Para a mensuração do valor justo da propriedade, a Companhia na avaliação considerou a metodologia abaixo:

Cálculo do valor de mercado – método evolutivo - Considerando a escassez de elementos comparativos similares ao avaliando, o valor de mercado do imóvel foi aferido através do método evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes: o terreno e as benfeitorias. Assim, foi obtido o valor patrimonial do imóvel e, para valor de mercado, foi aplicado o fator comercialização. O valor de venda do terreno foi obtido através do método comparativo direto e o valor das benfeitorias, através do método do custo.

3.9. 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.

3.10. 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.

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.

3.11. 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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2024 e 31 de dezembro de 2023.

3.12. 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.

3.13. Provisão para garantias

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

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.

3.14. 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.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

3.15. 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.

3.16. 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.

3.17. 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.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

3.18. 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.

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.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

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.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

3.19. 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.

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.

3.20. 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.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

3.21. Resultado básico e resultado diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício 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 2024 e 2023 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

3.22. 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.

3.23. 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 2024**1.1. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024**

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis

O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

- O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período;
- Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *covenants*, tais *covenants* afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *covenant* existir no final do período do relatório ou antes dele;
- A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e
- No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

b) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 R2 Arrendamento

Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda.

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 – que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback* (relocação).

Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e *leaseback*, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

c) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas a IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (reverse factoring, forfait ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores.

1.2. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

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

- a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2 - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;
- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

- c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas 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 períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

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

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

Para as entidades que operam ou tem alguma atividade relacionada com créditos de carbono, considerar a seguinte seção adicional relacionada a OCPC 10, emitida em 16 de dezembro de 2024.

1.9 Orientação Técnica OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)

Esta Orientação trata dos critérios contábeis de reconhecimento, mensuração e evidência dos eventos econômicos relacionados à participação ou atuação de entidades em mercados compulsórios ou voluntários de créditos de carbono (tCO₂e) (comumente chamados de mercados de créditos de carbono), permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO).

A entidade deve avaliar, dentre as abordagens aceitáveis para contabilizar operações de negociação de créditos de carbono, qual é a mais adequada no contexto de seu negócio e divulgar tal definição na seção de políticas contábeis, caso julgue que esta informação seja importante para uma apropriada interpretação das demonstrações contábeis por parte de seus usuários.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A entidade avaliou as suas políticas contábeis no contexto da referida Orientação e não identificou a necessidade de ajustes nas suas demonstrações contábeis

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Caixa	24	29	32	41
Bancos contas movimento	367	349	34.254	6.684
Aplicações financeiras	122.426	150.633	415.483	355.288
	122.817	151.011	449.769	362.013

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).

5.1 Títulos e valores mobiliários

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Certificados de recebíveis imobiliários (a)	21.681	12.695	21.681	12.695
Contas vinculadas (b)	-	-	20.382	-
	21.681	12.695	42.063	12.695
Circulante	-	-	20.382	-
Não circulante	21.681	12.695	21.681	12.695

(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	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Promitentes compradores de imóveis (a)	-	-	985.305	843.520
Serviços a receber	307	130	307	199
Saldos a receber de home equity (b)	49.315	13.196	49.315	13.196
(-) Ajuste a valor presente (c)	-	-	(29.485)	(15.808)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos (d)	-	-	(66.156)	(33.050)
Total	49.622	13.326	939.286	808.057
Circulante	10.466	3.049	786.439	669.071
Não circulante	39.156	10.277	152.847	138.986

(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 exercício findo em 31 de dezembro de

Trisul S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

2024 foi de 6,92% a.a. (5,43% a.a. em 31 de dezembro de 2023). 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.

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

	12/2024	12/2023
Vencidos:		
de 0 a 90 dias (a)	72.708	235.360
de 91 a 180 dias	8.833	3.447
de 181 a 360 dias	19.045	9.267
acima de 360 dias	28.413	7.343
	128.999	255.417
A vencer:		
de 0 a 90 dias	201.082	229.955
de 91 a 180 dias	130.117	115.827
de 181 a 360 dias	412.695	107.861
Acima de 360 dias	162.034	147.855
	905.928	601.498
	1.034.927	856.915
Provisão para riscos de crédito e distratos	(66.156)	(33.050)
Ajuste a valor presente	(29.485)	(15.808)
	(95.641)	(48.858)
	939.286	808.057

- (a) Em 31 de dezembro de 2024, do total de títulos vencidos 12,57%, sobre o total da carteira, aproximadamente 5,03% 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 2024 e 31 de dezembro de 2023, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2024	12/2023
Circulante	872.586	708.861
Não circulante	162.034	147.855
Contas a receber contábil	1.034.620	856.716
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	906.797	590.153
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(101.188)	(84.880)
	1.840.229	1.361.989

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Adiantamento a fornecedores	109	1.761	109	1.866
Outras contas a receber	6.004	2.810	6.004	2.810
Comissões de vendas a apropriar	179	-	7.133	2.034
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	-	-	4.722	4.527
Processos judiciais (a)	1.007	122	4.725	1.840
Venda de imobilizado	-	-	12.645	12.645
Outros créditos diversos	1.014	3.005	2.419	6.916
Total	8.313	7.698	37.757	32.638
Circulante	2.309	4.888	10.266	7.988
Não circulante	6.004	2.810	27.491	24.650

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

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	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Terrenos para futuras incorporações	8.082	3.733	680.903	443.343
Imóveis em construção	-	-	540.458	699.961
Imóveis concluídos	-	-	91.865	69.518
Provisão para distrato	-	-	37.868	17.232
Total		3.733	1.351.094	1.230.054
Circulante	8.082	3.733	996.887	1.021.787
Não circulante	-	-	354.207	208.267

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**

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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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:

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
AGEO Empreend. Imob.	-	210	-	210
Ascendino Reis Empreend. Imob.	-	-	2.550	5.992
Calamuchita Empreend. Imob.	114	144	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	-	-	2.613	2.656
Imoleve Osasco Empr. Imob. Ltda	-	-	277	278
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	-	73	76
Imoleve Vila Mascote Empr. Imob.	-	-	256	256
Incosul Incorporação e Construção Ltda	12.764	-	-	-
J. Tavora Empreendimentos	-	-	266	418
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	1.419	1.247	1.419	1.247
Larnaka Empreend. Imob.	3.202	3.202	-	-
Masb 40 Empreend. Imob.	-	8	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	-	-	2.005	7.315
Osaka Empreend. Imob.	4.013	2.201	-	-
Retiro Empreend. Imob.	280	280	315	315
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	114	-	-	581
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	32	32
Roermond Empreend. Imob.	104	108	-	-
SCP Trisul 22 Empreend. Imob.	-	-	3.887	-
Soc. Incorp. Residencial Sandri	709	589	-	-
Taquari Empreend. Imob.	-	-	180	180
Trisul 6 Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	26.846	18.666	-	-
Trisul 16 Empreend. Imob.	-	3.468	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	2.333	-	-	-
Trisul 21 Empreend. Imob.	6.202	-	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	-	12.177	-	-
Trisul 26 Empreend. Imob.	-	9.703	-	-
Trisul 27 Empreend. Imob.	-	12.707	-	-
Trisul 31 Empreend. Imob.	-	16.347	-	-
Trisul 33 Empreend. Imob.	11.355	-	-	-
Trisul 34 Empreend. Imob.	7.233	1.311	-	-
Trisul 35 Empreend. Imob.	27.323	8.977	-	-
Trisul Dália Empreend. Imob.	5.165	-	-	-
Trisul Fresia Empreend. Imob.	8.143	55	-	-
Trisul João Moura Empreend. Imob.	14.466	11.362	-	-
Trisul Lotus Empreend. Imob.	-	663	-	663
Trisul Mamona Empreend. Imob.	10.531	3.358	-	-
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	2.159	1.099	2.159	1.099
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	144	1.601	-	-
Trisul Tungue Empreend. Imob.	9.313	-	-	-
TSC Itaquá Shopping Center	5.708	5.708	5.708	5.708
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	523	523
Yamagata Empreend. Imob.	-	-	188	1.787
Total	159.640	115.191	22.451	29.336

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Ascendino Reis Empreend. Imob.	5.950	10.500	-	-
Astana Empreend. Imob.	8.100	7.600	-	-
Beirute Empreend. Imob.	-	900	-	-
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	-	18	-	-
Cancale Empreend. Imob.	4.586	13.756	-	-
Easypay Soluções de Pagamentos	407	434	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.750	1.779	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	692	694	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	145	152	-	-
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	769	769	-	-
Incosul Incorporação e Construção	-	1.186	-	-
J. Tavora Empreend. Imob.	269	417	-	-
Marosa Empreend. Imob.	7.200	-	-	-
Morioka Empreend. Imob.	4.897	-	-	-
Naples Empreend. Imob.	1.905	1.350	-	-
Nicolau Empreend. Imob.	3.007	10.973	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	164	218	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	3	3
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	85	112	-	-
SCP Trisul 22 Empreend. Imob.	-	2.000	-	-
Sociedade Incorp. Ceilândia.	60	73	-	-
Sociedade Incorp. Sandri	-	-	314	314
Tricury Construções e Participações	12.845	16.832	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	3.478	14.734	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob.	546	803	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	281	734	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	290	444	-	-
Trisul 6 Empreend. Imob.	-	260	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	19.169	14.311	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	258	465	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	164	283	-	-
Trisul 19 Empreend. Imob.	17.634	7.981	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	30.391	-	-	-
Trisul 25 Empreend. Imob.	26.078	10.139	-	-
Trisul 26 Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul 28 Empreend. Imob.	21.330	1.000	-	-
Trisul 31 Empreend. Imob.	12.324	-	-	-
Trisul 33 Empreend. Imob.	-	1.151	-	-
Trisul Anthriscus Empreend Imob.	554	554	-	-
Trisul Artemisia Empr. Imob.	-	238	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	575	575	-	-
Trisul Dalia Empreend. Imob.	-	8.483	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	200	186	-	-
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	562	562	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	-	393	-	-
Trisul Paulistania Empreend. Imob.	25.682	18.200	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	577	577	-	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	50	642	-	-
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul Tungue Empreend. Imob.	-	2.258	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	499	499	-	-
Trisul Vetiver Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob.	-	480	-	-
Vera Incorporadora	190	244	190	244
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	523	523	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	281	2.681	-	-
Total	214.302	159.109	725	561

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2024, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 104.000 (R\$ 103.535 em 31 de dezembro de 2023), representado substancialmente 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 2024 e 2023
(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 2023****10.1.1. Controladas e coligadas diretamente**

Sociedade	% Participação									
	Direta		12/2024			12/2023			12/2024	
	12/2024	12/2023	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido			Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	94.530	39.402	55.128	57.507	(537)	(2.379)		(8.193)
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	88.196	30.708	57.488	52.137	-	5.351		1.213
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.363	1.164	199	1.037	(74)	(838)		(992)
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	315	300	15	15	-	-		-
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	141	108	33	38	-	(206)		(84)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	28	15	13	27	-	(14)		(6)
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.213	28	1.185	1.553	(4)	(78)		182
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	1.713	1.596	117	1.386	(4)	(4.269)		(3.661)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	4.385	181	4.204	4.261	-	(57)		(218)
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	590	473	117	39	-	78		-
Vivant São Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.049	679	370	371	-	(2)		(2)
Boulevard Parque Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	-	-	-	5	-	(142)		(288)
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	292	-	292	345	-	(53)		(4)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	291	222	69	36	(12)	33		(145)
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	1.061	10	1.051	1.052	-	(1)		(1)
Larnaka Empreend. Imobil. Ltda	100,00	100,00	97.758	40.373	57.385	44.268	45.491	13.117		5.448
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda	50,00	50,00	936	128	808	831	-	(22)		(134)
Naples Empreendimentos Imob. Ltda	100,00	100,00	2.942	94	2.848	3.002	145	(154)		(612)
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	5.430	173	5.257	16.299	(19)	(35)		(491)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	60	-	60	76	-	(16)		(50)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	1.395	1.122	273	394	-	(122)		(12)
Morioka Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	43.102	699	42.403	46.076	(1.606)	(3.672)		(242)
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	71,43	71,43	998	146	852	834	-	19		(105)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	6.177	36	6.141	15.537	(299)	(396)		(251)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	66,67	66,67	233	8	225	226	-	-		(16)
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	8.994	947	8.047	8.377	(218)	(330)		1.106
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	875	35	840	1.017	-	137		65
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	580	-	6		15
Trisul Lotus Empreendimentos Imobil. Ltda	60,00	60,00	29.335	944	28.391	26.557	-	20		1.481

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		12/2024			12/2023	12/2024		12/2023
	12/2024	12/2023	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	580	28	552	553	(1)	(1)	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.063	903	160	534	1.328	(1.774)	(575)
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	586	2	584	575	-	9	-
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	665	35	630	914	-	222	22
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	559	-	559	559	-	-	(1)
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	271	5	266	244	-	21	5
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.770	81	1.689	1.403	1.532	589	(306)
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.274	165	1.109	1.896	1.364	828	(402)
Marosa Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	10.472	1.561	8.911	20.547	14.966	2.942	8.939
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	571	-	571	571	-	-	(3)
Yamagata Empreend. Imob. Ltda	60,00	60,00	1.325	470	855	4.851	6	4	(99)
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	6.199	215	5.984	19.181	-	79	(351)
Beirute Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	1.024	-	(342)	(143)
Omaguas Empr. Imob.	55,00	55,00	74.117	36.591	37.526	47.599	42.901	11.947	17.145
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	5.146	4.610	536	1.936	(608)	(500)	336
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	553	196	357	523	-	(165)	415
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	868	415	453	652	-	(200)	(827)
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	295	254	41	21	(1)	(380)	(645)
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	56.666	21.722	34.944	38.479	54.572	13.571	23.495
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	72.977	40.139	32.838	30.250	18.838	2.588	3.255
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	30.495	2.084	28.411	30.002	15.448	1.409	(7.774)
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	273	51	222	415	7	(193)	(196)
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	268	58	210	630	33	(420)	(429)
Trisul 16 Empreend. Imob.	100,00	100,00	186.754	84.321	102.433	89.739	167.850	46.874	3.359
Trisul 19 Empreend. Imob.	100,00	100,00	22.176	786	21.390	24.104	3.449	286	1.250
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	70.586	14.725	55.861	45.186	72.342	22.257	14.085
Trisul 21 Empreend. Imob.	100,00	100,00	84.911	16.931	67.980	60.146	20.448	3.021	(1)
Trisul 23 Empreend. Imob.	100,00	100,00	39.993	3.166	36.827	43.336	50.707	1.491	8.081
Trisul 25 Empreend. Imob.	100,00	100,00	33.517	4.401	29.116	51.368	36.487	2.748	15.566
Trisul 26 Empreend. Imob.	100,00	100,00	46.248	5.759	40.489	41.480	61.916	11.537	12.054
Trisul 27 Empreend. Imob.	100,00	100,00	52.555	9.722	42.833	69.567	61.021	(6.375)	19.032
Trisul 28 Empreend. Imob.	100,00	100,00	31.330	2.290	29.040	31.396	23.813	3.690	5.373
Trisul 31 Empreend. Imob.	100,00	100,00	23.344	2.351	20.993	23.328	51.131	1.194	7.970
Trisul 33 Empreend. Imob.	100,00	100,00	51.612	11.357	40.255	37.038	-	125	8.196
Trisul 34 Empreend. Imob.	100,00	100,00	50.457	15.249	35.208	29.931	25.637	5.277	(67)
Trisul 35 Empreend. Imob.	100,00	100,00	95.114	46.749	48.365	35.078	56.531	13.287	3.089
Ascendino Reis Empreend. e Partic.	70,00	70,00	18.211	878	17.333	27.453	7.834	(3.620)	(297)
Cuxipónés Empreend. Imob.	50,00	50,00	22.668	3.494	19.174	49.678	22.668	4.871	29.008
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	100,00	100,00	31.506	6.156	25.350	45.280	(1.507)	(7.930)	(8.742)
AGEO Empreend. Imob.	70,00	70,00	34.445	5.332	29.113	42.081	62.775	14.733	14.868

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		12/2024			12/2023	12/2024		12/2023
	12/2024	12/2023	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Osaka Empreend. Imob.	100,00	100,00	98.575	45.462	53.113	38.598	51.479	14.515	5.996
Trisul João Moura Empreend. Imob.	100,00	100,00	234.641	115.399	119.242	75.171	141.351	44.072	11.765
Trisul Fresia Empreend. Imob.	100,00	100,00	67.819	26.642	41.177	34.718	45.450	6.459	2.721
Trisul Mamona Empreend. Imob.	100,00	100,00	57.264	17.275	39.989	39.998	-	(8)	(2)
Trisul Reseda Empreend. Imob.	100,00	100,00	51.996	19	51.977	51.984	-	(6)	(15)
Trisul Dália Empreend. Imob.	100,00	100,00	129.083	65.361	63.722	50.285	67.047	17.437	5.605
Easypay Soluções de Pagamentos	100,00	100,00	407	-	407	431	-	(24)	(395)
Trisul Tungue Empreend. Imob.	100,00	100,00	88.603	28.855	59.748	50.770	33.944	8.829	1.249
Trisul Property Ltda	100,00	100,00	1	-	1	83	-	(86)	(1)
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	100,00	100,00	15.403	4.385	11.018	11.060	-	(14)	-
SCP Trisul 22 empreend. Imob.	100,00	100,00	90.734	3.887	86.847	60.631	-	42.295	16.829
Trisul Tagete Empreend. Imob.	100,00	100,00	215.782	125.314	90.468	42.341	-	(110)	(1)
TSC Itaquá Shopping Center	30,00	30,00	215.137	26.928	188.209	178.089	-	10.120	137
Trisul Arenga Empreend. Imob.	100,00	100,00	50.389	8.305	42.084	594	-	(1.097)	-
Trisul Vetiver Empreend. Imob.	100,00	-	54.992	52.458	2.534	-	-	(3.096)	-
Trisul Vila Clementino Empreend. Imob.	100,00	-	184.526	82.808	101.718	-	-	-	-

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Total		12/2024			12/2023	12/2024		12/2023
	12/2024	12/2023	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	68	-	-	(23)
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	380	25	355	15	-	340	(138)
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	2.296	2.002	294	315	914	(922)	(42)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	151	3	148	148	-	-	2
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	292	59	233	207	-	26	2
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	356	1	355	328	-	28	(1)
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	5.219	2.657	2.562	2.562	-	-	990
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	590	4	586	586	-	-	(1)
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	12.769	134	12.635	12.700	(176)	(65)	(781)

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Direta		12/2024			12/2023	12/2024		12/2023
	12/2024	12/2023	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	398	-	-	398
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	14.878	8.870	6.008	7.957	3.096	(1.949)	2.177
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	237	226	(19)	(1.027)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	164	4	160	160	(2)	-	3
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	519	11	508	1.103	(1)	(194)	586
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	652	129	523	521	(325)	1	33
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	117.456	91.390	26.066	11.539	49.253	14.527	2.073
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	19.451	325	19.126	19.355	-	(229)	(761)
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	8.443	7.210	1.233	1.194	(267)	(260)	(4)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	556	2	554	808	(285)	315	48
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	1.342	764	578	1.119	228	(541)	567
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	4.249	2	4.247	4.249	(2)	(2)	(93)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	78	16	62	29	-	33	-
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.151	61	1.090	1.168	-	212	89
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	16.896	238	16.658	16.803	-	(145)	(1.617)
Incosul Horto do Ipê Ltda	100,00	100,00	-	-	-	34	-	(57)	(250)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	35.971	2.464	33.507	35.734	(146)	3.833	5.125
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	665	-	37	-
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	407	59	348	1.487	-	92	93

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(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 2024:

Sociedade	Saldos em 12/2023	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2024
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp. Constr.	57.507	-	-	(2.379)	55.128
Tricury Constr. Partic.	52.137	-	-	5.352	57.489
Retiro Empreend. Imob.	8	-	-	-	8
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	31	160	-	(165)	26
Ribeirão III Empreend. Imob.	22	-	-	(12)	10
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	1.109	2.400	-	(3.415)	94
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.705	-	-	(22)	1.683
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	40	-	-	77	117
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	186	-	-	(1)	185
Boulevard Parque Empreend. Imob.	5	137	-	(142)	-
Calamuchita Empreend. Imob.	36	-	-	33	69
Imoleve VI. Mascote Empreend. Imob.	789	-	-	(1)	788
Larnaka Empreend. Imob. Ltda.	44.268	-	-	13.118	57.386
J.Távora Empreend. Imob.	415	-	-	(11)	404
Naples Empreend. Imob.	3.002	-	-	(154)	2.848
Roermond Empreend. Imob.	16.299	-	(11.008)	(34)	5.257
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	57	-	-	(12)	45
Sociedade Incorporadora Sandri	296	-	-	(91)	205
Morioka Empreend. Imob.	46.076	-	-	(3.673)	42.403
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	594	-	-	15	609
Cancale Empreendimentos	15.537	-	(9.000)	(396)	6.141
Imoleve Santana Empreend. Imob.	150	-	-	-	150
Astana Empreend. Imob.	8.377	-	-	(330)	8.047
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	1.017	-	(313)	136	840
Trisul Yacon Empreend. Imob.	580	(580)	(6)	6	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	554	-	-	(2)	552
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	534	1.400	-	(1.774)	160
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	575	-	-	9	584
Trisul Myristica Empreend. Imob.	914	-	(506)	222	630
Trisul Anthiscus Empreend. Imob.	559	-	-	-	559
Trisul Licania Empreend. Imob.	244	-	-	22	266
Masb 40 Empreend. Imob.	1.403	-	(303)	589	1.689
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	1.896	-	(1.615)	828	1.109
Marosa Empreend. Imob.	20.547	-	(14.578)	2.942	8.911
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	571	-	-	-	571
Yamagata Empreend. Imob.	2.910	-	(2.400)	3	513
Nicolau Empreend. Imob.	11.508	-	(7.965)	48	3.591
Beirute Empreend. Imob.	1.024	(682)	-	(342)	-
Omaguas Empreend. Imob.	26.179	-	(12.111)	6.463	20.531
Trisul 1 Empreend. Imob.	1.935	-	(900)	(499)	536
Trisul 3 Empreend. Imob.	523	-	-	(166)	357
Trisul 4 Empreend. Imob.	652	-	-	(199)	453
Trisul 5 Empreend. Imob.	21	400	-	(380)	41
Trisul 6 Empreend. Imob.	38.479	-	(17.106)	13.571	34.944
Trisul 8 Empreend. Imob.	30.249	-	-	2.589	32.838
Trisul 9 Empreend. Imob.	30.002	-	(3.000)	1.409	28.411
Trisul 10 Empreend. Imob.	415	-	-	(193)	222
Trisul 11 Empreend. Imob.	630	-	-	(420)	210
Trisul 14 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 16 Empreend. Imob.	89.739	-	(34.179)	46.873	102.433
Trisul 18 Empreend. Imob.	7	-	-	(1)	6
Trisul 19 Empreend. Imob.	24.104	-	(3.000)	286	21.390
Trisul 20 Empreend. Imob.	45.186	-	(11.581)	22.256	55.861
Trisul 21 Empreend. Imob.	60.146	4.813	-	3.021	67.980
Trisul 23 Empreend. Imob.	43.336	-	(8.000)	1.491	36.827

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Sociedade	Saldos em 12/2023	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2024
Sociedades consolidadas					
Trisul 25 Empreend. Imob.	51.368	-	(25.000)	2.748	29.116
Trisul 26 Empreend. Imob.	41.480	-	(12.528)	11.537	40.489
Trisul 27 Empreend. Imob.	69.567	-	(20.360)	(6.374)	42.833
Trisul 28 Empreend. Imob.	31.396	-	(6.045)	3.689	29.040
Trisul 31 Empreend. Imob.	23.328	-	-	(2.335)	20.993
Trisul 33 Empreendi. Imob.	37.038	3.092	-	125	40.255
Trisul 34 Empreend. Imob.	29.931	-	-	5.277	35.208
Trisul 35 Empreend. Imob.	35.078	-	-	13.287	48.365
Ascendino Reis Empreend. Imob.	19.217	-	(4.550)	(2.534)	12.133
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	45.280	-	(12.000)	(7.930)	25.350
Osaka Empreend. Imob.	38.598	-	-	14.515	53.113
Trisul João Moura Empreend. Imob.	75.171	-	-	44.071	119.242
Trisul Fresia Empreend. Imob.	34.718	-	-	6.459	41.177
Trisul Mamona Empreend. Imob.	39.998	-	-	(9)	39.989
Trisul Reseda Empreend. Imob.	51.984	-	-	(7)	51.977
Trisul Dalia Empreend. Imob.	50.284	-	(4.000)	17.438	63.722
Trisul Mioporo Empreend. Imob.	5	(5)	-	-	-
Easypay Soluções de Pagamentos	431	-	-	(24)	407
Trisul Tungue Empreend. Imob.	50.770	148	-	8.829	59.747
Trisul Property Ltda	83	4	-	(86)	1
SCP Trisul 22	60.612	-	(14.579)	40.789	86.822
Trisul Tagete Empreend. Imob.	42.341	48.236	-	(110)	90.467
Trisul Arenga Empreend. Imob.	594	42.587	-	(1.097)	42.084
Trisul Vivert Empreend. Imob.	-	2.394	-	(2.394)	-
Trisul Vi.Clementino Empreend. Imob.	-	101.718	-	-	101.718
Custo Financeiro (1)	22.955	34.145	(18.315)	-	38.785
	1.537.313	240.367	(254.948)	252.409	1.775.141

(1) Os investimentos da controladora possuem a capitalização de juros da 9ª emissão de debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas controladas. No consolidado, estes investimentos são capitalizados aos estoques.

Sociedade	Saldos em 12/2023	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2024
Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	518	-	-	(418)	100
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	777	-	(145)	(39)	593
Vera Incorporadora	242	-	-	(38)	204
Trisul Lotus Empreend. Imob.	15.934	-	(132)	1.220	17.022
Cuxiponés Empreend. Imob.	24.839	-	(17.350)	2.098	9.587
AGEO Empreend. Imob.	29.457	-	(19.390)	10.312	20.379
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	5.530	-	-	(21)	5.509
TSC Itaquá Shopping Center	53.427	-	-	3.036	56.463
Trisul Vetivert Empreend. Imob.	-	422	-	845	1.267
Ágio na aquisição de investimentos (a)	1.895	-	-	-	1.895
Nota 10.2.2	132.619	422	(37.017)	16.995	113.019
	1.669.932	240.789	(291.965)	269.404	1.888.160

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2024:

Sociedade	Saldos em 12/2023	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2024
Sociedades Consolidadas					
Gravataí Empreend. Imob.	68	(68)	-	-	-
Benjamin Empreend. Imob.	15	-	-	340	355
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	524	-	-	-	524
Castelblanco Empreend. Imob.	315	900	-	(921)	294
Sugaya Empreend. Imob.	148	-	-	-	148
Vossoroca Empreend. Imob.	207	-	-	26	233
Taquari Empreend. Imob.	164	-	-	14	178
Empreend. Imob. Canário 130	2.562	-	-	-	2.562
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	294	-	-	-	294
Abruzo Empreend. Imob.	12.700	-	-	(65)	12.635
Mikasa Empreend. Imob.	398	(398)	-	-	-
Daisen Empreend. Imob.	7.957	-	-	(1.949)	6.008
Puglia Empreend. Imob.	237	(218)	-	(19)	-
Rosendal Empreend. Imob.	160	-	-	-	160
Magere Empreend. Imob.	1.103	-	(400)	(195)	508
Alta Gracia Empreend. Imob.	521	-	-	2	523

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2024:

Sociedade	Saldos em 12/2023	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2024
Sociedades Consolidadas					
Corrientes Empreend. Imob.	11.539	-	-	14.527	26.066
Temuco Empreend. Imob.	19.355	-	-	(229)	19.126
Calama Locações Ltda.	1.194	217	-	(178)	1.233
Orense Empreend. Imob.	808	-	(568)	314	554
Trisul House Consultoria em Imóveis	1.119	-	-	(541)	578
Sneek Empreend. Imob.	4.249	-	-	(2)	4.247
Bordeaux Empreend. Imob.	29	-	-	33	62
Ibaraki Empreend. Imob.	1.168	-	(290)	212	1.090
Zara Empreend. Imob.	16.803	-	-	(145)	16.658
Incosul Horto do Ipe	34	23	-	(57)	-
Algarve Incorporadora Ltda.	665	(702)	-	37	-
Salaverry Empreend. Imob.	1.487	-	(1.231)	92	348
Não Consolidadas					
Itacorp Empreend. Imob.	17.866	-	(3.031)	1.918	16.753
Total	17.866	-	(3.031)	1.918	16.753
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)	132.619	422	(37.017)	16.995	113.019
Total não consolidadas	150.485	422	(40.048)	18.913	129.772

11. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

Controladora	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2023	Adição	Baixa	Saldo 12/2024
CUSTO:					
Máquinas e equipamentos		113	-	-	113
Instalações		10	-	(10)	-
Computadores e periféricos		5.335	483	-	5.818
Direitos de uso de imóvel (1)		-	15.706	-	15.706
Outros		40	-	-	40
TOTAL CUSTO:		5.498	16.189	(10)	21.677
DEPRECIAÇÃO					
Máquinas e equipamentos	10	(108)	(1)	-	(109)
Instalações	10	(10)	-	10	-
Computadores e periféricos	20	(4.086)	(450)	-	(4.536)
Direitos de uso de imóvel (1)	25 a 50	-	(3.227)	-	(3.227)
Outros	10	(24)	(3)	-	(27)
TOTAL DEPRECIAÇÃO:		(4.228)	(3.681)	10	(7.899)
Total do imobilizado líquido		1.270	12.508	-	13.778

(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 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2023	Adição	Baixa	Saldo 12/2024
CUSTO:					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados		33.693	22.818	(23.415)	33.096
Móveis e utensílios (a)		14.787	-	-	14.787
Edificação (b)		40.850	-	(33.772)	7.078
Terreno (b)		13.876	-	(12.111)	1.765
Máquinas e equipamentos		113	-	-	113
Instalações		10	-	(10)	-
Computadores e periféricos		5.335	483	-	5.818
Direitos de uso de imóvel (b)		-	15.706	-	15.706
Outros		40	-	-	40
TOTAL CUSTO:		108.704	39.007	(69.308)	78.403
DEPRECIAÇÃO					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	50	(15.536)	(18.132)	23.415	(10.253)
Móveis e utensílios	10	(1.479)	(1.478)	-	(2.957)
Edificação	4	(1.521)	(284)	1.237	(568)
Máquinas e equipamentos	10	(108)	(1)	-	(109)
Instalações	10	(10)	-	10	-
Computadores e periféricos	20	(4.086)	(450)	-	(4.536)
Direitos de uso de imóvel (b)	25 a 50	-	(3.227)	-	(3.227)
Outros	10	(24)	(3)	-	(27)
TOTAL DEPRECIAÇÃO:		(22.764)	(23.575)	24.662	(21.677)
Total do imobilizado líquido		85.940	15.432	(44.646)	56.726

- (a) Valores despendidos para a construção da sede da Companhia.
(b) A baixa decorrente da venda do imóvel da Sede da Companhia, no qual foi realizado um contrato de locação do espaço, gerando a contabilização do direito de uso.

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Direitos de uso de softwares/website (a)	11.320	10.307	11.320	10.307
(-) Amortização acumulada	(7.567)	(6.403)	(7.567)	(6.403)
Total do Intangível líquido	3.753	3.904	3.753	3.904

- (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 2024, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2023	Adições	Baixas	Saldos em 12/2024
Direito de uso de software/website	10.307	1.013	-	11.320
(-) Amortização	(6.403)	(1.164)	-	(7.567)
Intangível líquido	3.904	(151)	-	3.753

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures**13.1. Empréstimos e financiamentos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Financiamentos para construção (a)	-	-	387.398	529.326
Empréstimo para capital de giro (b)	-	23.950	5.033	56.950
Arrendamento mercantil (c)	-	-	-	44.645
Total	-	23.950	392.431	630.921
Circulante	-	23.950	64.350	384.504
Não circulante	-	-	328.081	246.417

(a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 7,75% a.a. e 12,00%a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);

(b) Empréstimo em moeda nacional com taxa de 2,20% a.a, acrescido da variação do CDI.

(c) Contrato de leaseback efetuado em dezembro/2023, tendo como objeto de venda a sede a Companhia. Em fevereiro de 2024, a operação de venda da sede foi concluída.

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2026	-	278.986
2027	-	49.095
Total	-	328.081

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.

O empréstimo para capital de giro não possui garantia.

Determinadas operações de capital de giro estão subordinadas a condições restritivas de natureza operacional e de gestão, bem como relacionadas a índices de performance financeira, a fim de que não ocorra o seu vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora/Consolidado	
	12/2024	12/2023
Principal	430.000	405.000
Encargos apropriados	10.473	10.794
Gastos incorridos	(11.186)	(5.934)
Total	429.287	409.860
Circulante	34.735	92.489
Não circulante	394.552	317.371

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
2026	69.360
2027	119.157
2028	81.782
2029	81.786
2030	42.467
Total	394.552

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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.

As debêntures, referentes a 9ª e 10ª emissões, 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, conforme demonstrado abaixo:

	dez/24	
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / PL	0,06	< 0,50
(Recebíveis + Imóveis a comercializar + Receitas a apropriar) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + Custos a apropriar)	4,79	> 2,0

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	272	106	2.496	1.647
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	44	18	525	351
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	-	-	1.950	1.474
Contr. social s/ o lucro líquido (CSLL)	-	-	1.327	1.263
Imposto de renda retido na fonte (IRPF)	336	282	385	343
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	30	21	248	218
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	20	34	112	179
Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)	9.035	6.520	9.035	6.520
Salários e benefícios a pagar	120	99	120	99
Encargos sociais	705	579	2.059	1.063
Provisões trabalhistas	2.506	2.155	4.638	2.364
Total	13.068	9.814	22.895	15.521

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

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	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	171.548	123.888	209.499	158.343
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(269.405)	(203.691)	(18.913)	(47.639)
Base de cálculo	-	(79.803)	190.586	110.704
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculada	-	-	(64.799)	(37.639)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	30.144	9.491
Alíquota efetiva	-	-	18,18%	25,43%
Imposto de renda e contribuição social no resultado		-	(34.655)	(28.148)
Corrente		-	(31.678)	(23.351)
Diferido		-	(2.977)	(4.797)

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	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
PIS/COFINS	-	-	16.845	14.971
IRPJ	-	5	12.544	10.512
CSLL	-	3	6.256	5.313
Total	-	8	35.645	30.796
Circulante	-	-	30.569	25.819
Não circulante	-	8	5.076	4.977

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
IRPJ	-	-	(21.215)	(7.522)
CSLL	-	-	(10.463)	(15.829)
Total	-	-	(31.678)	(23.351)

Diferido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
IRPJ	-	(5)	(2.025)	(3.150)
CSLL	-	(3)	(952)	(1.647)
Total	-	(8)	(2.977)	(4.797)

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Circulante	-	-	34.476	27.361
Não circulante	-	-	108.215	10.742
Total	-	-	142.691	38.103

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada

Ano de vencimento	Consolidado
2026	44.162
2027	2.514
2028	60.459
2029	1.080
Total	108.215

A liquidação financeira das obrigações está assim distribuída:

Ano de vencimento	Consolidado
Desembolso em dinheiro (a)	107.005
Permuta financeira (b)	35.686
Total	142.691

- (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 á 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.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

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:

	12/2024	12/2023
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	2.802.668	2.129.607
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(1.895.871)	(1.539.454)
	906.797	590.153
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(1.762.739)	(1.402.285)
Custo incorrido, líquido de distratos	1.186.914	1.025.293
	(575.825)	(376.992)
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	330.972	213.161
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	2.695.349	2.579.393
Custo incorrido	(1.737.764)	(1.685.654)
Custo a incorrer unidades vendidas	(575.825)	(376.992)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	381.760	516.747

- (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\$ 331.510 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 2024.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	2.233.967
Total do ativo consolidado	3.042.594
Percentual	73,42%

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Adiantamentos de empreendimentos não lançados	101.718	-	232.088	-
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	-	-	70.962	57.340
Adiantamento de clientes (permutas)	-	-	30.226	77.027
Total	101.718	-	333.276	134.367
Circulante	-	-	131.105	123.880
Não Circulante	101.718	-	202.171	10.487

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Consolidado
2026	202.171
Total	202.171

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	
	12/2024	12/2023
Cíveis (a)	6.501	6.726
Trabalhistas (b)	1.212	1.212
Total	7.713	7.938

- (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).

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.938
Complemento/(reversão) de provisão	13.370
(-) Baixas por pagamento	(13.595)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	7.713

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 2024, aproximadamente R\$ 74.638 (R\$ 95.865 em 31 de dezembro de 2023).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 4.722 (R\$ 4.527 em 31 de dezembro de 2023) - (nota 7).

20.2. Contas a pagar

Representa as obrigações assumidas pela Companhia conforme detalhamento abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Direitos de uso de imóvel	12.479	-	12.479	-
Taxa municipal de potencial construtivo	-	-	11.030	-
Provisão para garantia ⁽¹⁾	-	-	29.882	21.705
Resc. contratual (distrato)	-	-	11.631	1.943
Honorários advocatícios	204	-	676	-
Contratos Home Equity	8.336	1.944	8.336	1.944
Outras contas	2	-	2.958	527
Total	21.021	1.944	76.992	26.119
Circulante	11.781	1.944	52.314	22.938
Não circulante	9.240	-	24.678	3.181

⁽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.

Ano de vencimento	Consolidado
2026	16.505
2027	4.060
2028	4.113
Total	24.678

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 866.080, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

21.2. Gastos com emissão de ações

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

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 2023 haviam sido propostos para serem pagos no decorrer do exercício de 2024 os dividendos mínimos de R\$ 29.422. Na AGO realizada em 26/04/2024 os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais de R\$ 6.578, totalizando R\$ 36.000 a título de dividendos relativos ao resultado de 2023.

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 2024 está representado a seguir:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024	171.556
Reserva legal – 5%	(8.578)
Base de cálculo dos dividendos	162.978
Dividendos propostos – 25%	40.745

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.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

21.5. Ações em tesouraria

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 46.645 (31 de dezembro de 2023 R\$ 34.257), representado por 7.000.000 ações, das quais 4.505.000 ações se referem ao programa de recompra do ano de 2021 e ainda sem destinação e, 2.495.000 de ações se referem ao programa de 2024 em andamento.

22. Receita e custo**22.1 Receita operacional líquida**

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Com venda de imóveis	320	-	1.416.383	1.062.060
Com prestação de serviços	5.489	2.033	5.716	2.980
Com aluguéis	-	-	1.869	4.790
Ajuste a valor presente (Provisão)/Reversão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(13.677)	3.335
(-) Impostos incidentes	(1.872)	(268)	(33.106)	(4.509)
Receita operacional líquida	3.937	1.765	1.346.694	1.046.690

22.2 Outras receitas/despesas operacionais

A composição das receitas/despesas operacionais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Lucro na aquisição de investimento (a)	-	10.777	-	10.777
Propriedade para investimento ajuste a valor de mercado (b)	-	-	-	6.678
Ganhos em processos judiciais (c)	682	3.847	2.518	5.042
Outras receitas/(despesas) operacionais	5	3.462	(1.438)	3.639
Total de outras receitas operacionais	687	18.086	1.080	26.136

(a) Resultado apurado na aquisição de investimento do TSC Itaquá Shopping Center.

(b) Ajuste a valor de mercado de propriedade para investimento (Nota 11.1)

(c) Refere a ganho de ação decorrente de processo transitado em julgado, aguardando a liquidação financeira.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

22.3 Custos de produção

A composição dos custos de produção nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Imóveis vendidos	(245)	-	(923.826)	(759.742)
Serviços prestados	(1.639)	(406)	(1.639)	(406)
Custo financeiro	-	-	(54.615)	(45.531)
Provisão para garantia	-	-	(12.464)	598
Provisão/(reversão) para distrato	-	-	20.636	2.910
Total dos custos	(1.884)	(406)	(971.908)	(802.171)

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Pessoal	(25.109)	(19.448)	(25.378)	(20.741)
Honorários da administração (Nota 26)	(1.544)	-	(5.031)	(2.133)
Ocupação/outros	(1.108)	(519)	(1.114)	(524)
Assessorias e consultorias	(32.059)	(28.817)	(39.602)	(34.335)
Despesas gerais	(4.367)	(3.844)	(9.217)	(13.340)
Total das despesas administrativas	(64.187)	(52.629)	(80.342)	(71.073)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Propaganda e publicidade	(9.313)	(9.624)	(16.203)	(16.608)
Promoção de vendas	(6.062)	(6.198)	(40.081)	(24.183)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(52)	-	(9.772)	(6.161)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(18.132)	(20.231)
Estandes de vendas - despesas gerais	(367)	(862)	(7.101)	(4.114)
Outras	(1.241)	(27)	(1.839)	(140)
Total das despesas comerciais	(17.035)	(16.711)	(93.128)	(71.437)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(46.897)	(48.284)	(50.475)	(50.639)
Despesas bancárias	(12)	(4)	(1.914)	(683)
Total das despesas financeiras	(46.909)	(48.288)	(52.389)	(51.322)
	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	15.300	9.913	41.055	34.767
Juros e atualização monetária de clientes	17.952	12.514	20.385	12.217
Outras receitas	28	61	132	67
Total das receitas financeiras	33.280	22.488	61.572	47.051

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2024	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	3	6	
Remuneração fixa anual	3.494	2.173	5.667
Salário/pró-labore			
Em 31 de dezembro de 2023	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	6	
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	2.476	2.176	4.652

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calendário de 2024, foi fixado em até R\$6.200, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2024.

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano. Em 31 de dezembro de 2024 encontra-se provisionado o montante de R\$ 9.035 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 6.520 em 31 de dezembro de 2023).

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.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 debêntures, que possuem taxas de juros pré-fixadas acrescido da variação do CDI. A Companhia realiza estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

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

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

c) Risco de liquidez

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

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

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:

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

INDEXADOR	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,58%	9,86%	13,15%	16,44%	19,73%
INCC	3,08%	4,62%	6,16%	7,70%	9,24%
IGPM	2,44%	3,65%	4,87%	6,09%	7,31%
IPCA	2,48%	3,72%	4,96%	6,20%	7,44%
TR	0,50%	0,74%	0,99%	1,24%	1,49%

Ativos e passivos líquidos	09/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (aplicações financeiras)	415.483	27.339	40.967	54.636	68.305	81.975
INCC (contas a receber)	764.307	23.541	35.311	47.081	58.852	70.622
IGPM (contas a receber)	69.758	1.702	2.546	3.397	4.248	5.099
IPCA (contas a receber)	73.153	1.814	2.721	3.628	4.535	5.443
IPCA (titls.e vals.mobs.)	21.681	538	807	1.075	1.344	1.613
IPCA (debentures)	(164.052)	(4.068)	(6.103)	(8.137)	(10.171)	(12.205)
CDI (empréstimos e debêntures)	(270.268)	(17.784)	(26.648)	(35.540)	(44.432)	(53.324)
TR (financiamentos)	(387.398)	(1.937)	(2.867)	(3.835)	(4.804)	(5.772)
Total	522.664	31.145	46.734	62.305	77.877	93.451

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	12/2024	CDI	INCC	IGPM	TR	IPCA	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	449.769	415.483	-	-	-	-	34.286
Contas a receber (Nota 6)	1.034.927	-	764.307	69.758	-	73.153	127.709
Partes relacionadas (Nota 9.1)	22.451	-	-	-	-	-	22.451
Créditos diversos (Nota 7)	37.757	-	-	-	-	-	37.757
Total dos ativos com riscos financeiros	1.544.904	415.483	764.307	69.758	-	73.153	222.203
Fornecedores	(72.137)	-	-	-	-	-	(72.137)
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	(392.431)	(5.033)	-	-	(387.398)	-	-
Debêntures (Nota 13.2)	(429.287)	(265.235)	-	-	-	(164.052)	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 16)	(374.779)	-	-	-	-	-	(374.779)
Partes relacionadas (Nota 9.1)	(725)	-	-	-	-	-	(725)
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	(47.110)	-	-	-	-	-	(47.110)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.316.469)	(270.268)	-	-	(387.398)	(164.052)	(494.751)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	228.435	145.215	764.307	69.758	(387.398)	(90.899)	(272.548)

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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	12/2024	12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	449.769	362.013

(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 debêntures de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O endividamento em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	12/2024	12/2023
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	392.431	630.921
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	429.287	409.860
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(449.769)	(362.013)
Dívida líquida	371.949	678.768
Total do patrimônio líquido	1.488.057	1.391.058
Endividamento - %	25,00%	48,80%

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

f) Classificação dos instrumentos financeiros

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

	Controladora		12/2024	12/2023	Classificação
	12/2024	12/2023			
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	122.817	151.011	449.769	362.013	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	49.622	13.326	939.286	808.057	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	159.640	115.191	22.451	29.336	Custo amortizado
Créditos diversos (Nota 7)	8.313	7.698	37.757	32.638	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	2.399	2.293	72.137	43.072	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	-	23.950	392.431	630.921	Custo amortizado
Debêntures (Nota 13.2)	429.287	409.860	429.287	409.860	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	214.302	159.109	725	561	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 16)	-	-	142.691	87.590	Custo amortizado
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	21.021	1.944	47.110	4.414	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 2024, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura (R\$1.097.468))

- **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\$ 42.000)

- **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.

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.

Trisul S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2024 e de 2023:

Básico: o cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, 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:

	12/2024	12/2023
Lucro líquido do exercício	171.556	123.880
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	179.619	182.113
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,95512	0,68024

32. Eventos Subsequentes

O Conselho de administração da Trisul S.A. por unanimidade, no dia 25 de fevereiro de 2025, aprovou a cessão pela Companhia à Securitizadora, dos novos créditos imobiliários da Operação T-Cash. Fica ora aprovada a nova cessão pela Companhia, em definitivo, dos Créditos Imobiliários com valor nominal total de até R\$ 30.000.000,00 na data base da Cessão dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do Aditamento ao Contrato de Cessão, os quais serão lastro da operação de securitização, por meio de emissão, pela Securitizadora, dos CRI.

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	8
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	9
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Resultado Abrangente	18
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	21
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	22
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	23
Demonstração de Valor Adicionado	24

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	38
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	84
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	87
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	88
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	89

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	186.618
Preferenciais	0
Total	186.618
Em Tesouraria	
Ordinárias	7.000
Preferenciais	0
Total	7.000

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	2.281.551	1.983.566	1.991.840
1.01	Ativo Circulante	145.888	164.850	183.873
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	122.817	151.011	170.972
1.01.03	Contas a Receber	10.466	3.049	4.825
1.01.03.01	Clientes	10.466	3.049	4.825
1.01.04	Estoques	8.082	3.733	4.545
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.214	2.169	2.501
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.214	2.169	2.501
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.309	4.888	1.030
1.01.08.03	Outros	2.309	4.888	1.030
1.02	Ativo Não Circulante	2.135.663	1.818.716	1.807.967
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	229.972	143.610	180.558
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	21.681	12.695	0
1.02.01.02.02	Títulos e Valores Mobiliários	21.681	12.695	0
1.02.01.04	Contas a Receber	39.156	10.277	24.208
1.02.01.04.01	Clientes	39.156	10.277	24.208
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	159.640	115.191	132.237
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	159.640	115.191	132.237
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	9.495	5.447	24.113
1.02.01.10.03	Créditos diversos	6.004	2.810	22.939
1.02.01.10.04	Tributos correntes a recuperar	3.491	2.637	1.174
1.02.02	Investimentos	1.888.160	1.669.932	1.618.135
1.02.02.01	Participações Societárias	1.888.160	1.669.932	1.618.135
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.888.160	1.669.932	1.618.135
1.02.03	Imobilizado	13.778	1.270	6.121
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	13.778	1.270	6.121
1.02.04	Intangível	3.753	3.904	3.153
1.02.04.01	Intangíveis	3.753	3.904	3.153

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	2.281.551	1.983.566	1.991.840
2.01	Passivo Circulante	317.030	319.021	304.897
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.366	9.353	4.540
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.366	9.353	4.540
2.01.02	Fornecedores	2.399	2.293	1.155
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.399	2.293	1.155
2.01.03	Obrigações Fiscais	702	461	292
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	672	440	287
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	30	21	5
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	34.735	116.439	82.214
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	23.950	32.289
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	23.950	32.289
2.01.04.02	Debêntures	34.735	92.489	49.925
2.01.05	Outras Obrigações	266.828	190.475	216.696
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	214.302	159.109	198.304
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	214.302	159.109	198.304
2.01.05.02	Outros	52.526	31.366	18.392
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	40.745	29.422	16.129
2.01.05.02.04	Débitos Diversos	11.781	1.944	2.263
2.02	Passivo Não Circulante	505.510	317.379	425.381
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	394.552	317.371	422.933
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	23.840
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0	23.840
2.02.01.02	Debêntures	394.552	317.371	399.093
2.02.02	Outras Obrigações	110.958	0	2.448
2.02.02.02	Outros	110.958	0	2.448
2.02.02.02.03	Débitos Diversos	9.240	0	2.448
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	101.718	0	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.03	Tributos Diferidos	0	8	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	8	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.459.011	1.347.166	1.261.562
2.03.01	Capital Social Realizado	866.080	866.080	866.080
2.03.02	Reservas de Capital	-11.956	-11.956	-11.956
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	2.420	2.420	2.420
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.266	3.266	3.266
2.03.02.07	Ágio na Alienação de Ações	6.943	6.943	6.943
2.03.02.08	(-) Gastos com Emissão de Ações	-24.585	-24.585	-24.585
2.03.04	Reservas de Lucros	604.887	493.042	407.438
2.03.04.01	Reserva Legal	49.517	40.939	34.745
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	602.015	486.360	406.950
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-46.645	-34.257	-34.257

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.937	1.765	1.159
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.884	-406	0
3.03	Resultado Bruto	2.053	1.359	1.159
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	183.124	148.329	105.622
3.04.01	Despesas com Vendas	-17.035	-16.711	-9.411
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-69.933	-56.737	-48.297
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	687	18.086	-3.427
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	269.405	203.691	166.757
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	185.177	149.688	106.781
3.06	Resultado Financeiro	-13.629	-25.800	-38.868
3.06.01	Receitas Financeiras	33.280	22.488	18.029
3.06.02	Despesas Financeiras	-46.909	-48.288	-56.897
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	171.548	123.888	67.913
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	8	-8	0
3.08.02	Diferido	8	-8	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	171.556	123.880	67.913
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	171.556	123.880	67.913
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,95512	0,68024	0,37292
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,95512	0,68024	0,37292

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	171.556	123.880	67.913
4.03	Resultado Abrangente do Período	171.556	123.880	67.913

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-19.854	-69.694	-111.050
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-33.639	-14.792	-43.350
6.01.01.01	Lucro Operacional Antes dos Impostos	171.548	123.880	67.913
6.01.01.02	Depreciação/Amortização	1.618	2.473	1.533
6.01.01.04	Juros sobre Empréstimos e Debêntures	59.373	62.538	52.785
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-269.405	-203.691	-166.757
6.01.01.06	Depreciação de Direito de Uso	3.227	0	1.176
6.01.01.07	Impostos Diferidos	0	8	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	13.785	-54.902	-67.700
6.01.02.01	Títulos e Valores Mobiliários	-8.986	-12.695	0
6.01.02.02	Partes Relacionadas	10.744	-22.149	31.850
6.01.02.03	Outros Ativos	-42.159	31.660	-51.101
6.01.02.05	Outros Passivos	6.730	6.976	-3.491
6.01.02.06	Juros sobre Empréstimos e Debêntures pagos	-54.262	-58.694	-44.958
6.01.02.07	Adiantamento de Clientes	101.718	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	49.682	149.898	76.614
6.02.01	(Aumento)/Redução de Investimento	51.177	151.894	78.430
6.02.02	Aquisição de Imobilizado	-483	-151	-425
6.02.03	Aquisição de Intangível	-1.012	-1.845	-1.391
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-58.022	-100.165	15.282
6.03.02	Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, líquido	-9.634	-75.181	55.239
6.03.04	Dividendos Pagos	-36.000	-24.984	-39.957
6.03.05	Aquisição de Ações de Emissão Própria	-12.388	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-28.194	-19.961	-19.154
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	151.011	170.972	190.126
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	122.817	151.011	170.972

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	866.080	-46.213	527.299	0	0	1.347.166
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	527.299	0	0	1.347.166
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-12.388	-6.578	-40.745	0	-59.711
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.388	0	0	0	-12.388
5.04.06	Dividendos	0	0	-6.578	-40.745	0	-47.323
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	171.556	0	171.556
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	171.556	0	171.556
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	130.811	-130.811	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	130.811	-130.811	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-58.601	651.532	0	0	1.459.011

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	866.080	-46.213	441.695	0	0	1.261.562
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	441.695	0	0	1.261.562
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-8.854	-29.422	0	-38.276
5.04.06	Dividendos	0	0	-8.854	-29.422	0	-38.276
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	123.880	0	123.880
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	123.880	0	123.880
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	94.458	-94.458	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	94.458	-94.458	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-46.213	527.299	0	0	1.347.166

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	866.080	-46.213	401.238	0	0	1.221.105
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	401.238	0	0	1.221.105
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-11.327	-16.129	0	-27.456
5.04.06	Dividendos	0	0	-11.327	-16.129	0	-27.456
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	67.913	0	67.913
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	67.913	0	67.913
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	51.784	-51.784	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	51.784	-51.784	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-46.213	441.695	0	0	1.261.562

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	6.496	20.126	2.071
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.809	2.033	2.071
7.01.02	Outras Receitas	687	18.093	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-55.566	-49.767	-39.797
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.884	-406	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-53.682	-49.361	-39.797
7.03	Valor Adicionado Bruto	-49.070	-29.641	-37.726
7.04	Retenções	-4.845	-2.473	-1.533
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.845	-2.473	-1.533
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-53.915	-32.114	-39.259
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	302.685	226.179	184.786
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	269.405	203.691	166.757
7.06.02	Receitas Financeiras	33.280	22.488	18.029
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	248.770	194.065	145.527
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	248.770	194.065	145.527
7.08.01	Pessoal	25.002	18.086	15.177
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.445	12.528	9.854
7.08.01.02	Benefícios	8.007	5.101	4.768
7.08.01.03	F.G.T.S.	550	457	555
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.583	3.510	2.789
7.08.02.01	Federais	3.361	2.881	2.304
7.08.02.02	Estaduais	165	135	112
7.08.02.03	Municipais	1.057	494	373
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	47.629	48.589	59.648
7.08.03.01	Juros	46.909	48.288	56.897
7.08.03.02	Aluguéis	720	301	2.751
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	171.556	123.880	67.913
7.08.04.02	Dividendos	40.745	29.422	16.129

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	130.811	94.458	51.784

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	3.042.594	2.757.738	2.575.050
1.01	Ativo Circulante	2.266.110	2.063.152	1.694.212
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	449.769	362.013	310.361
1.01.02	Aplicações Financeiras	20.382	0	0
1.01.03	Contas a Receber	786.439	669.071	437.197
1.01.03.01	Clientes	786.439	669.071	437.197
1.01.04	Estoques	996.887	1.021.787	940.005
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.367	2.293	2.609
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.367	2.293	2.609
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.266	7.988	4.040
1.01.08.03	Outros	10.266	7.988	4.040
1.02	Ativo Não Circulante	776.484	694.586	880.838
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	586.233	418.516	679.641
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	21.681	12.695	0
1.02.01.02.02	Títulos e Valores Mobiliários	21.681	12.695	0
1.02.01.04	Contas a Receber	152.847	138.986	112.797
1.02.01.04.01	Clientes	152.847	138.986	112.797
1.02.01.05	Estoques	354.207	208.267	506.530
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	22.451	29.336	35.485
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	22.451	29.336	35.485
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	35.047	29.232	24.829
1.02.01.10.03	Créditos diversos	27.491	24.650	23.510
1.02.01.10.04	Tributos correntes a recuperar	7.556	4.582	1.319
1.02.02	Investimentos	129.772	186.226	101.544
1.02.02.01	Participações Societárias	129.772	150.485	72.544
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	129.772	150.485	72.544
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	35.741	29.000
1.02.03	Imobilizado	56.726	85.940	96.500

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	56.726	85.940	96.500
1.02.04	Intangível	3.753	3.904	3.153
1.02.04.01	Intangíveis	3.753	3.904	3.153

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	3.042.594	2.757.738	2.575.050
2.01	Passivo Circulante	477.996	765.567	423.997
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.852	10.046	6.902
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.852	10.046	6.902
2.01.02	Fornecedores	66.082	43.072	42.689
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	66.082	43.072	42.689
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.043	5.475	3.789
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.795	5.257	3.456
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.277	2.737	1.607
2.01.03.01.02	Pis/Cofins	3.021	1.998	1.288
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	497	522	561
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	248	218	333
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	99.085	476.993	174.142
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	64.350	384.504	124.217
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	64.350	384.504	124.217
2.01.04.02	Debêntures	34.735	92.489	49.925
2.01.05	Outras Obrigações	289.934	229.981	196.475
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	725	561	2.235
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	725	561	2.235
2.01.05.02	Outros	289.209	229.420	194.240
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	40.745	29.422	16.129
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	34.476	27.361	69.577
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	131.105	123.880	70.538
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	52.314	22.938	20.950
2.01.05.02.07	Impostos e Contribuições Diferidos	30.569	25.819	17.046
2.02	Passivo Não Circulante	1.076.541	601.113	842.577
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	722.633	563.788	729.974
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	328.081	246.417	330.881

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	328.081	246.417	330.881
2.02.01.02	Debêntures	394.552	317.371	399.093
2.02.02	Outras Obrigações	341.119	24.410	101.318
2.02.02.02	Outros	341.119	24.410	101.318
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	108.215	10.742	74.178
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	24.678	3.181	14.176
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	202.171	10.487	12.964
2.02.02.02.06	Fornecedores	6.055	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	5.076	4.977	3.750
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.076	4.977	3.750
2.02.04	Provisões	7.713	7.938	7.535
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.713	7.938	7.535
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.212	1.212	1.212
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	6.501	6.726	6.323
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.488.057	1.391.058	1.308.476
2.03.01	Capital Social Realizado	866.080	866.080	866.080
2.03.02	Reservas de Capital	-11.956	-11.956	-11.956
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	2.420	2.420	2.420
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.266	3.266	3.266
2.03.02.07	Ágio na Alienação de Ações	6.943	6.943	6.943
2.03.02.08	(-) Gastos com Emissão de Ações	-24.585	-24.585	-24.585
2.03.04	Reservas de Lucros	604.887	493.042	407.438
2.03.04.01	Reserva Legal	49.517	40.939	34.745
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	602.015	486.360	406.950
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-46.645	-34.257	-34.257
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	29.046	43.892	46.914

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.346.694	1.046.690	760.270
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-971.908	-802.171	-535.028
3.03	Resultado Bruto	374.786	244.519	225.242
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-174.470	-81.905	-111.136
3.04.01	Despesas com Vendas	-93.128	-71.437	-59.107
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-101.335	-84.243	-72.697
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	1.080	26.136	2.527
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.913	47.639	18.141
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	200.316	162.614	114.106
3.06	Resultado Financeiro	9.183	-4.271	-22.606
3.06.01	Receitas Financeiras	61.572	47.051	39.087
3.06.02	Despesas Financeiras	-52.389	-51.322	-61.693
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	209.499	158.343	91.500
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-34.655	-28.148	-21.751
3.08.01	Corrente	-31.678	-23.351	-19.485
3.08.02	Diferido	-2.977	-4.797	-2.266
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	174.844	130.195	69.749
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	174.844	130.195	69.749
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	171.556	123.880	67.913
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.288	6.315	1.836
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,95512	0,68024	0,37292
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,95512	0,68024	0,37292

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	174.844	130.195	69.749
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	174.844	130.195	69.749
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	171.556	123.880	67.913
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.288	6.315	1.836

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	320.641	1.084	-271.881
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	333.380	218.951	161.324
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício Antes do Impostos	209.499	158.343	91.500
6.01.01.02	Provisão para Risco de Crédito e Distrato - Contas a Receber	33.106	4.509	4.445
6.01.01.03	Depreciação/Amortização	3.380	5.473	1.533
6.01.01.04	Provisão para Garantia	12.464	16.783	8.860
6.01.01.05	Depreciação de Estandes de Venda	18.132	20.231	20.620
6.01.01.06	Juros sobre Empréstimos e Debêntures	64.202	63.169	55.721
6.01.01.07	Impostos Diferidos	1.872	5.203	1.584
6.01.01.08	Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	13.370	5.802	-996
6.01.01.09	Ajuste a Valor Presente	13.677	-3.335	6.702
6.01.01.10	Resultado de Equivalência Patrominial	-18.913	-47.639	-18.141
6.01.01.12	Depreciação de Direito de Uso	3.227	0	1.176
6.01.01.13	Provisão para Distratos - Estoque	-20.636	-2.910	132
6.01.01.14	Ajuste propriedades para Investimento a valor de mercado	0	-6.678	-11.812
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-12.739	-217.867	-433.205
6.01.02.01	Títulos e Valores Mobiliários	-29.368	-12.695	0
6.01.02.02	Contas a Receber	-168.560	-259.237	-85.101
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	355.505	223.772	-100.526
6.01.02.04	Partes Relacionadas	7.049	4.475	79
6.01.02.05	Fornecedores	29.065	383	-3.004
6.01.02.06	Credores por Imóveis Compromissados	-55.577	-44.699	-108.572
6.01.02.07	Imposto de Renda e Contr. Social Pagos	-31.138	-22.221	-20.412
6.01.02.08	Juros sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	-56.943	-61.276	-47.859
6.01.02.09	Outros Ativos e Passivos	-62.772	-46.369	-67.810
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	59.959	-49.883	-14.026
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	21.345	-17.736	-22.574
6.02.02	Aquisição de Intangível	-1.012	-1.845	-1.391

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.02.06	(Aumento)/Redução de Investimentos	39.626	-30.302	9.939
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-292.844	100.451	208.754
6.03.01	Dividendos Pagos	-36.000	-24.984	-39.957
6.03.02	Aquisição de Ações de Emissão Própria	-12.388	0	0
6.03.03	Participação de não Controladores	-18.134	-9.337	-4.994
6.03.05	Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, líquido	-226.322	134.772	253.705
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	87.756	51.652	-77.153
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	362.013	310.361	387.514
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	449.769	362.013	310.361

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	866.080	-46.213	527.299	0	0	1.347.166	43.892	1.391.058
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	527.299	0	0	1.347.166	43.892	1.391.058
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-12.388	-6.578	-40.745	0	-59.711	-18.134	-77.845
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.388	0	0	0	-12.388	0	-12.388
5.04.06	Dividendos	0	0	-6.578	-40.745	0	-47.323	0	-47.323
5.04.08	Efeito de Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-18.134	-18.134
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	171.556	0	171.556	3.288	174.844
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	171.556	0	171.556	3.288	174.844
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	130.811	-130.811	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	130.811	-130.811	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-58.601	651.532	0	0	1.459.011	29.046	1.488.057

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	866.080	-46.213	441.695	0	0	1.261.562	46.914	1.308.476
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	441.695	0	0	1.261.562	46.914	1.308.476
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-8.854	-29.422	0	-38.276	-9.337	-47.613
5.04.06	Dividendos	0	0	-8.854	-29.422	0	-38.276	0	-38.276
5.04.08	Efeito da Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-9.337	-9.337
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	123.880	0	123.880	6.315	130.195
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	123.880	0	123.880	6.315	130.195
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	94.458	-94.458	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	94.458	-94.458	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-46.213	527.299	0	0	1.347.166	43.892	1.391.058

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	866.080	-46.213	401.238	0	0	1.221.105	50.072	1.271.177
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	401.238	0	0	1.221.105	50.072	1.271.177
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-11.327	-16.129	0	-27.456	-4.994	-32.450
5.04.06	Dividendos	0	0	-11.327	-16.129	0	-27.456	0	-27.456
5.04.08	Efeito de Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-4.994	-4.994
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	67.913	0	67.913	1.836	69.749
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	67.913	0	67.913	1.836	69.749
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	51.784	-51.784	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	51.784	-51.784	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-46.213	441.695	0	0	1.261.562	46.914	1.308.476

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	1.398.902	1.097.702	782.514
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.410.292	1.073.165	782.027
7.01.02	Outras Receitas	1.080	26.136	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-12.470	-1.599	487
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.122.459	-899.683	-632.243
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-992.544	-781.939	-535.028
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-129.915	-117.744	-97.215
7.03	Valor Adicionado Bruto	276.443	198.019	150.271
7.04	Retenções	-24.739	-25.705	-1.533
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-24.739	-25.705	-1.533
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	251.704	172.314	148.738
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	80.485	94.690	57.228
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.913	47.639	18.141
7.06.02	Receitas Financeiras	61.572	47.051	39.087
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	332.189	267.004	205.966
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	332.189	267.004	205.966
7.08.01	Pessoal	25.594	24.971	25.837
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.843	19.017	19.842
7.08.01.02	Benefícios	8.197	5.475	5.349
7.08.01.03	F.G.T.S.	554	479	646
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	73.666	57.258	42.836
7.08.02.01	Federais	66.807	52.737	40.652
7.08.02.02	Estaduais	828	618	631
7.08.02.03	Municipais	6.031	3.903	1.553
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	58.085	54.580	67.544
7.08.03.01	Juros	52.389	51.322	61.693
7.08.03.02	Aluguéis	5.696	3.258	5.851
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	174.844	130.195	69.749

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.04.02	Dividendos	40.745	29.422	16.129
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	130.811	94.458	51.784
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.288	6.315	1.836

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2024****Mensagem da Administração****Senhores Acionistas,**

Concluimos o ano de 2024 com grande satisfação em relação ao nosso desempenho operacional e financeiro. Apesar das diversas incertezas ao longo do ano no cenário macroeconômico, especialmente em relação às taxas de juros e à inflação, lançamos projetos inovadores, batemos recordes de vendas e entregamos todos os empreendimentos anunciados no período. Além disso, graças à nossa versatilidade, soubemos nos adaptar à nova demanda do mercado paulistano, ajustando nosso portfólio de produtos, e localização dos terrenos adquiridos.

Esse desempenho levou a Trisul a atingir o recorde histórico de vendas em um único ano e no quarto trimestre de 2024. As Vendas Brutas % Trisul cresceram 42,3% em relação ao ano anterior (a/a), totalizando R\$ 1,8 bilhão, enquanto as Vendas Líquidas % Trisul registraram um crescimento ainda mais expressivo de 44,2% a/a, atingindo R\$ 1,7 bilhão. No trimestre, apresentamos um aumento de 122,4% a/a nas Vendas Brutas % Trisul, que totalizaram R\$ 774,7 milhões, enquanto as Vendas Líquidas % Trisul cresceram 129,1% a/a, alcançando R\$ 746,3 milhões. Tanto no acumulado do ano quanto no trimestre, o crescimento mais acelerado das Vendas Líquidas em relação às Vendas Brutas reflete que o aumento das vendas superou a proporção dos distratos nesses períodos. As vendas ao longo de 2024 resultaram em uma redução de 16,4% nos níveis de estoque em comparação ao término de 2023, com isso a Trisul alcançou uma Velocidade de Vendas sobre Oferta (VSO) de 48,7% em Valor Geral de Vendas (VGV) no acumulado anual enquanto no 4T24 a companhia registrou um VSO de 29,6% em VGV, apresentando um dos melhores índices do mercado.

A Trisul lançou cinco empreendimentos em 2024, sendo dois no segmento econômico, com um VGV % Trisul de R\$ 187 milhões, dois no segmento de alto padrão, com um VGV % Trisul de R\$ 924 milhões, e um no segmento de médio padrão, com um VGV % Trisul de R\$ 230 milhões. Entre os destaques do ano, tivemos o Eleve Park Sacomã, no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que foi um sucesso de vendas devido à sua excelente localização e ótimo custo-benefício. No alto padrão, o inovador The Rose, lançado em outubro, destacou-se com um VGV % Trisul de R\$ 754 milhões e uma impressionante velocidade de vendas. No 4T24, além do The Rose, lançamos o Aire Alto de Pinheiros, um projeto de alto padrão com VGV % Trisul de R\$ 170 milhões.

Ao analisarmos os resultados financeiros de 2024, registramos um aumento de 53,3% ano contra ano no Lucro Bruto, que totalizou R\$ 374,8 milhões, com uma Margem Bruta de 27,8%. Já o Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 429,4 milhões, com uma Margem de 31,9%. O Lucro Líquido

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

atingiu R\$ 174,8 milhões, representando um crescimento de 34,3% a/a, enquanto a Margem Líquida foi de 13% no período. No 4T24, o Lucro Bruto cresceu 102,8% a/a, totalizando R\$ 127,8 milhões, com uma Margem Bruta de 30,5%. O Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 138,6 milhões, com uma Margem de 33,1%. Destacamos a significativa recuperação de margem durante o ano. No 4T23, a Margem Bruta foi de 22,3%, enquanto no 4T24 alcançamos 30,5%, um incremento de 8,3 p.p. O Lucro Líquido no trimestre atingiu R\$ 73,3 milhões, um avanço de 60,5% a/a, com uma Margem Líquida de 17,5%.

Em dezembro de 2024, o endividamento líquido da Companhia registrou R\$ 371,9 milhões, e a relação Dívida Líquida/Patrimônio Líquido (PL) atingiu o patamar de 25%, representando uma redução de 23,8 p.p. em comparação ao mesmo período do ano anterior e 12,4 p. p. em relação ao 3T24. A Companhia gerou um fluxo de caixa operacional de R\$ 188,1 milhões no trimestre e R\$ 320,6 milhões no acumulado do ano. Essa geração de caixa, aliada à consequente redução do endividamento, reflete as entregas realizadas ao longo do período, com um VGV % Trisul de R\$ 1,2 bilhão. Para 2025, serão outros seis empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 1,5 bilhão, e com isso esperamos continuar o processo de desalavancagem.

Em 2024, entregamos um total de sete empreendimentos, concentrados nos três primeiros trimestres do ano, totalizando R\$ 1,230 bilhão em 1.611 unidades, com destaque para o luxuoso Oscar Itaim, empreendimento de nossa linha mais exclusiva.

Encerramos o ano com a aquisição de três terrenos em regiões estratégicas, elevando nosso landbank para R\$ 4,8 bilhões, sendo R\$ 3,7 bilhões on balance e R\$ 1,1 bilhão off balance, e com essas novas aquisições garantimos praticamente todos os terrenos necessários para os empreendimentos de 2025 e 2026. Com projetos aprovados ou em fase finais de aprovação, reforçamos nosso posicionamento nos segmentos de alto padrão e econômico.

O excelente desempenho operacional e a qualidade dos produtos lançados em 2024 permitiram que atingíssemos ambos os guidances divulgados em setembro de 2023, que previam intervalos de R\$ 1,8 bilhão a R\$ 2,2 bilhões para vendas brutas e lançamentos. A Trisul superou ligeiramente o guidance de vendas, especialmente devido ao forte desempenho no 4T24 e atingiu o centro da meta em lançamentos. No período de 18 meses do guidance (julho/2023 a dezembro/2024), as vendas totais alcançaram R\$ 2,4 bilhões, enquanto os lançamentos totalizaram R\$ 1,9 bilhões.

Importante mencionar que, em 2024, distribuímos R\$ 36 milhões em dividendos, reafirmando nosso compromisso em sempre trazer retornos aos nossos acionistas. Além disso, publicamos nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade, seguindo as diretrizes do GRI e dos ODS da ONU.

Por fim, gostaríamos de reiterar nossos agradecimentos a todos os nossos colaboradores, essenciais para a contínua entrega de empreendimentos que são sinônimos de qualidade e sofisticação.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

No ano de 2024, as **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram **R\$ 1.783,7 milhões** (+42,3% a/a). Além disso, a companhia apresentou **R\$ 100,4 milhões** em distratos considerando a parte % Trisul, um aumento nominal de **15,8%**, porém com crescimento inferior ao das vendas brutas. Com isso, as **Vendas Líquidas de distratos % Trisul** totalizaram **R\$ 1.683,2 milhões**, representando um aumento de **44,2%** em relação ao mesmo período do ano anterior.

Essas vendas corresponderam a **2.594 unidades**, um crescimento de **33,6%** em relação a 2023. A **Velocidade de Vendas sobre Oferta (VSO)** no ano de 2024, em VGV, foi de **48,7%**, representando uma evolução de **13,2 p.p.**

Destaques Operacionais (R\$ mil)	4T24	4T23	A/A (%)	3T24	T/T(%)	2024	2023	A/A (%)
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (100%)	777.970	364.709	113,3%	351.647	121,2%	1.814.383	1.379.631	31,5%
Vendas Brutas - (% Trisul)	774.674	348.304	122,4%	345.170	124,4%	1.783.654	1.253.863	42,3%
Distratos - (100%)	28.829	22.726	26,9%	31.229	-7,7%	102.334	90.827	12,7%
Distratos - (% Trisul)	28.416	22.637	25,5%	30.397	-6,5%	100.422	86.714	15,8%
Vendas Contratadas - (100%) ¹	749.141	341.983	119,1%	320.418	133,8%	1.712.049	1.288.804	32,8%
Vendas Contratadas - (% Trisul) ¹	746.258	325.667	129,1%	314.774	137,1%	1.683.231	1.167.149	44,2%
Número de Unidades Vendidas	958	563	70,2%	598	60,2%	2.594	1.942	33,6%
VSO Consolidada (em VGV)	29,6%	13,3%	16,3 p.p.	16,7%	12,9 p.p.	48,7%	35,5%	13,2 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.

4 T24		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/10/2024)	2.534	1.596.304
(+) Lançamentos do 4T24	714	924.000
Total de Unidades à Venda no 4T24 (a)	3.248	2.520.304
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 4T24 (b)	958	746.258
Total de Unidades à Venda (01/01/2025) (1)	2.290	1.774.046
VSO (b) / (a)	29,5%	29,6%

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

2024		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/01/2024)	2.934	2.122.332
(+) Lançamentos de 2024	1.931	1.341.000
Total de Unidades à Venda em 2024 (a)	4.884	3.457.277
(-) Unidades Vendidas Líquidas em 2024 (b)	2.594	1.683.231
Total de Unidades à Venda (01/01/2025) (1)	2.290	1.774.046
VSO (b) / (a)	53,1%	48,7%

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Lançamentos

Em 2024, a Trisul lançou um total de cinco empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 1.341 milhões, em 1.931 unidades. Foram lançados um empreendimento no setor médio, com VGV de R\$ 230 milhões e 560 unidades no bairro da Vila Clementino; dois empreendimentos econômicos, que somados alcançam R\$ 187 milhões em VGV e 657 unidades, sendo o primeiro na cidade de São Carlos e o segundo no bairro do Sacomã; e mais dois empreendimentos de alto padrão, ambos no quarto trimestre, totalizando R\$ 924 milhões em VGV e 714 unidades. Destaca-se o The Rose, o maior projeto do ano, localizado na Vila Mariana, e o Aire, no bairro Sumarezinho.

Lançamentos 2024								
Lançamentos		Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM	VGV Trisul R\$ MM
Lançamentos 2024								
1	The Collection Vila Clementino	São Paulo	jun-24	Médio	560	100 %	230,0	230,0
2	Vila Verde Sabará - Fase 4	São Carlos	jun-24	Econômico	228	100 %	72,0	72,0
3	Elev Park Sacomã	São Paulo	set-24	Econômico	429	100 %	115,0	115,0
4	The Rose	São Paulo	out-24	Alto	658	100 %	754,0	754,0
5	Aire	São Paulo	nov-24	Alto	56	100 %	170,0	170,0
Total 2024					1.931		1.341,0	1.341,0

Entregas

Em 2024, a Trisul entregou um total de sete empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 1.230,2 milhões, em 1.611 unidades. Foram entregues quatro empreendimentos de alto padrão: o **Vista Campo Belo**, com VGV % Trisul de R\$ 149,3 milhões e 130 unidades no bairro de Campo Belo; o **Oscar Itaim**, com VGV % Trisul de R\$ 178,75 milhões e 40 unidades no bairro do Itaim; o **Horizon Paraíso**, com VGV % Trisul de R\$ 120,8 milhões e 183 unidades; e, por último, o **Tucuna 250**, no bairro de Perdizes, representando R\$ 185,1 milhões de VGV % Trisul em 218 unidades.

Além disso, foram entregues três empreendimentos de padrão médio: o **Side Alto da Boa Vista**, com VGV % Trisul de R\$ 141,1 milhões e 200 unidades no Alto da Boa Vista; o **Side Barra Funda**, com VGV % Trisul de R\$ 272,4 milhões e 594 unidades na Barra Funda; e o **Nattur Nova Klabin**, com VGV % Trisul de R\$ 182,7 milhões e 246 unidades.

Obras Entregues 2024								
Data da Entrega		Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾
Obras Entregues 2024								
1	mai-24	Vista Campo Belo	São Paulo	Alto	130	100%	149,3	149,3
2	mai-24	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	Médio	200	100%	141,1	141,1
3	mai-24	Side Barra Funda	São Paulo	Médio	594	100%	272,4	272,4
4	jun-24	Nattur Nova Klabin	São Paulo	Médio	246	100%	182,7	182,7
5	jul-24	Oscar Itaim	São Paulo	Alto	40	100%	178,8	178,8
6	ago-24	Horizon Paraíso	São Paulo	Alto	183	70%	172,6	120,8
7	set-24	Tucuna 250	São Paulo	Alto	218	100%	185,1	185,1
Total 2024					1.611		1.282	1.230

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 2024, a Receita Bruta (antes dos impostos incidentes) a ser reconhecida era de R\$ 906,8 milhões, com um custo de R\$ 575,8 milhões (sem considerar encargos financeiros das linhas de financiamento e provisão para garantias de obras), gerando um resultado a apropriar de R\$ 331,0 milhões, com Margem Bruta a Apropriar de 36,5 %.

O que foi reconhecido pelo 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 2024 foi de R\$ 1.346,7, ou 28,7% maior que o ano anterior, refletindo o crescimento do volume de obras em andamento e o aumento das vendas.

O Lucro Bruto alcançou R\$ 374,8 milhões, enquanto a Margem Bruta no período foi de 27,8%. Por sua vez, o Lucro Bruto Ajustado pelo SFH alocado no custo registrou R\$ 429,4 milhões, enquanto a Margem Bruta Ajustada foi de 31,9%. Já o Lucro Líquido do ano totalizou R\$ 174,8 milhões, com uma margem líquida de 13,0 %.

Destaques Financeiros (R\$ milhões)	4T24	4T23	A/A (%)	3T24	T/T(%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Líquida	418.919	283.224	47,9%	306.521	36,7%	1346.694	1046.690	28,7%
Lucro Bruto	127.849	63.029	102,8%	92.662	38,0%	374.786	244.519	53,3%
%Margem Bruta	30,5%	22,3%	8,3 p.p.	30,2%	0,3 p.p.	27,8%	23,4%	4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (2)	138.611	75.035	84,7%	106.168	30,6%	429.401	290.050	48,0%
%Margem Bruta Ajustada	33,1%	26,5%	6,6 p.p.	34,6%	-1,5 p.p.	31,9%	27,7%	4 p.p.
Lucro Líquido	73.292	45.677	60,5%	39.450	85,8%	174.844	130.195	34,3%
%Margem Líquida	17,5%	16,1%	1,4 p.p.	12,9%	4,6 p.p.	13,0%	12,4%	1 p.p.
EBITDA (3)	82.838	60.748	36,4%	52.960	56,4%	225.055	188.318	19,5%
EBITDA Ajustado (4)	93.600	72.754	28,7%	66.466	40,8%	279.670	233.849	19,6%
%Margem EBITDA Ajustado	22,3%	25,7%	-3,3 p.p.	21,7%	0,7 p.p.	20,8%	22,3%	-2 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (5)	906.797	590.153	53,7%	604.045	50,1%	906.797	590.153	53,7%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (6)	330.972	213.161	55,3%	226.366	46,2%	330.972	213.161	55,3%
%Margem Bruta a Apropriar	36,5%	36,1%	0,4 p.p.	37,5%	-1 p.p.	36,5%	36,1%	0 p.p.
Disponibilidades	449.769	362.013	24,2%	381.850	17,8%	449.769	362.013	24,2%
Dívida Líquida	371.949	678.768	-45,2%	548.082	-32,1%	371.949	678.768	-45,2%
Patrimônio Líquido	1488.057	1391.058	7,0%	1466.612	1,5%	1488.057	1391.058	7,0%
Dívida Líquida/PL	25,0%	48,8%	-23,8 p.p.	37,4%	-12,4 p.p.	25,0%	48,8%	-24 p.p.
Ativos Totais	3.042.594	2.757.738	10,3%	2.762.600	10,1%	3.042.594	2.757.738	10,3%
Passivos Totais	1.554.537	1.366.680	13,7%	1.295.988	19,9%	1.554.537	1.366.680	13,7%
ROE (Trimestral)	4,9%	3,3%	1,6 p.p.	2,6%	2,3 p.p.	11,7%	9,4%	2 p.p.
ROE (Últimos 12 meses)	11,7%	9,4%	2,4 p.p.	9,0%	2,7 p.p.	11,7%	9,4%	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 2024 com uma posição de Caixa e Equivalentes de R\$ 449,8 milhões e um Endividamento Bruto de R\$ 821,7, resultando em um Endividamento Líquido de R\$ 371,9

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

milhões. Do montante do Endividamento Bruto, R\$ 387,4 milhões referem-se à financiamentos à construção, R\$ 434,3 milhões referem-se ao Capital de Giro e Debêntures. O saldo de Contas a Receber (realizado e a realizar), em 31 de dezembro 2024, totalizou R\$ 1.840,2 milhões. Deste total a Companhia apresentou R\$ 225,8 de recebíveis já performados.

Endividamento (R\$ milhões)	dez-24	set-24	Var.
Financiamentos para Construção – SFH	(387.398)	(426.617)	-9,2%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(434.321)	(503.314)	-13,7%
Total Endividamento	(821.719)	(929.932)	-12%
Caixa, Equivalentes de Caixa	449.769	381.850	17,8%
Total Disponibilidade	449.769	381.850	18%
Endividamento Líquido	(371.950)	(548.082)	-32%
Patrimônio Líquido	1.488.057	1.466.612	1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	25,0%	37,4%	-12,4 p.p.
Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimônio Líquido	-1,0%	8,3%	-9,3 p.p.

Recebíveis Performados em 31/12/2024

R\$ 225,8 milhões

Cenário Macroeconômico e Perspectivas.

Em 2024, a economia global enfrentou desafios significativos, incluindo tensões geopolíticas persistentes, como os conflitos entre Rússia e Ucrânia e entre Israel e Palestina. Além disso, a desaceleração do crescimento econômico da China, agravada pela crise no setor imobiliário e pelo aumento do desemprego entre os jovens, contribuiu para um cenário econômico global mais cauteloso. As políticas monetárias restritivas adotadas por bancos centrais em diversas economias avançadas, visando conter a inflação, também impactaram o ritmo de crescimento econômico. O Banco Mundial estimou um crescimento global de 2,7% para 2024 e 2025, indicando uma estabilização, embora em um patamar inferior ao período pré-pandemia.

No Brasil, o ano de 2024 foi marcado por um crescimento econômico robusto, com o Produto Interno Bruto (PIB) registrando uma expansão de 3,5%, conforme apontado pela Confederação Nacional da Indústria (CNI). Esse desempenho positivo foi impulsionado por uma safra recorde, recuperação do setor de serviços e melhorias no mercado de trabalho. A taxa de desemprego atingiu 6,1% ao final do ano, o menor nível em mais de uma década.

O ano de 2024 iniciou com a taxa de juros em 11,75%, com tendência e perspectiva de queda. No entanto, após dois cortes na Selic, o ambiente fiscal se deteriorou no país, assim como a pressão inflacionária, resultando em uma taxa Selic de 12,25% ao final do ano. Apesar do

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

aumento dos juros, a inflação de 2024 foi de 4,83%, comparada a 4,62% em 2023. O dólar registrou uma alta de 27,3% ao longo do ano, encerrando 2024 cotado a R\$ 6,18.

Para 2025, as projeções do relatório Focus indicam um IPCA na casa de 5,58%, um crescimento do PIB de 2,03% e uma Selic de 15%. Esse cenário, marcado por juros mais altos e pressões inflacionárias, torna o ano de 2025 mais desafiador para o 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 (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 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Recursos Humanos

A Trisul conta com colaboradores profissionais altamente dedicados, qualificados e experientes. No final de 2024, a Companhia possuía 379 colaboradores, dos quais 233 eram colaboradores diretos e 146 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	POSIÇÃO	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 Silva	Diretor Vice-Presidente de Operações	09/05/2024	2 anos

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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, 9 membros, devendo cada qual ser necessariamente acionista da Companhia, muito embora não exista um limite mínimo de participação acionária para tanto. 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	26/04/2023	até AGOE de 2025
+ Jorge Cury Neto	Vice-Presidente	26/04/2023	até AGOE de 2025
+ José Roberto Cury	Conselheiro de Administração	26/04/2023	até AGOE de 2025
+ Ronaldo José Sayeg	Conselheiro de Administração	26/04/2023	até AGOE de 2025
+ José Luiz de Almeida Nogueira Junqueira	Conselheiro Independente	26/04/2023	até AGOE de 2025
+ Marcio Alvaro Moreira Caruso	Conselheiro Independente	26/04/2023	até AGOE de 2025

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).

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 2024
Marcelo Audi Cateb	Membro do Comitê de Auditoria	27/04/2023	Até RCA de 2024
Alvim Gilmar Francischetti	Membro do Comitê de Auditoria	27/04/2023	Até RCA de 2024

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 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 2024 com a cotação de R\$ 5,41, ante R\$5,55 ao final de 2023. O valor de mercado da Trisul em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 823 milhões ante R\$ 1.036 milhões em 2023. O Ibovespa, principal índice da bolsa brasileira, encerrou o ano em 120.283 pontos, ante 134.185 pontos em 2023.

Capital Social

O Capital Social da Trisul é composto por 186.617.538 ações ordinárias sendo que, em 31 de dezembro de 2024, 68.297.077 ações estavam em circulação.

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 2024 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 2024.

Cláusula Compromissória

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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 2024 e 2023, 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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 2024 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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 13 de março de 2025.

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 períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das 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 períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na nota 3.2.

Contingências

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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;

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

(iii) Prestação de serviços, aluguéis e demais atividades

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

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo (conforme Nível 3 na classificação de Hierarquia do valor justo), apuradas de forma individual a cada propriedade, com base em laudos técnicos de avaliação emitidos por empresas qualificadas.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Quando o valor justo de ativos e passivos apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação.

Os dados para estes 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.

Para a mensuração do valor justo da propriedade, a Companhia na avaliação considerou a metodologia abaixo:

Cálculo do valor de mercado – método evolutivo - Considerando a escassez de elementos comparativos similares ao avaliando, o valor de mercado do imóvel foi aferido através do método evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes: o terreno e as benfeitorias. Assim, foi obtido o valor patrimonial do imóvel e, para valor de mercado, foi aplicado o fator comercialização. O valor de venda do terreno foi obtido através do método comparativo direto e o valor das benfeitorias, através do método do custo.

3.9. 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.

3.10. 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.

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.

3.11. 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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2024 e 31 de dezembro de 2023.

3.12. 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.

3.13. Provisão para garantias

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

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.

3.14. 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.15. 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.

3.16. 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.

3.17. 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.18. 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.

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

3.19. 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.

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.

3.20. 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.21. Resultado básico e resultado diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício 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 2024 e 2023 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

3.22. 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.

3.23. 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 2024

1.1. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis

O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

- O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período;
- Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *covenants*, tais *covenants* afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *covenant* existir no final do período do relatório ou antes dele;
- A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e
- No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

b) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 R2 Arrendamento

Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda.

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 – que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback* (relocação).

Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e *leaseback*, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

c) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas a IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (reverse factoring, forfait ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores.

1.2. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

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

- a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2 - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;
- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

- c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas 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 períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

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

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

Para as entidades que operam ou tem alguma atividade relacionada com créditos de carbono, considerar a seguinte seção adicional relacionada a OCPC 10, emitida em 16 de dezembro de 2024.

1.9 Orientação Técnica OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)

Esta Orientação trata dos critérios contábeis de reconhecimento, mensuração e evidência dos eventos econômicos relacionados à participação ou atuação de entidades em mercados compulsórios ou voluntários de créditos de carbono (tCO₂e) (comumente chamados de mercados de créditos de carbono), permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO).

A entidade deve avaliar, dentre as abordagens aceitáveis para contabilizar operações de negociação de créditos de carbono, qual é a mais adequada no contexto de seu negócio e divulgar tal definição na seção de políticas contábeis, caso julgue que esta informação seja importante para uma apropriada interpretação das demonstrações contábeis por parte de seus usuários.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A entidade avaliou as suas políticas contábeis no contexto da referida Orientação e não identificou a necessidade de ajustes nas suas demonstrações contábeis

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Caixa	24	29	32	41
Bancos contas movimento	367	349	34.254	6.684
Aplicações financeiras	122.426	150.633	415.483	355.288
	122.817	151.011	449.769	362.013

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).

5.1 Títulos e valores mobiliários

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Certificados de recebíveis imobiliários (a)	21.681	12.695	21.681	12.695
Contas vinculadas (b)	-	-	20.382	-
	21.681	12.695	42.063	12.695
Circulante	-	-	20.382	-
Não circulante	21.681	12.695	21.681	12.695

(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	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Promitentes compradores de imóveis (a)	-	-	985.305	843.520
Serviços a receber	307	130	307	199
Saldos a receber de home equity (b)	49.315	13.196	49.315	13.196
(-) Ajuste a valor presente (c)	-	-	(29.485)	(15.808)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos (d)	-	-	(66.156)	(33.050)
Total	49.622	13.326	939.286	808.057
Circulante	10.466	3.049	786.439	669.071
Não circulante	39.156	10.277	152.847	138.986

(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 exercício findo em 31 de dezembro de

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2024 foi de 6,92% a.a. (5,43% a.a. em 31 de dezembro de 2023). 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.

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

	12/2024	12/2023
Vencidos:		
de 0 a 90 dias (a)	72.708	235.360
de 91 a 180 dias	8.833	3.447
de 181 a 360 dias	19.045	9.267
acima de 360 dias	28.413	7.343
	128.999	255.417
A vencer:		
de 0 a 90 dias	201.082	229.955
de 91 a 180 dias	130.117	115.827
de 181 a 360 dias	412.695	107.861
Acima de 360 dias	162.034	147.855
	905.928	601.498
	1.034.927	856.915
Provisão para riscos de crédito e distratos	(66.156)	(33.050)
Ajuste a valor presente	(29.485)	(15.808)
	(95.641)	(48.858)
	939.286	808.057

- (a) Em 31 de dezembro de 2024, do total de títulos vencidos 12,57%, sobre o total da carteira, aproximadamente 5,03% 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 2024 e 31 de dezembro de 2023, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2024	12/2023
Circulante	872.586	708.861
Não circulante	162.034	147.855
Contas a receber contábil	1.034.620	856.716
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	906.797	590.153
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(101.188)	(84.880)
	1.840.229	1.361.989

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Adiantamento a fornecedores	109	1.761	109	1.866
Outras contas a receber	6.004	2.810	6.004	2.810
Comissões de vendas a apropriar	179	-	7.133	2.034
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	-	-	4.722	4.527
Processos judiciais (a)	1.007	122	4.725	1.840
Venda de imobilizado	-	-	12.645	12.645
Outros créditos diversos	1.014	3.005	2.419	6.916
Total	8.313	7.698	37.757	32.638
Circulante	2.309	4.888	10.266	7.988
Não circulante	6.004	2.810	27.491	24.650
(a) Refere-se a ativo contingente decorrente de processo transitado em julgado, aguardando os trâmites legais para o efetivo recebimento.				

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	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Terrenos para futuras incorporações	8.082	3.733	680.903	443.343
Imóveis em construção	-	-	540.458	699.961
Imóveis concluídos	-	-	91.865	69.518
Provisão para distrato	-	-	37.868	17.232
Total		3.733	1.351.094	1.230.054
Circulante	8.082	3.733	996.887	1.021.787
Não circulante	-	-	354.207	208.267

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
AGEO Empreend. Imob.	-	210	-	210
Ascendino Reis Empreend. Imob.	-	-	2.550	5.992
Calamuchita Empreend. Imob.	114	144	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	-	-	2.613	2.656
Imoleve Osasco Empr. Imob. Ltda	-	-	277	278
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	-	73	76
Imoleve Vila Mascote Empr. Imob.	-	-	256	256
Incosul Incorporação e Construção Ltda	12.764	-	-	-
J. Tavora Empreendimentos	-	-	266	418
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	1.419	1.247	1.419	1.247
Larnaka Empreend. Imob.	3.202	3.202	-	-
Masb 40 Empreend. Imob.	-	8	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	-	-	2.005	7.315
Osaka Empreend. Imob.	4.013	2.201	-	-
Retiro Empreend. Imob.	280	280	315	315
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	114	-	-	581
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	32	32
Roermond Empreend. Imob.	104	108	-	-
SCP Trisul 22 Empreend. Imob.	-	-	3.887	-
Soc. Incorp. Residencial Sandri	709	589	-	-
Taquari Empreend. Imob.	-	-	180	180
Trisul 6 Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	26.846	18.666	-	-
Trisul 16 Empreend. Imob.	-	3.468	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	2.333	-	-	-
Trisul 21 Empreend. Imob.	6.202	-	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	-	12.177	-	-
Trisul 26 Empreend. Imob.	-	9.703	-	-
Trisul 27 Empreend. Imob.	-	12.707	-	-
Trisul 31 Empreend. Imob.	-	16.347	-	-
Trisul 33 Empreend. Imob.	11.355	-	-	-
Trisul 34 Empreend. Imob.	7.233	1.311	-	-
Trisul 35 Empreend. Imob.	27.323	8.977	-	-
Trisul Dália Empreend. Imob.	5.165	-	-	-
Trisul Fresia Empreend. Imob.	8.143	55	-	-
Trisul João Moura Empreend. Imob.	14.466	11.362	-	-
Trisul Lotus Empreend. Imob.	-	663	-	663
Trisul Mamona Empreend. Imob.	10.531	3.358	-	-
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	2.159	1.099	2.159	1.099
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	144	1.601	-	-
Trisul Tungue Empreend. Imob.	9.313	-	-	-
TSC Itaquá Shopping Center	5.708	5.708	5.708	5.708
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	523	523
Yamagata Empreend. Imob.	-	-	188	1.787
Total	159.640	115.191	22.451	29.336

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Ascendino Reis Empreend. Imob.	5.950	10.500	-	-
Astana Empreend. Imob.	8.100	7.600	-	-
Beirute Empreend. Imob.	-	900	-	-
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	-	18	-	-
Cancale Empreend. Imob.	4.586	13.756	-	-
Easypay Soluções de Pagamentos	407	434	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.750	1.779	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	692	694	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	145	152	-	-
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	769	769	-	-
Incosul Incorporação e Construção	-	1.186	-	-
J. Tavora Empreend. Imob.	269	417	-	-
Marosa Empreend. Imob.	7.200	-	-	-
Morioka Empreend. Imob.	4.897	-	-	-
Naples Empreend. Imob.	1.905	1.350	-	-
Nicolau Empreend. Imob.	3.007	10.973	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	164	218	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	3	3
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	85	112	-	-
SCP Trisul 22 Empreend. Imob.	-	2.000	-	-
Sociedade Incorp. Ceilândia.	60	73	-	-
Sociedade Incorp. Sandri	-	-	314	314
Tricury Construções e Participações	12.845	16.832	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	3.478	14.734	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob.	546	803	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	281	734	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	290	444	-	-
Trisul 6 Empreend. Imob.	-	260	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	19.169	14.311	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	258	465	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	164	283	-	-
Trisul 19 Empreend. Imob.	17.634	7.981	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	30.391	-	-	-
Trisul 25 Empreend. Imob.	26.078	10.139	-	-
Trisul 26 Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul 28 Empreend. Imob.	21.330	1.000	-	-
Trisul 31 Empreend. Imob.	12.324	-	-	-
Trisul 33 Empreend. Imob.	-	1.151	-	-
Trisul Anthriscus Empreend Imob.	554	554	-	-
Trisul Artemisia Empr. Imob.	-	238	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	575	575	-	-
Trisul Dalia Empreend. Imob.	-	8.483	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	200	186	-	-
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	562	562	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	-	393	-	-
Trisul Paulistania Empreend. Imob.	25.682	18.200	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	577	577	-	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	50	642	-	-
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul Tungue Empreend. Imob.	-	2.258	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	499	499	-	-
Trisul Vetiver Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob.	-	480	-	-
Vera Incorporadora	190	244	190	244
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	523	523	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	281	2.681	-	-
Total	214.302	159.109	725	561

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2024, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 104.000 (R\$ 103.535 em 31 de dezembro de 2023), representado substancialmente 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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 2023

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% Participação									
	Direta		12/2024			12/2023			12/2024	
	12/2024	12/2023	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido			Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	94.530	39.402	55.128	57.507	(537)	(2.379)		(8.193)
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	88.196	30.708	57.488	52.137	-	5.351		1.213
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.363	1.164	199	1.037	(74)	(838)		(992)
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	315	300	15	15	-	-		-
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	141	108	33	38	-	(206)		(84)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	28	15	13	27	-	(14)		(6)
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.213	28	1.185	1.553	(4)	(78)		182
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	1.713	1.596	117	1.386	(4)	(4.269)		(3.661)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	4.385	181	4.204	4.261	-	(57)		(218)
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	590	473	117	39	-	78		-
Vivant São Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.049	679	370	371	-	(2)		(2)
Boulevard Parque Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	-	-	-	5	-	(142)		(288)
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	292	-	292	345	-	(53)		(4)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	291	222	69	36	(12)	33		(145)
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	1.061	10	1.051	1.052	-	(1)		(1)
Larnaka Empreend. Imobil. Ltda	100,00	100,00	97.758	40.373	57.385	44.268	45.491	13.117		5.448
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda	50,00	50,00	936	128	808	831	-	(22)		(134)
Naples Empreendimentos Imob. Ltda	100,00	100,00	2.942	94	2.848	3.002	145	(154)		(612)
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	5.430	173	5.257	16.299	(19)	(35)		(491)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	60	-	60	76	-	(16)		(50)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	1.395	1.122	273	394	-	(122)		(12)
Morioka Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	43.102	699	42.403	46.076	(1.606)	(3.672)		(242)
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	71,43	71,43	998	146	852	834	-	19		(105)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	6.177	36	6.141	15.537	(299)	(396)		(251)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	66,67	66,67	233	8	225	226	-	-		(16)
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	8.994	947	8.047	8.377	(218)	(330)		1.106
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	875	35	840	1.017	-	137		65
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	580	-	6		15
Trisul Lotus Empreendimentos Imobil. Ltda	60,00	60,00	29.335	944	28.391	26.557	-	20		1.481

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		12/2024			12/2023	12/2024		12/2023
	12/2024	12/2023	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	580	28	552	553	(1)	(1)	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.063	903	160	534	1.328	(1.774)	(575)
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	586	2	584	575	-	9	-
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	665	35	630	914	-	222	22
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	559	-	559	559	-	-	(1)
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	271	5	266	244	-	21	5
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.770	81	1.689	1.403	1.532	589	(306)
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.274	165	1.109	1.896	1.364	828	(402)
Marosa Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	10.472	1.561	8.911	20.547	14.966	2.942	8.939
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	571	-	571	571	-	-	(3)
Yamagata Empreend. Imob. Ltda	60,00	60,00	1.325	470	855	4.851	6	4	(99)
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	6.199	215	5.984	19.181	-	79	(351)
Beirute Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	1.024	-	(342)	(143)
Omaguas Empr. Imob.	55,00	55,00	74.117	36.591	37.526	47.599	42.901	11.947	17.145
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	5.146	4.610	536	1.936	(608)	(500)	336
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	553	196	357	523	-	(165)	415
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	868	415	453	652	-	(200)	(827)
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	295	254	41	21	(1)	(380)	(645)
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	56.666	21.722	34.944	38.479	54.572	13.571	23.495
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	72.977	40.139	32.838	30.250	18.838	2.588	3.255
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	30.495	2.084	28.411	30.002	15.448	1.409	(7.774)
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	273	51	222	415	7	(193)	(196)
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	268	58	210	630	33	(420)	(429)
Trisul 16 Empreend. Imob.	100,00	100,00	186.754	84.321	102.433	89.739	167.850	46.874	3.359
Trisul 19 Empreend. Imob.	100,00	100,00	22.176	786	21.390	24.104	3.449	286	1.250
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	70.586	14.725	55.861	45.186	72.342	22.257	14.085
Trisul 21 Empreend. Imob.	100,00	100,00	84.911	16.931	67.980	60.146	20.448	3.021	(1)
Trisul 23 Empreend. Imob.	100,00	100,00	39.993	3.166	36.827	43.336	50.707	1.491	8.081
Trisul 25 Empreend. Imob.	100,00	100,00	33.517	4.401	29.116	51.368	36.487	2.748	15.566
Trisul 26 Empreend. Imob.	100,00	100,00	46.248	5.759	40.489	41.480	61.916	11.537	12.054
Trisul 27 Empreend. Imob.	100,00	100,00	52.555	9.722	42.833	69.567	61.021	(6.375)	19.032
Trisul 28 Empreend. Imob.	100,00	100,00	31.330	2.290	29.040	31.396	23.813	3.690	5.373
Trisul 31 Empreend. Imob.	100,00	100,00	23.344	2.351	20.993	23.328	51.131	1.194	7.970
Trisul 33 Empreend. Imob.	100,00	100,00	51.612	11.357	40.255	37.038	-	125	8.196
Trisul 34 Empreend. Imob.	100,00	100,00	50.457	15.249	35.208	29.931	25.637	5.277	(67)
Trisul 35 Empreend. Imob.	100,00	100,00	95.114	46.749	48.365	35.078	56.531	13.287	3.089
Ascendino Reis Empreend. e Partic.	70,00	70,00	18.211	878	17.333	27.453	7.834	(3.620)	(297)
Cuxipónés Empreend. Imob.	50,00	50,00	22.668	3.494	19.174	49.678	22.668	4.871	29.008
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	100,00	100,00	31.506	6.156	25.350	45.280	(1.507)	(7.930)	(8.742)
AGEO Empreend. Imob.	70,00	70,00	34.445	5.332	29.113	42.081	62.775	14.733	14.868

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		12/2024			12/2023	12/2024		12/2023
	12/2024	12/2023	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Osaka Empreend. Imob.	100,00	100,00	98.575	45.462	53.113	38.598	51.479	14.515	5.996
Trisul João Moura Empreend. Imob.	100,00	100,00	234.641	115.399	119.242	75.171	141.351	44.072	11.765
Trisul Fresia Empreend. Imob.	100,00	100,00	67.819	26.642	41.177	34.718	45.450	6.459	2.721
Trisul Mamona Empreend. Imob.	100,00	100,00	57.264	17.275	39.989	39.998	-	(8)	(2)
Trisul Reseda Empreend. Imob.	100,00	100,00	51.996	19	51.977	51.984	-	(6)	(15)
Trisul Dália Empreend. Imob.	100,00	100,00	129.083	65.361	63.722	50.285	67.047	17.437	5.605
Easypay Soluções de Pagamentos	100,00	100,00	407	-	407	431	-	(24)	(395)
Trisul Tungue Empreend. Imob.	100,00	100,00	88.603	28.855	59.748	50.770	33.944	8.829	1.249
Trisul Property Ltda	100,00	100,00	1	-	1	83	-	(86)	(1)
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	100,00	100,00	15.403	4.385	11.018	11.060	-	(14)	-
SCP Trisul 22 empreend. Imob.	100,00	100,00	90.734	3.887	86.847	60.631	-	42.295	16.829
Trisul Tagete Empreend. Imob.	100,00	100,00	215.782	125.314	90.468	42.341	-	(110)	(1)
TSC Itaquá Shopping Center	30,00	30,00	215.137	26.928	188.209	178.089	-	10.120	137
Trisul Arenga Empreend. Imob.	100,00	100,00	50.389	8.305	42.084	594	-	(1.097)	-
Trisul Vetiver Empreend. Imob.	100,00	-	54.992	52.458	2.534	-	-	(3.096)	-
Trisul Vila Clementino Empreend. Imob.	100,00	-	184.526	82.808	101.718	-	-	-	-

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Total		12/2024			12/2023	12/2024		12/2023
	12/2024	12/2023	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	68	-	-	(23)
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	380	25	355	15	-	340	(138)
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	2.296	2.002	294	315	914	(922)	(42)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	151	3	148	148	-	-	2
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	292	59	233	207	-	26	2
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	356	1	355	328	-	28	(1)
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	5.219	2.657	2.562	2.562	-	-	990
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	590	4	586	586	-	-	(1)
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	12.769	134	12.635	12.700	(176)	(65)	(781)

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Direta		12/2024			12/2023	12/2024		12/2023
	12/2024	12/2023	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	398	-	-	398
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	14.878	8.870	6.008	7.957	3.096	(1.949)	2.177
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	237	226	(19)	(1.027)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	164	4	160	160	(2)	-	3
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	519	11	508	1.103	(1)	(194)	586
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	652	129	523	521	(325)	1	33
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	117.456	91.390	26.066	11.539	49.253	14.527	2.073
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	19.451	325	19.126	19.355	-	(229)	(761)
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	8.443	7.210	1.233	1.194	(267)	(260)	(4)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	556	2	554	808	(285)	315	48
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	1.342	764	578	1.119	228	(541)	567
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	4.249	2	4.247	4.249	(2)	(2)	(93)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	78	16	62	29	-	33	-
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.151	61	1.090	1.168	-	212	89
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	16.896	238	16.658	16.803	-	(145)	(1.617)
Incosul Horto do Ipê Ltda	100,00	100,00	-	-	-	34	-	(57)	(250)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	35.971	2.464	33.507	35.734	(146)	3.833	5.125
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	665	-	37	-
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	407	59	348	1.487	-	92	93

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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 2024:

Sociedade	Saldos em 12/2023	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2024
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp. Constr.	57.507	-	-	(2.379)	55.128
Tricury Constr. Partic.	52.137	-	-	5.352	57.489
Retiro Empreend. Imob.	8	-	-	-	8
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	31	160	-	(165)	26
Ribeirão III Empreend. Imob.	22	-	-	(12)	10
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	1.109	2.400	-	(3.415)	94
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.705	-	-	(22)	1.683
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	40	-	-	77	117
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	186	-	-	(1)	185
Boulevard Parque Empreend. Imob.	5	137	-	(142)	-
Calamuchita Empreend. Imob.	36	-	-	33	69
Imoleve VI. Mascote Empreend. Imob.	789	-	-	(1)	788
Larnaka Empreend. Imob. Ltda.	44.268	-	-	13.118	57.386
J.Távora Empreend. Imob.	415	-	-	(11)	404
Naples Empreend. Imob.	3.002	-	-	(154)	2.848
Roermond Empreend. Imob.	16.299	-	(11.008)	(34)	5.257
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	57	-	-	(12)	45
Sociedade Incorporadora Sandri	296	-	-	(91)	205
Morioka Empreend. Imob.	46.076	-	-	(3.673)	42.403
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	594	-	-	15	609
Cancale Empreendimentos	15.537	-	(9.000)	(396)	6.141
Imoleve Santana Empreend. Imob.	150	-	-	-	150
Astana Empreend. Imob.	8.377	-	-	(330)	8.047
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	1.017	-	(313)	136	840
Trisul Yacon Empreend. Imob.	580	(580)	(6)	6	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	554	-	-	(2)	552
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	534	1.400	-	(1.774)	160
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	575	-	-	9	584
Trisul Myristica Empreend. Imob.	914	-	(506)	222	630
Trisul Anthiscus Empreend. Imob.	559	-	-	-	559
Trisul Licania Empreend. Imob.	244	-	-	22	266
Masb 40 Empreend. Imob.	1.403	-	(303)	589	1.689
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	1.896	-	(1.615)	828	1.109
Marosa Empreend. Imob.	20.547	-	(14.578)	2.942	8.911
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	571	-	-	-	571
Yamagata Empreend. Imob.	2.910	-	(2.400)	3	513
Nicolau Empreend. Imob.	11.508	-	(7.965)	48	3.591
Beirute Empreend. Imob.	1.024	(682)	-	(342)	-
Omaguas Empreend. Imob.	26.179	-	(12.111)	6.463	20.531
Trisul 1 Empreend. Imob.	1.935	-	(900)	(499)	536
Trisul 3 Empreend. Imob.	523	-	-	(166)	357
Trisul 4 Empreend. Imob.	652	-	-	(199)	453
Trisul 5 Empreend. Imob.	21	400	-	(380)	41
Trisul 6 Empreend. Imob.	38.479	-	(17.106)	13.571	34.944
Trisul 8 Empreend. Imob.	30.249	-	-	2.589	32.838
Trisul 9 Empreend. Imob.	30.002	-	(3.000)	1.409	28.411
Trisul 10 Empreend. Imob.	415	-	-	(193)	222
Trisul 11 Empreend. Imob.	630	-	-	(420)	210
Trisul 14 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 16 Empreend. Imob.	89.739	-	(34.179)	46.873	102.433
Trisul 18 Empreend. Imob.	7	-	-	(1)	6
Trisul 19 Empreend. Imob.	24.104	-	(3.000)	286	21.390
Trisul 20 Empreend. Imob.	45.186	-	(11.581)	22.256	55.861
Trisul 21 Empreend. Imob.	60.146	4.813	-	3.021	67.980
Trisul 23 Empreend. Imob.	43.336	-	(8.000)	1.491	36.827

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sociedade	Saldos em 12/2023	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2024
Sociedades consolidadas					
Trisul 25 Empreend. Imob.	51.368	-	(25.000)	2.748	29.116
Trisul 26 Empreend. Imob.	41.480	-	(12.528)	11.537	40.489
Trisul 27 Empreend. Imob.	69.567	-	(20.360)	(6.374)	42.833
Trisul 28 Empreend. Imob.	31.396	-	(6.045)	3.689	29.040
Trisul 31 Empreend. Imob.	23.328	-	-	(2.335)	20.993
Trisul 33 Empreendi. Imob.	37.038	3.092	-	125	40.255
Trisul 34 Empreend. Imob.	29.931	-	-	5.277	35.208
Trisul 35 Empreend. Imob.	35.078	-	-	13.287	48.365
Ascendino Reis Empreend. Imob.	19.217	-	(4.550)	(2.534)	12.133
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	45.280	-	(12.000)	(7.930)	25.350
Osaka Empreend. Imob.	38.598	-	-	14.515	53.113
Trisul João Moura Empreend. Imob.	75.171	-	-	44.071	119.242
Trisul Fresia Empreend. Imob.	34.718	-	-	6.459	41.177
Trisul Mamona Empreend. Imob.	39.998	-	-	(9)	39.989
Trisul Reseda Empreend. Imob.	51.984	-	-	(7)	51.977
Trisul Dalia Empreend. Imob.	50.284	-	(4.000)	17.438	63.722
Trisul Mioporo Empreend. Imob.	5	(5)	-	-	-
Easypay Soluções de Pagamentos	431	-	-	(24)	407
Trisul Tungue Empreend. Imob.	50.770	148	-	8.829	59.747
Trisul Property Ltda	83	4	-	(86)	1
SCP Trisul 22	60.612	-	(14.579)	40.789	86.822
Trisul Tagete Empreend. Imob.	42.341	48.236	-	(110)	90.467
Trisul Arenga Empreend. Imob.	594	42.587	-	(1.097)	42.084
Trisul Vivert Empreend. Imob.	-	2.394	-	(2.394)	-
Trisul Vi.Clementino Empreend. Imob.	-	101.718	-	-	101.718
Custo Financeiro (1)	22.955	34.145	(18.315)	-	38.785
	1.537.313	240.367	(254.948)	252.409	1.775.141

(1) Os investimentos da controladora possuem a capitalização de juros da 9ª emissão de debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas controladas. No consolidado, estes investimentos são capitalizados aos estoques.

Sociedade	Saldos em 12/2023	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2024
Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	518	-	-	(418)	100
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	777	-	(145)	(39)	593
Vera Incorporadora	242	-	-	(38)	204
Trisul Lotus Empreend. Imob.	15.934	-	(132)	1.220	17.022
Cuxiponés Empreend. Imob.	24.839	-	(17.350)	2.098	9.587
AGEO Empreend. Imob.	29.457	-	(19.390)	10.312	20.379
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	5.530	-	-	(21)	5.509
TSC Itaquá Shopping Center	53.427	-	-	3.036	56.463
Trisul Vetivert Empreend. Imob.	-	422	-	845	1.267
Ágio na aquisição de investimentos (a)	1.895	-	-	-	1.895
Nota 10.2.2	132.619	422	(37.017)	16.995	113.019
	1.669.932	240.789	(291.965)	269.404	1.888.160

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2024:

Sociedade	Saldos em 12/2023	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2024
Sociedades Consolidadas					
Gravataí Empreend. Imob.	68	(68)	-	-	-
Benjamin Empreend. Imob.	15	-	-	340	355
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	524	-	-	-	524
Castelblanco Empreend. Imob.	315	900	-	(921)	294
Sugaya Empreend. Imob.	148	-	-	-	148
Vossoroca Empreend. Imob.	207	-	-	26	233
Taquari Empreend. Imob.	164	-	-	14	178
Empreend. Imob. Canário 130	2.562	-	-	-	2.562
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	294	-	-	-	294
Abruzo Empreend. Imob.	12.700	-	-	(65)	12.635
Mikasa Empreend. Imob.	398	(398)	-	-	-
Daisen Empreend. Imob.	7.957	-	-	(1.949)	6.008
Puglia Empreend. Imob.	237	(218)	-	(19)	-
Rosendal Empreend. Imob.	160	-	-	-	160
Magere Empreend. Imob.	1.103	-	(400)	(195)	508
Alta Gracia Empreend. Imob.	521	-	-	2	523

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2024:

Sociedade	Saldos em 12/2023	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2024
Sociedades Consolidadas					
Corrientes Empreend. Imob.	11.539	-	-	14.527	26.066
Temuco Empreend. Imob.	19.355	-	-	(229)	19.126
Calama Locações Ltda.	1.194	217	-	(178)	1.233
Orense Empreend. Imob.	808	-	(568)	314	554
Trisul House Consultoria em Imóveis	1.119	-	-	(541)	578
Sneek Empreend. Imob.	4.249	-	-	(2)	4.247
Bordeaux Empreend. Imob.	29	-	-	33	62
Ibaraki Empreend. Imob.	1.168	-	(290)	212	1.090
Zara Empreend. Imob.	16.803	-	-	(145)	16.658
Incosul Horto do Ipe	34	23	-	(57)	-
Algarve Incorporadora Ltda.	665	(702)	-	37	-
Salaverry Empreend. Imob.	1.487	-	(1.231)	92	348
Sociedade					
	Saldos em 12/2023	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2024
Não Consolidadas					
Itacorp Empreend. Imob.	17.866	-	(3.031)	1.918	16.753
Total	17.866	-	(3.031)	1.918	16.753
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)					
	132.619	422	(37.017)	16.995	113.019
Total não consolidadas					
	150.485	422	(40.048)	18.913	129.772

11. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

Controladora	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2023	Adição	Baixa	Saldo 12/2024
CUSTO:					
Máquinas e equipamentos		113	-	-	113
Instalações		10	-	(10)	-
Computadores e periféricos		5.335	483	-	5.818
Direitos de uso de imóvel (1)		-	15.706	-	15.706
Outros		40	-	-	40
TOTAL CUSTO:		5.498	16.189	(10)	21.677
DEPRECIAÇÃO					
Máquinas e equipamentos	10	(108)	(1)	-	(109)
Instalações	10	(10)	-	10	-
Computadores e periféricos	20	(4.086)	(450)	-	(4.536)
Direitos de uso de imóvel (1)	25 a 50	-	(3.227)	-	(3.227)
Outros	10	(24)	(3)	-	(27)
TOTAL DEPRECIAÇÃO:		(4.228)	(3.681)	10	(7.899)
Total do imobilizado líquido		1.270	12.508	-	13.778

(1) Aluguel do imóvel da Sede da Companhia.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2023	Adição	Baixa	Saldo 12/2024
CUSTO:					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados		33.693	22.818	(23.415)	33.096
Móveis e utensílios (a)		14.787	-	-	14.787
Edificação (b)		40.850	-	(33.772)	7.078
Terreno (b)		13.876	-	(12.111)	1.765
Máquinas e equipamentos		113	-	-	113
Instalações		10	-	(10)	-
Computadores e periféricos		5.335	483	-	5.818
Direitos de uso de imóvel (b)		-	15.706	-	15.706
Outros		40	-	-	40
TOTAL CUSTO:		108.704	39.007	(69.308)	78.403
DEPRECIAÇÃO					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	50	(15.536)	(18.132)	23.415	(10.253)
Móveis e utensílios	10	(1.479)	(1.478)	-	(2.957)
Edificação	4	(1.521)	(284)	1.237	(568)
Máquinas e equipamentos	10	(108)	(1)	-	(109)
Instalações	10	(10)	-	10	-
Computadores e periféricos	20	(4.086)	(450)	-	(4.536)
Direitos de uso de imóvel (b)	25 a 50	-	(3.227)	-	(3.227)
Outros	10	(24)	(3)	-	(27)
TOTAL DEPRECIAÇÃO:		(22.764)	(23.575)	24.662	(21.677)
Total do imobilizado líquido		85.940	15.432	(44.646)	56.726

- (a) Valores despendidos para a construção da sede da Companhia.
(b) A baixa decorrente da venda do imóvel da Sede da Companhia, no qual foi realizado um contrato de locação do espaço, gerando a contabilização do direito de uso.

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Direitos de uso de softwares/website (a)	11.320	10.307	11.320	10.307
(-) Amortização acumulada	(7.567)	(6.403)	(7.567)	(6.403)
Total do Intangível líquido	3.753	3.904	3.753	3.904

- (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 2024, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2023	Adições	Baixas	Saldos em 12/2024
Direito de uso de software/website	10.307	1.013	-	11.320
(-) Amortização	(6.403)	(1.164)	-	(7.567)
Intangível líquido	3.904	(151)	-	3.753

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures**13.1. Empréstimos e financiamentos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Financiamentos para construção (a)	-	-	387.398	529.326
Empréstimo para capital de giro (b)	-	23.950	5.033	56.950
Arrendamento mercantil (c)	-	-	-	44.645
Total	-	23.950	392.431	630.921
Circulante	-	23.950	64.350	384.504
Não circulante	-	-	328.081	246.417

- (a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 7,75% a.a. e 12,00%a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);
(b) Empréstimo em moeda nacional com taxa de 2,20% a.a, acrescido da variação do CDI.
(c) Contrato de leaseback efetuado em dezembro/2023, tendo como objeto de venda a sede a Companhia. Em fevereiro de 2024, a operação de venda da sede foi concluída.

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2026	-	278.986
2027	-	49.095
Total	-	328.081

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.

O empréstimo para capital de giro não possui garantia.

Determinadas operações de capital de giro estão subordinadas a condições restritivas de natureza operacional e de gestão, bem como relacionadas a índices de performance financeira, a fim de que não ocorra o seu vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora/Consolidado	
	12/2024	12/2023
Principal	430.000	405.000
Encargos apropriados	10.473	10.794
Gastos incorridos	(11.186)	(5.934)
Total	429.287	409.860
Circulante	34.735	92.489
Não circulante	394.552	317.371

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
2026	69.360
2027	119.157
2028	81.782
2029	81.786
2030	42.467
Total	394.552

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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.

As debêntures, referentes a 9ª e 10ª emissões, 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, conforme demonstrado abaixo:

	dez/24	
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / PL	0,06	< 0,50
(Recebíveis + Imóveis a comercializar + Receitas a apropriar) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + Custos a apropriar)	4,79	> 2,0

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	272	106	2.496	1.647
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	44	18	525	351
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	-	-	1.950	1.474
Contr. social s/ o lucro líquido (CSLL)	-	-	1.327	1.263
Imposto de renda retido na fonte (IRPF)	336	282	385	343
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	30	21	248	218
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	20	34	112	179
Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)	9.035	6.520	9.035	6.520
Salários e benefícios a pagar	120	99	120	99
Encargos sociais	705	579	2.059	1.063
Provisões trabalhistas	2.506	2.155	4.638	2.364
Total	13.068	9.814	22.895	15.521

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	171.548	123.888	209.499	158.343
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(269.405)	(203.691)	(18.913)	(47.639)
Base de cálculo	-	(79.803)	190.586	110.704
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculada	-	-	(64.799)	(37.639)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	30.144	9.491
Alíquota efetiva	-	-	18,18%	25,43%
Imposto de renda e contribuição social no resultado		-	(34.655)	(28.148)
Corrente		-	(31.678)	(23.351)
Diferido		-	(2.977)	(4.797)

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	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
PIS/COFINS	-	-	16.845	14.971
IRPJ	-	5	12.544	10.512
CSLL	-	3	6.256	5.313
Total	-	8	35.645	30.796
Circulante	-	-	30.569	25.819
Não circulante	-	8	5.076	4.977

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
IRPJ	-	-	(21.215)	(7.522)
CSLL	-	-	(10.463)	(15.829)
Total	-	-	(31.678)	(23.351)

Diferido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
IRPJ	-	(5)	(2.025)	(3.150)
CSLL	-	(3)	(952)	(1.647)
Total	-	(8)	(2.977)	(4.797)

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Circulante	-	-	34.476	27.361
Não circulante	-	-	108.215	10.742
Total	-	-	142.691	38.103

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada

Ano de vencimento	Consolidado
2026	44.162
2027	2.514
2028	60.459
2029	1.080
Total	108.215

A liquidação financeira das obrigações está assim distribuída:

Ano de vencimento	Consolidado
Desembolso em dinheiro (a)	107.005
Permuta financeira (b)	35.686
Total	142.691

- (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 á 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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:

	12/2024	12/2023
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	2.802.668	2.129.607
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(1.895.871)	(1.539.454)
	906.797	590.153
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(1.762.739)	(1.402.285)
Custo incorrido, líquido de distratos	1.186.914	1.025.293
	(575.825)	(376.992)
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	330.972	213.161
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	2.695.349	2.579.393
Custo incorrido	(1.737.764)	(1.685.654)
Custo a incorrer unidades vendidas	(575.825)	(376.992)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	381.760	516.747

- (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\$ 331.510 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 2024.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	2.233.967
Total do ativo consolidado	3.042.594
Percentual	73,42%

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Adiantamentos de empreendimentos não lançados	101.718	-	232.088	-
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	-	-	70.962	57.340
Adiantamento de clientes (permutas)	-	-	30.226	77.027
Total	101.718	-	333.276	134.367
Circulante	-	-	131.105	123.880
Não Circulante	101.718	-	202.171	10.487

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Consolidado
2026	202.171
Total	202.171

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	
	12/2024	12/2023
Cíveis (a)	6.501	6.726
Trabalhistas (b)	1.212	1.212
Total	7.713	7.938

- (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).

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.938
Complemento/(reversão) de provisão	13.370
(-) Baixas por pagamento	(13.595)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	7.713

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 2024, aproximadamente R\$ 74.638 (R\$ 95.865 em 31 de dezembro de 2023).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 4.722 (R\$ 4.527 em 31 de dezembro de 2023) - (nota 7).

20.2. Contas a pagar

Representa as obrigações assumidas pela Companhia conforme detalhamento abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Direitos de uso de imóvel	12.479	-	12.479	-
Taxa municipal de potencial construtivo	-	-	11.030	-
Provisão para garantia ⁽¹⁾	-	-	29.882	21.705
Resc. contratual (distrato)	-	-	11.631	1.943
Honorários advocatícios	204	-	676	-
Contratos Home Equity	8.336	1.944	8.336	1.944
Outras contas	2	-	2.958	527
Total	21.021	1.944	76.992	26.119
Circulante	11.781	1.944	52.314	22.938
Não circulante	9.240	-	24.678	3.181

⁽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.

Ano de vencimento	Consolidado
2026	16.505
2027	4.060
2028	4.113
Total	24.678

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 866.080, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

21.2. Gastos com emissão de ações

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

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 2023 haviam sido propostos para serem pagos no decorrer do exercício de 2024 os dividendos mínimos de R\$ 29.422. Na AGO realizada em 26/04/2024 os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais de R\$ 6.578, totalizando R\$ 36.000 a título de dividendos relativos ao resultado de 2023.

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 2024 está representado a seguir:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024	171.556
Reserva legal – 5%	(8.578)
Base de cálculo dos dividendos	162.978
Dividendos propostos – 25%	40.745

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21.5. Ações em tesouraria

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 46.645 (31 de dezembro de 2023 R\$ 34.257), representado por 7.000.000 ações, das quais 4.505.000 ações se referem ao programa de recompra do ano de 2021 e ainda sem destinação e, 2.495.000 de ações se referem ao programa de 2024 em andamento.

22. Receita e custo

22.1 Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Com venda de imóveis	320	-	1.416.383	1.062.060
Com prestação de serviços	5.489	2.033	5.716	2.980
Com aluguéis	-	-	1.869	4.790
Ajuste a valor presente (Provisão)/Reversão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(13.677)	3.335
(-) Impostos incidentes	(1.872)	(268)	(33.106)	(4.509)
Receita operacional líquida	3.937	1.765	(30.491)	(21.966)
			1.346.694	1.046.690

22.2 Outras receitas/despesas operacionais

A composição das receitas/despesas operacionais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Lucro na aquisição de investimento (a)	-	10.777	-	10.777
Propriedade para investimento ajuste a valor de mercado (b)	-	-	-	6.678
Ganhos em processos judiciais (c)	682	3.847	2.518	5.042
Outras receitas/(despesas) operacionais	5	3.462	(1.438)	3.639
Total de outras receitas operacionais	687	18.086	1.080	26.136

- (a) Resultado apurado na aquisição de investimento do TSC Itaquá Shopping Center.
- (b) Ajuste a valor de mercado de propriedade para investimento (Nota 11.1)
- (c) Refere a ganho de ação decorrente de processo transitado em julgado, aguardando a liquidação financeira.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

22.3 Custos de produção

A composição dos custos de produção nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Imóveis vendidos	(245)	-	(923.826)	(759.742)
Serviços prestados	(1.639)	(406)	(1.639)	(406)
Custo financeiro	-	-	(54.615)	(45.531)
Provisão para garantia	-	-	(12.464)	598
Provisão/(reversão) para distrato	-	-	20.636	2.910
Total dos custos	(1.884)	(406)	(971.908)	(802.171)

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Pessoal	(25.109)	(19.448)	(25.378)	(20.741)
Honorários da administração (Nota 26)	(1.544)	-	(5.031)	(2.133)
Ocupação/outros	(1.108)	(519)	(1.114)	(524)
Assessorias e consultorias	(32.059)	(28.817)	(39.602)	(34.335)
Despesas gerais	(4.367)	(3.844)	(9.217)	(13.340)
Total das despesas administrativas	(64.187)	(52.629)	(80.342)	(71.073)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Propaganda e publicidade	(9.313)	(9.624)	(16.203)	(16.608)
Promoção de vendas	(6.062)	(6.198)	(40.081)	(24.183)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(52)	-	(9.772)	(6.161)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(18.132)	(20.231)
Estandes de vendas - despesas gerais	(367)	(862)	(7.101)	(4.114)
Outras	(1.241)	(27)	(1.839)	(140)
Total das despesas comerciais	(17.035)	(16.711)	(93.128)	(71.437)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(46.897)	(48.284)	(50.475)	(50.639)
Despesas bancárias	(12)	(4)	(1.914)	(683)
Total das despesas financeiras	(46.909)	(48.288)	(52.389)	(51.322)
	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	15.300	9.913	41.055	34.767
Juros e atualização monetária de clientes	17.952	12.514	20.385	12.217
Outras receitas	28	61	132	67
Total das receitas financeiras	33.280	22.488	61.572	47.051

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2024	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	3	6	
Remuneração fixa anual	3.494	2.173	5.667
Salário/pró-labore			
Em 31 de dezembro de 2023	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	6	
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	2.476	2.176	4.652

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calendário de 2024, foi fixado em até R\$6.200, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2024.

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano. Em 31 de dezembro de 2024 encontra-se provisionado o montante de R\$ 9.035 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 6.520 em 31 de dezembro de 2023).

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 debêntures, 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 aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito.

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

c) Risco de liquidez

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

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

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:

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

INDEXADOR	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,58%	9,86%	13,15%	16,44%	19,73%
INCC	3,08%	4,62%	6,16%	7,70%	9,24%
IGPM	2,44%	3,65%	4,87%	6,09%	7,31%
IPCA	2,48%	3,72%	4,96%	6,20%	7,44%
TR	0,50%	0,74%	0,99%	1,24%	1,49%

Ativos e passivos líquidos	09/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (aplicações financeiras)	415.483	27.339	40.967	54.636	68.305	81.975
INCC (contas a receber)	764.307	23.541	35.311	47.081	58.852	70.622
IGPM (contas a receber)	69.758	1.702	2.546	3.397	4.248	5.099
IPCA (contas a receber)	73.153	1.814	2.721	3.628	4.535	5.443
IPCA (titls.e vals.mobs.)	21.681	538	807	1.075	1.344	1.613
IPCA (debentures)	(164.052)	(4.068)	(6.103)	(8.137)	(10.171)	(12.205)
CDI (empréstimos e debêntures)	(270.268)	(17.784)	(26.648)	(35.540)	(44.432)	(53.324)
TR (financiamentos)	(387.398)	(1.937)	(2.867)	(3.835)	(4.804)	(5.772)
Total	522.664	31.145	46.734	62.305	77.877	93.451

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	12/2024	CDI	INCC	IGPM	TR	IPCA	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	449.769	415.483	-	-	-	-	34.286
Contas a receber (Nota 6)	1.034.927	-	764.307	69.758	-	73.153	127.709
Partes relacionadas (Nota 9.1)	22.451	-	-	-	-	-	22.451
Créditos diversos (Nota 7)	37.757	-	-	-	-	-	37.757
Total dos ativos com riscos financeiros	1.544.904	415.483	764.307	69.758	-	73.153	222.203
Fornecedores	(72.137)	-	-	-	-	-	(72.137)
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	(392.431)	(5.033)	-	-	(387.398)	-	-
Debêntures (Nota 13.2)	(429.287)	(265.235)	-	-	-	(164.052)	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 16)	(374.779)	-	-	-	-	-	(374.779)
Partes relacionadas (Nota 9.1)	(725)	-	-	-	-	-	(725)
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	(47.110)	-	-	-	-	-	(47.110)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.316.469)	(270.268)	-	-	(387.398)	(164.052)	(494.751)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	228.435	145.215	764.307	69.758	(387.398)	(90.899)	(272.548)

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	12/2024	12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	449.769	362.013

(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 debêntures de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O endividamento em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	12/2024	12/2023
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	392.431	630.921
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	429.287	409.860
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(449.769)	(362.013)
Dívida líquida	371.949	678.768
Total do patrimônio líquido	1.488.057	1.391.058
Endividamento - %	25,00%	48,80%

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- f) Classificação dos instrumentos financeiros
Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas estão assim classificados:

	Controladora		12/2024	12/2023	Classificação
	12/2024	12/2023			
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	122.817	151.011	449.769	362.013	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	49.622	13.326	939.286	808.057	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	159.640	115.191	22.451	29.336	Custo amortizado
Créditos diversos (Nota 7)	8.313	7.698	37.757	32.638	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	2.399	2.293	72.137	43.072	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	-	23.950	392.431	630.921	Custo amortizado
Debêntures (Nota 13.2)	429.287	409.860	429.287	409.860	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	214.302	159.109	725	561	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 16)	-	-	142.691	87.590	Custo amortizado
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	21.021	1.944	47.110	4.414	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 2024, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura (R\$1.097.468)

- **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\$ 42.000)

- **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.

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2024 e de 2023:

Básico: o cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, 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:

	12/2024	12/2023
Lucro líquido do exercício	171.556	123.880
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	179.619	182.113
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,95512	0,68024

32. Eventos Subsequentes

O Conselho de administração da Trisul S.A. por unanimidade, no dia 25 de fevereiro de 2025, aprovou a cessão pela Companhia à Securitizadora, dos novos créditos imobiliários da Operação T-Cash. Fica ora aprovada a nova cessão pela Companhia, em definitivo, dos Créditos Imobiliários com valor nominal total de até R\$ 30.000.000,00 na data base da Cessão dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do Aditamento ao Contrato de Cessão, os quais serão lastro da operação de securitização, por meio de emissão, pela Securitizadora, dos CRI.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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 2024 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 financeiras 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas financeiras 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 financeiras adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, 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;
- ☐ 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.

Estimativas financeiras

As demonstrações financeiras da Companhia apresentam estimativas financeiras críticas relacionadas a operações que requerem elevado nível de julgamento para apuração dos saldos financeiros.

As principais rubricas das demonstrações financeiras da Companhia que requerem estimativas financeiras críticas são:

- ☐ Provisão para risco de crédito e para distrato (Nota Explicativa nº 6);
- ☐ Provisão para garantia (Nota Explicativa nº 20.2);
- ☐ Provisão para demandas judiciais e administrativas (Nota Explicativa nº 20.1).

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em relação a tais estimativas, efetuamos como principais procedimentos:

- ☐ Análise do aging list dos contratos correlacionando com os casos em que foram incluídos na provisão para risco de crédito e para distrato;
- ☐ Obtenção de confirmações dos assessores jurídicos quanto ao andamento das demandas judiciais e administrativas e seus respectivos prognósticos.
- ☐ Recálculo e validação da exatidão das informações incluídas nas provisões;
- ☐ Avaliação das divulgações em notas explicativas.

No decorrer de nossa auditoria, identificamos certos ajustes com relação a provisão para risco de crédito e provisão para demandas judiciais e administrativas, os quais não foram efetuados pela Companhia pois foram considerados imateriais.

Com base nas evidências obtidas, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação das estimativas, determinamos que as mesmas estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações individual e consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 financeiros, 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 forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, 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 financeiras adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas financeiras 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 financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras 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, consequentemente, 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, 13 de março de 2025.

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA TRISUL S.A. SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2024

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 2024, 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, 13 de março de 2025.

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 09 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 2025: (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 03 (três) vezes no exercício social de 2024 e 01 (uma) vez em 2025 até o fechamento deste relatório, visando o atendimento das obrigações legais e regimentais.

As principais atividades realizadas pelo Comitê no exercício social de 2024 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, contas a pagar, cobrança e recebimento; TI e LGPD (c) Análise e recomendação acerca das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

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 2024, 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 2024, 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, 13 de março de 2025.

Marcio Alvaro Moreira Caruso

Alvin Gilmar Francischetti

Marcelo Audi Cateb

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**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 2024.

São Paulo, 13 de março de 2025.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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 2024.

São Paulo, 13 de março de 2025.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Release de Resultados 4T24 & 2024

São Paulo, 13 de março de 2025 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 4T24 e 2024. 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 4T24

Vendas Brutas¹

R\$775

milhões

Enquanto em 2024 registrou R\$ 1.784 milhões,

Lucro Líquido

R\$73

milhões

Enquanto em 2024 registrou R\$ 175 milhões.

Endividamento

25%

Dividida Líquida/PL

Ou 24 p.p. menor que 4T23.

FCO Líquido

R\$188

milhões

Enquanto em 2024 registrou R\$ 321 milhões.

¹ Vendas Brutas %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

13 de março de 2025
(Após o fechamento do mercado)

Teleconferência de Resultados

14 de março de 2025

14h30 (Horário de Brasília)
13h30 (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,

Concluimos o ano de 2024 com grande satisfação em relação ao nosso desempenho operacional e financeiro. Apesar das diversas incertezas ao longo do ano no cenário macroeconômico, especialmente em relação às taxas de juros e à inflação, **lançamos projetos inovadores, batemos recordes de vendas e entregamos todos os empreendimentos anunciados no período.** Além disso, graças à nossa versatilidade, soubemos nos adaptar à nova demanda do mercado paulistano, ajustando nosso portfólio de produtos, e localização dos terrenos adquiridos.

Esse desempenho levou a Trisul a atingir o **recorde histórico de vendas em um único ano e no quarto trimestre de 2024.** As Vendas Brutas % Trisul cresceram 42,3% em relação ao ano anterior (a/a), totalizando R\$ 1,8 bilhão, enquanto as Vendas Líquidas % Trisul registraram um crescimento ainda mais expressivo de 44,2% a/a, atingindo R\$ 1,7 bilhão. No trimestre, apresentamos um aumento de 122,4% a/a nas Vendas Brutas % Trisul, que totalizaram R\$ 774,7 milhões, enquanto as Vendas Líquidas % Trisul cresceram 129,1% a/a, alcançando R\$ 746,3 milhões. Tanto no acumulado do ano quanto no trimestre, o crescimento mais acelerado das Vendas Líquidas em relação às Vendas Brutas reflete que o aumento das vendas superou a proporção dos distratos nesses períodos. **As vendas ao longo de 2024 resultaram em uma redução de 16,4% nos níveis de estoque em comparação ao término de 2023, com isso a Trisul alcançou uma Velocidade de Vendas sobre Oferta (VSO) de 48,7% em Valor Geral de Vendas (VGV) no acumulado anual enquanto no 4T24 a companhia registrou um VSO de 29,6% em VGV, apresentando um dos melhores índices do mercado.**

A Trisul lançou cinco empreendimentos em 2024, sendo dois no segmento econômico, com um VGV % Trisul de R\$ 187 milhões, dois no segmento de alto padrão, com um VGV % Trisul de R\$ 924 milhões, e um no segmento de médio padrão, com um VGV % Trisul de R\$ 230 milhões. Entre os destaques do ano, tivemos o **Eleve Park Sacomã**, no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que foi um sucesso de vendas devido à sua excelente localização e ótimo custo-benefício. No alto padrão, o inovador **The Rose**, lançado em outubro, destacou-se com um VGV % Trisul de R\$ 754 milhões e uma impressionante velocidade de vendas. No 4T24, além do **The Rose**, lançamos o **Aire Alto de Pinheiros**, um projeto de alto padrão com VGV % Trisul de R\$ 170 milhões.

Ao analisarmos os resultados financeiros de 2024, registramos um aumento de 53,3% ano contra ano no Lucro Bruto, que totalizou R\$ 374,8 milhões, com uma Margem Bruta de 27,8%. Já o Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 429,4 milhões, com uma Margem de 31,9%. O Lucro Líquido atingiu R\$ 174,8 milhões, representando um crescimento de 34,3% a/a, enquanto a Margem Líquida foi de 13% no período. No 4T24, o Lucro Bruto cresceu 102,8% a/a, totalizando R\$ 127,8 milhões, com uma Margem Bruta de 30,5%. O Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 138,6 milhões, com uma Margem de 33,1%. **Destacamos a significativa recuperação de margem durante o ano. No 4T23, a Margem Bruta foi de 22,3%, enquanto no 4T24 alcançamos 30,5%, um incremento de 8,3 p.p.** O Lucro Líquido no trimestre atingiu R\$ 73,3 milhões, um avanço de 60,5% a/a, com uma Margem Líquida de 17,5%.

Em dezembro de 2024, o endividamento líquido da Companhia registrou R\$ 371,9 milhões, e a relação Dívida Líquida/Patrimônio Líquido (PL) atingiu o patamar de 25%, representando uma redução de 23,8 p.p. em comparação ao mesmo período do ano anterior e 12,4 p. p. em relação ao 3T24. A Companhia gerou um fluxo de caixa operacional de R\$ 188,1 milhões no trimestre e R\$ 320,6 milhões no acumulado do ano. Essa geração de caixa, aliada à consequente redução do endividamento, reflete as entregas realizadas ao longo do período, com um VGV % Trisul de R\$ 1,2 bilhão. **Para 2025, serão outros seis empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 1,5 bilhão, e com isso esperamos continuar o processo de desalavancagem.**

Em 2024, entregamos um total de sete empreendimentos, concentrados nos três primeiros trimestres do ano, totalizando R\$ 1,230 bilhão em 1.611 unidades, com destaque para o luxuoso Oscar Itaim, empreendimento de nossa linha mais exclusiva.

Encerramos o ano com a aquisição de três terrenos em regiões estratégicas, elevando nosso *landbank* para R\$ 4,8 bilhões, sendo R\$ 3,7 bilhões *on balance* e R\$ 1,1 bilhão *off balance*, e com essas novas aquisições garantimos praticamente todos os terrenos necessários para os empreendimentos de 2025 e 2026. Com projetos aprovados ou em fase finais de aprovação, reforçamos nosso posicionamento nos segmentos de alto padrão e econômico.

O excelente desempenho operacional e a qualidade dos produtos lançados em 2024 permitiram que atingíssemos ambos os *guidances* divulgados em setembro de 2023, que previam intervalos de R\$ 1,8 bilhão a R\$ 2,2 bilhões para vendas brutas e lançamentos. A Trisul superou ligeiramente o *guidance* de vendas, especialmente devido ao forte desempenho no 4T24 e atingiu o centro da meta em lançamentos. No período de 18 meses do *guidance* (julho/2023 a dezembro/2024), as vendas totais alcançaram R\$ 2,4 bilhões, enquanto os lançamentos totalizaram R\$ 1,9 bilhões.

Importante mencionar que, em 2024, distribuímos R\$ 36 milhões em dividendos, reafirmando nosso compromisso em sempre trazer retornos aos nossos acionistas. Além disso, publicamos nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade, seguindo as diretrizes do GRI e dos ODS da ONU.

Por fim, gostaríamos de reiterar nossos agradecimentos a todos os nossos colaboradores, essenciais para a contínua entrega de empreendimentos que são sinônimos de qualidade e sofisticação

A Administração.

São Paulo, 13 de março de 2025.

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.

Colaboradores	4T24	4T23	A/A%	3T24	T/T%
Número de Colaboradores Diretos	233	221	5,4%	232	0,4%
Número de Colaboradores Indiretos	146	140	4,3%	146	0,0%
Total de Colaboradores	379	361	5,0%	378	0,3%
% Colaboradores Diretos/Total	61,5%	61,2%	0 p.p.	61,4%	0 p.p.

3. Governança corporativa

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

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

Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais (R\$ mil)	4T24	4T23	A/A (%)	3T24	T/T(%)	2024	2023	A/A (%)
Empreendimentos Lançados								
Valor Geral de Vendas - VGV (100%)	924.000	420.260	119,9%	115.000	703,5%	1.341.000	982.833	36,4%
Valor Geral de Vendas - VGV (% Trisul)	924.000	420.260	119,9%	115.000	703,5%	1.341.000	905.289	48,1%
Número de Empreendimentos	2	2	0,0%	1	100,0%	5	5	0,0%
Unidades Lançadas	714	961	-25,7%	429	66,4%	1.931	1.956	-1,3%
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (100%)	777.970	364.709	113,3%	351.647	121,2%	1.814.383	1.379.631	31,5%
Vendas Brutas - (% Trisul)	774.674	348.304	122,4%	345.170	124,4%	1.783.654	1.253.863	42,3%
Distratos - (100%)	28.829	22.726	26,9%	31.229	-7,7%	102.334	90.827	12,7%
Distratos - (% Trisul)	28.416	22.637	25,5%	30.397	-6,5%	100.422	86.714	15,8%
Vendas Contratadas - (100%) ¹	749.141	341.983	119,1%	320.418	133,8%	1.712.049	1.288.804	32,8%
Vendas Contratadas - (% Trisul) ¹	746.258	325.667	129,1%	314.774	137,1%	1.683.231	1.167.149	44,2%
Número de Unidades Vendidas	958	563	70,2%	598	60,2%	2.594	1.942	33,6%
VSO Consolidada (em VGV)	29,6%	13,3%	16,3 p.p.	16,7%	12,9 p.p.	48,7%	35,5%	13,2 p.p.
Entregas								
VGV Entregue - (100%)	0	596.900	-100,0%	536.471	-100,0%	1.282	1.021.800	-99,9%
VGV Entregue - (% Trisul)	0	508.300	-100,0%	484.687	-100,0%	1.230	933.300	-99,9%
Número de Empreendimentos Entregues	0	4	-100,0%	3	-100,0%	7	7	0,0%
Número de Unidades Entregues	0	577	-100,0%	441	-100,0%	1.611	1.091	47,7%
Destaques Financeiros (R\$ milhões)								
Receita Líquida	418.919	283.224	47,9%	306.521	36,7%	1.346.694	1.046.690	28,7%
Lucro Bruto	127.849	63.029	102,8%	92.662	38,0%	374.786	244.519	53,3%
% Margem Bruta	30,5%	22,3%	8,3 p.p.	30,2%	0,3 p.p.	27,8%	23,4%	4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (2)	138.611	75.035	84,7%	106.168	30,6%	429.401	290.050	48,0%
% Margem Bruta Ajustada	33,1%	26,5%	6,6 p.p.	34,6%	-1,5 p.p.	31,9%	27,7%	4 p.p.
Lucro Líquido	73.292	45.677	60,5%	39.450	85,8%	174.844	130.195	34,3%
% Margem Líquida	17,5%	16,1%	1,4 p.p.	12,9%	4,6 p.p.	13,0%	12,4%	1 p.p.
EBITDA (3)	82.838	60.748	36,4%	52.960	56,4%	225.055	188.318	19,5%
EBITDA Ajustado (4)	93.600	72.754	28,7%	66.466	40,8%	279.670	233.849	19,6%
% Margem EBITDA Ajustado	22,3%	25,7%	-3,3 p.p.	21,7%	0,7 p.p.	20,8%	22,3%	-2 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (5)	906.797	590.153	53,7%	604.045	50,1%	906.797	590.153	53,7%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (6)	330.972	213.161	55,3%	226.366	46,2%	330.972	213.161	55,3%
% Margem Bruta a Apropriar	36,5%	36,1%	0,4 p.p.	37,5%	-1 p.p.	36,5%	36,1%	0 p.p.
Disponibilidades	449.769	362.013	24,2%	381.850	17,8%	449.769	362.013	24,2%
Dívida Líquida	371.949	678.768	-45,2%	548.082	-32,1%	371.949	678.768	-45,2%
Patrimônio Líquido	1.488.057	1.391.058	7,0%	1.466.612	1,5%	1.488.057	1.391.058	7,0%
Dívida Líquida/PL	25,0%	48,8%	-23,8 p.p.	37,4%	-12,4 p.p.	25,0%	48,8%	-24 p.p.
Ativos Totais	3.042.594	2.757.738	10,3%	2.762.600	10,1%	3.042.594	2.757.738	10,3%
Passivos Totais	1.554.537	1.366.680	13,7%	1.295.988	19,9%	1.554.537	1.366.680	13,7%
ROE (Trimestral)	4,9%	3,3%	1,6 p.p.	2,6%	2,3 p.p.	11,7%	9,4%	2 p.p.
ROE (Últimos 12 meses)	11,7%	9,4%	2,4 p.p.	9,0%	2,7 p.p.	11,7%	9,4%	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.

Lançamentos



* Fachada em 3D do The Rose Vila Mariana.

> The Rose Vila Mariana

- Lançamos no **mês de outubro** o empreendimento The Rose Vila Mariana. Localizado em uma região pulsante para o estilo de vida moderno e dinâmico, com a Av. Paulista, Parque Ibirapuera e Aclimação como vizinhos. Sua localização garante infraestrutura, lazer, cultura e conexão com a estação Ana Rosa.

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



* Fachada em 3D do Aire Alto de Pinheiros.

> Aire Alto de Pinheiros

- Lançamos no **mês de novembro** o empreendimento Aire Alto de Pinheiros. Um projeto único em lazer e facilidade de acessos, próximo do Parque Villa-Lobos, da Praça Pôr do Sol, do Sesc Pinheiros e a 900m da estação Vila Madalena.

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

Vendas Brutas e Líquidas

No 4T24, as Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 774,7 milhões (+122,4% a/a e +124,4% t/t) enquanto as Vendas Líquidas de Distratos % Trisul totalizaram R\$ 746,3 milhões (+129,1% a/a e +137,1% t/t). A Velocidade Sobre a Oferta (VSO) consolidada (em VGV) foi de 29,6% no trimestre, 16,3 p.p. superior ao 4T23.

Destaques Operacionais (R\$ mil)	4T24	4T23	A/A (%)	3T24	T/T(%)	2024	2023	A/A (%)
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (100%)	777.970	364.709	113,3%	351.647	121,2%	1.814.383	1.379.631	31,5%
Vendas Brutas - (% Trisul)	774.674	348.304	122,4%	345.170	124,4%	1.783.654	1.253.863	42,3%
Distratos - (100%)	28.829	22.726	26,9%	31.229	-7,7%	102.334	90.827	12,7%
Distratos - (% Trisul)	28.416	22.637	25,5%	30.397	-6,5%	100.422	86.714	15,8%
Vendas Contratadas - (100%) ¹	749.141	341.983	119,1%	320.418	133,8%	1.712.049	1.288.804	32,8%
Vendas Contratadas - (% Trisul) ¹	746.258	325.667	129,1%	314.774	137,1%	1.683.231	1.167.149	44,2%
Número de Unidades Vendidas	958	563	70,2%	598	60,2%	2.594	1.942	33,6%
VSO Consolidada (em VGV)	29,6%	13,3%	16,3 p.p.	16,7%	12,9 p.p.	48,7%	35,5%	13,2 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.

4T24		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGv Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/10/2024)	2.534	1.596.304
(+) Lançamentos do 4T24	714	924.000
Total de Unidades à Venda no 4T24 (a)	3.248	2.520.304
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 4T24 (b)	958	746.258
Total de Unidades à Venda (01/01/2025) (1)	2.290	1.774.046
VSO (b) / (a)	29,5%	29,6%

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

2024		
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGv Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/01/2024)	2.934	2.122.332
(+) Lançamentos de 2024	1.931	1.341.000
Total de Unidades à Venda em 2024 (a)	4.884	3.457.277
(-) Unidades Vendidas Líquidas em 2024 (b)	2.594	1.683.231
Total de Unidades à Venda (01/01/2025) (1)	2.290	1.774.046
VSO (b) / (a)	53,1%	48,7%

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	VGVTot R\$ MM	VGVTrisul R\$ MM
1	The Collection Madalena	São Paulo	out-22	abr-25	Alto	311	100%	141,8	141,8
2	The Collection Paulista	São Paulo	nov-21	abr-25	Médio	336	100%	167,7	167,7
3	The Collection PUQ	São Paulo	nov-22	jul-25	Alto	354	100%	168,7	168,7
4	Valen Capote Valente	São Paulo	dez-21	set-25	Alto	260	100%	307,4	307,4
5	Península Vila Madalena	São Paulo	jun-22	out-25	Alto	324	100%	382,9	382,9
6	Mirant/The Collection Ibirapuera	São Paulo	dez-22	dez-25	Alto	252	100%	292,1	292,1
7	Praça Omaguás Pinheiros	São Paulo	mar-23	jan-26	Alto	53	55%	172,3	94,8
8	Side Sacomã	São Paulo	abr-23	jan-26	Econômico	604	100%	217,1	217,1
9	The Collection Moema	São Paulo	set-23	jan-26	Médio/Alto	338	100%	173,1	173,1
10	DF345 Vila Clementino	São Paulo	nov-23	jul-26	Médio	267	100%	219,4	219,4
11	Elev Alto do Ipiranga	São Paulo	dez-23	set-26	Econômico	694	100%	200,9	200,9
12	The Collection Vila Clementino	São Paulo	jun-24	mar-27	Médio	560	100%	230,0	230,0
13	Vila Verde Sabará - Fase 4	São Carlos	jun-24	dez-25	Econômico	228	100%	72,0	72,0
14	Elev Park Sacomã	São Paulo	set-24	mai-27	Econômico	429	100%	115,0	115,0
15	The Rose	São Paulo	out-24	out-28	Alto	658	100%	754,0	754,0
16	Aire	São Paulo	nov-24	ago-27	Alto	56	100%	170,0	170,0
	TOTAL					5.724,0		3.784,5	3.706,9

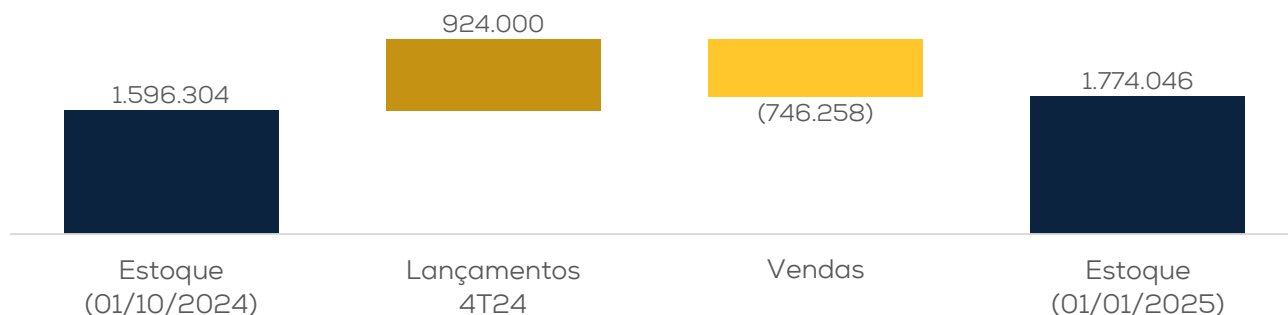
Estoque a Valor de Mercado

Nesse trimestre o estoque a valor de mercado da Trisul totalizou R\$ 1,77 bilhão em VGV (-16,4% a/a e -11,1% t/t). O estoque pronto contabilizou R\$ 150,4 milhões representando 8,5% do total.

Estoque	4T24	4T23	A/A (%)	3T24	T/T(%)
Estoque	1.774.046	2.122.332	-16,4%	1.596.304	11,1%
Estoque em Construção - VGV	1.623.600	1.969.493	-17,6%	1.513.695	7,3%
Estoque em Construção - Unidades	2.170	2.764	-21,5%	2.425	-10,5%
Estoque em Construção/ Estoque Total	91,5%	92,8%	-1 p.p.	94,8%	-3 p.p.
Estoque Pronto - VGV	150.446	152.839	-1,6%	82.609	82,1%
Estoque Pronto - Unidades	120	170	-29,4%	109	10,1%
Estoque Pronto/ Estoque Total	8,5%	7,2%	1 p.p.	5,2%	3 p.p.
Estoque por Segmento	1.774.046	2.122.332	-16,4%	1.596.304	11,1%
Segmento Econômico - VGV	244.878	526.193	-53,5%	304.273	-19,5%
Segmento Econômico - Unidades	635	1.300	-51,2%	815	-22,1%
Estoque Econômico/Estoque Total	13,8%	24,8%	-11 p.p.	19,1%	-5 p.p.
Segmento Médio/Alto - VGV	1.529.168	1.596.139	-4,2%	1.292.031	18,4%
Segmento Médio/Alto - Unidades	1.655	1.634	1,3%	1.719	-3,7%
Estoque Médio Alto/Estoque Total	86,2%	75,2%	11 p.p.	80,9%	5 p.p.

1) Em Estoques Prontos

Estoque a Valor de Mercado



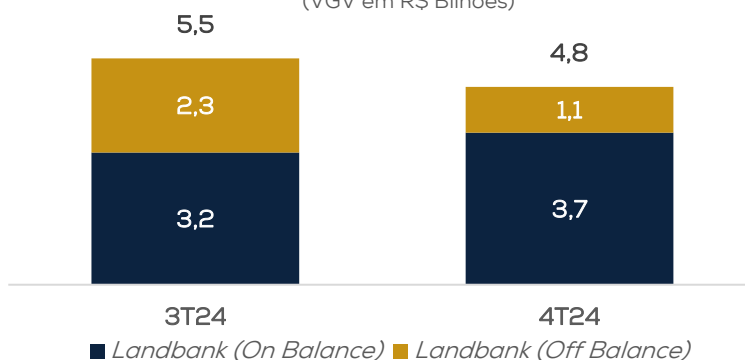
Landbank

Em 31 de dezembro de 2024, o banco de terrenos (*Landbank*) da Trisul totalizava R\$ 4,8 bilhão 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)

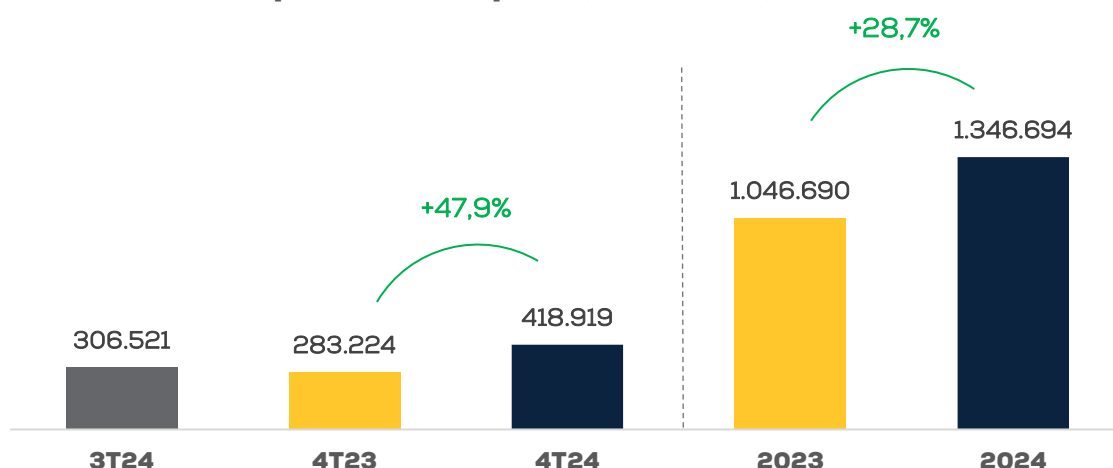


Instrumentos financeiros

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)	4T24	4T23	A/A (%)	3T24	T/T (%)	2024	2023	A/A (%)
Lucro Bruto	127.849	63.029	102,8%	92.662	38,0%	374.786	244.519	53,3%
% Margem Bruta	30,5%	22,3%	8,3 p.p.	30,2%	0,3 p.p.	27,8%	23,4%	4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (1)	138.611	75.035	84,7%	106.168	30,6%	429.401	290.050	48,0%
% Margem Bruta Ajustada	33,1%	26,5%	6,6 p.p.	34,6%	-1,5 p.p.	31,9%	27,7%	4 p.p.
Lucro Líquido	73.292	45.677	60,5%	39.450	85,8%	174.844	130.195	34,3%
% Margem Líquida	17,5%	16,1%	1,4 p.p.	12,9%	4,6 p.p.	13,0%	12,4%	1 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)	4T24	4T23	A/A (%)	3T24	T/T (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	418.919	283.224	47,9%	306.521	36,7%	1.346.694	1.046.690	28,7%
VGV Lançado Trisul	924.000	420.260	119,9%	115.000	0,0%	1.341.000	905.289	48,1%
Vendas Contratadas Trisul	746.258	325.667	129,1%	314.774	137,1%	1.683.231	1.167.149	44,2%
Despesas Operacionais								
Despesas Administrativas	(22.130)	(20.356)	8,7%	(18.480)	19,8%	(80.342)	(71.073)	13,0%
% Receita Líquida	5,3%	7,2%	-2 p.p.	6,0%	-1 p.p.	6,0%	6,8%	-2 p.p.
% Lançamentos Trisul	2,4%	4,8%	-2 p.p.	16,1%	-14 p.p.	6,0%	7,9%	-5 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	3,0%	6,3%	-3 p.p.	5,9%	-3 p.p.	4,8%	6,1%	-3 p.p.
Despesas Comerciais	(25.765)	(18.474)	39,5%	(25.084)	2,7%	(93.128)	(71.437)	30,4%
% Receita Líquida	6,2%	6,5%	0 p.p.	8,2%	-2 p.p.	6,9%	6,8%	-1 p.p.
% Lançamentos Trisul	2,8%	4,4%	-2 p.p.	21,8%	-19 p.p.	6,9%	7,9%	-5 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	3,5%	5,7%	-2 p.p.	8,0%	-5 p.p.	5,5%	6,1%	-3 p.p.
Despesas Tributárias	(199)	(511)	-61,1%	(155)	28,4%	(1.016)	(1.895)	-46,4%
Resultado com Equivalência Patrimonial	2.390	26.070	-90,8%	4.093	-41,6%	18.913	47.639	-60,3%
Despesas com Depreciação/Amortização	(1.783)	(1.329)	34,2%	(3.231)	-44,8%	(6.607)	(5.473)	20,7%
Provisão Demandas Judiciais e Administrativas	(2.956)	(1.670)	77,0%	(2.654)	11,4%	(13.370)	(5.802)	130,4%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.527)	8.068	-118,9%	(38)	3918,4%	1.080	26.136	-95,9%
Total	(51.970)	(8.202)	534%	(45.549)	14%	(174.470)	(81.905)	113%

Despesas Administrativas (R\$ milhões)	4T24	3T24	▲%	2024	2023	▲%
Pessoal	(7.487)	(6.371)	17,5%	(25.378)	(20.741)	22,4%
Honorários da Administração	(1.860)	(914)	103,5%	(5.031)	(2.133)	135,9%
Ocupação/Outros	(207)	(284)	-27,1%	(1.114)	(524)	112,6%
Depreciação de Direito de Uso ¹	0	1.467	-100,0%	0	0	N/A
Assessorias e Consultorias	(10.634)	(10.082)	5,5%	(39.602)	(34.335)	15,3%
Despesas Gerais	(1.942)	(2.296)	-15,4%	(9.217)	(13.340)	-30,9%
Total de Despesas Administrativas	(22.130)	(18.480)	19,8%	(80.342)	(71.073)	13,0%

1. Nas despesas administrativas, foi transferido o valor R\$2.347 para Amortização de Direitos de Uso, referentes ao aluguel do imóvel sede da Companhia.

Despesas Comerciais (R\$ mil)	4T24	3T24	▲%	2024	2023	▲%
Propaganda e Publicidade	(4.522)	(3.775)	19,8%	(16.203)	(16.608)	-2,4%
Promoção de Vendas	(10.670)	(11.433)	-6,7%	(40.081)	(24.183)	65,7%
Unidades em Estoque (IPTU/Condomínio)	(2.757)	(2.673)	3,1%	(9.772)	(6.161)	58,6%
Estandes de Vendas - Depreciação	(5.176)	(4.083)	26,8%	(18.132)	(20.231)	-10,4%
Estandes de Vendas - Despesas Gerais	(1.498)	(2.713)	-44,8%	(7.101)	(4.114)	72,6%
Outras	(1.142)	(407)	180,6%	(1.839)	(140)	1213,6%
Total de Despesas Comerciais	(25.765)	(25.084)	2,7%	(93.128)	(71.437)	30,4%

Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T24	4T23	Var. %	3T24	Var. %	2024	2023	Var. %
Despesas Financeiras	(12.302)	(13.828)	-11,0%	(15.091)	-18,5%	(52.389)	(51.322)	2,1%
Receitas Financeiras	20.364	11.961	70,3%	15.365	32,5%	61.572	47.051	30,9%
Resultado Financeiro	8.062	(1.867)	-532%	274	2842%	9.183	(4.271)	-315%

EBITDA e Margem EBITDA

EBITDA (R\$ milhões)	4T24	4T23	Var. %	3T24	Var. %	2024	2023	% Var.
Receita Líquida	418.919	283.224	47,9%	306.521	36,7%	1.346.694	1.046.690	28,7%
Lucro Antes da Participação de Minoritários	73.292	45.677	60,5%	39.450	85,8%	174.844	130.195	34,3%
(+) Resultado Financeiro	(8.062)	1.867	-531,8%	(274)	2842,3%	(9.183)	4.271	-315,0%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	10.649	7.283	46,2%	7.937	34,2%	34.655	28.148	23,1%
(+) Depreciações e Amortizações	6.959	5.921	17,5%	5.847	19,0%	24.739	25.704	-3,8%
EBITDA	82.838	60.748	36,4%	52.960	56,4%	225.055	188.318	19,5%
(+) Despesas de Juros com Financiamento à Produção	10.762	12.006	-10,4%	13.506	-20,3%	54.615	45.531	20,0%
EBITDA Ajustado (1)	93.600	72.754	28,7%	66.466	40,8%	279.670	233.849	19,6%
Margem EBITDA Ajustada (%)	22,3%	25,7%	-3 p.p.	21,7%	1 p.p.	20,8%	22,3%	-2 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-24	set-24
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (1)	906.797	604.045
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar (2)	(575.825)	(377.679)
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar	330.972	226.366
Margem Bruta a Apropriar (%)	36,5%	37,5%

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

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

Posição de Caixa e Endividamento (Consolidado)

Endividamento (R\$ milhões)	dez-24	dez-23	A/A (%)	set-24	T/T (%)
Financiamentos para Construção – SFH	(387.398)	(529.326)	-26,8%	(426.617)	-9,2%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(434.321)	(466.810)	-7,0%	(503.314)	-13,7%
Total Endividamento	(821.719)	(1.040.781)	-21%	(929.932)	-12%
Caixa, Equivalentes de Caixa	449.769	362.013	24,2%	381.850	17,8%
Total Disponibilidade	449.769	362.013	24%	381.850	18%
Endividamento Líquido	(371.950)	(678.768)	-45%	(548.082)	-32%
Patrimônio Líquido	1.488.057	1.391.058	7%	1.466.612	1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	25,0%	48,8%	-23,8 p.p.	37,4%	-12,4 p.p.
Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimônio Líquido	-1,0%	10,7%	-11,8 p.p.	8,3%	-9,3 p.p.

Recebíveis Performados em 31/12/2024

R\$ 225,8 milhões

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

**Há R\$ 20,4 milhões não considerados que correspondem ao montante retido pela Caixa Econômica Federal até serem cumpridas exigências contratuais de financiamento realizado ao cliente, os valores são liberados em 45 dias, na média.

Breakdown da Dívida

Breakdown da Dívida (R\$ mil)	dez-24
Financiamentos para Construção – SFH	59.317
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	39.768
Empréstimos e Financiamentos (Curto Prazo)	99.085
Financiamentos para Construção – SFH	328.081
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	394.552
Empréstimos e Financiamentos (Longo Prazo)	722.634
Total do Endividamento	821.719

Contas a Receber de Clientes

A Companhia registrou R\$ 1.840,2 milhões de recebíveis em 31.12.2024. Deste total, R\$ 225,8 milhões são referentes aos recebíveis performados.

Contas a Receber (R\$ milhões)	dez-24	set-24
Contas a Receber – Receita Realizada (1)	1.034.620	960.284
Contas a Receber – Receita a Apropriar	906.797	604.045
Adiantamento de Clientes (2)	(101.188)	(58.509)
Total	1.840.229	1.505.820

- 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.

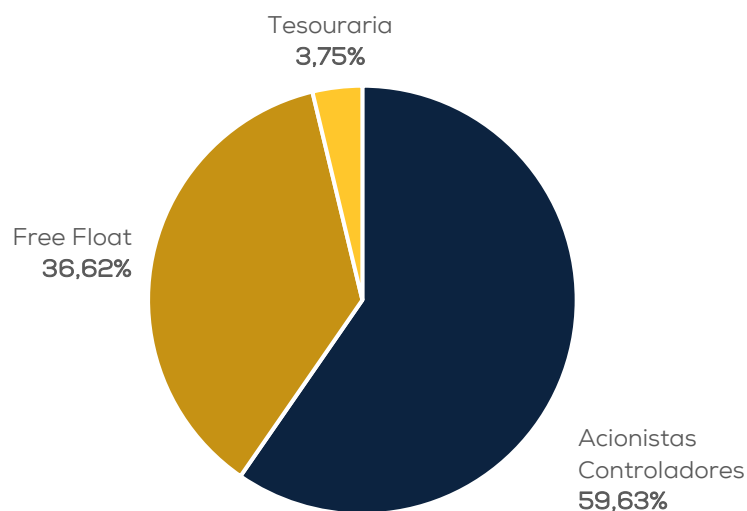
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	dez-24	%	set-24	%
Terrenos para Futuras Incorporações	680.903	50,4%	573.198	47,8%
Imóveis em Construção	540.458	40,0%	468.217	39,0%
Imóveis Concluídos	91.865	6,8%	143.492	12,0%
Provisão para Distrato	37.868	2,8%	15.367	1,3%
Total	1.351.094	100,0%	1.200.274	100,0%

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 2024, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 1 bilhão, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	4T24	4T23	A/A (%)	3T24	T/T(%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Operacional Bruta	456.349	295.568	54,4%	322.993	41,3%	1.410.291	1.073.165	31,4%
Com Venda de Imóveis	459.907	293.868	56,5%	325.833	41,1%	1.416.383	1.062.060	33,4%
Com Prestação de Serviços/Aluguéis	1.678	2.004	-16,3%	1.794	-6,5%	7.585	7.770	-2,4%
Ajuste a Valor Presente	(5.236)	(304)	1622,4%	(4.634)	13,0%	(13.677)	3.335	-510,1%
(-) Provisão para Distratos	(28.089)	(6.795)	313,4%	(9.350)	200,4%	(33.106)	(4.509)	634,2%
(-) Impostos Incidentes	(9.341)	(5.549)	68,3%	(7.122)	31,2%	(30.491)	(21.966)	38,8%
Receita Operacional Líquida	418.919	283.224	47,9%	308.521	36,7%	1.346.694	1.046.690	28,7%
Custos de Imóveis e Serviços Vendidos	(291.070)	(220.195)	32,2%	(213.859)	36,1%	(971.908)	(802.171)	21,2%
Lucro Bruto	127.849	63.029	102,8%	92.662	38,0%	374.786	244.519	53,3%
Margem Bruta (%)	30,5%	22,3%	8,3 p.p.	30,2%	0,3 p.p.	27,8%	23,4%	4,5 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(51.970)	(8.202)	533,6%	(45.549)	14,1%	(174.470)	(81.905)	113,0%
Despesas Administrativas	(22.130)	(20.356)	8,7%	(18.480)	19,8%	(80.342)	(71.073)	13,0%
% Despesas Administrativas	5,3%	7,2%	-1,9 p.p.	6,0%	-0,7 p.p.	6,0%	6,8%	-0,8 p.p.
Despesas Comerciais	(25.765)	(18.474)	39,5%	(25.084)	2,7%	(93.128)	(71.437)	30,4%
% Despesas Comerciais	6,2%	6,5%	-0,4 p.p.	8,2%	-2 p.p.	6,9%	6,8%	0,1 p.p.
Despesas Tributárias	(199)	(511)	-61,1%	(155)	28,4%	(1.016)	(1.895)	-46,4%
Resultado com Equivalência Patrimonial	2.390	26.070	-90,8%	4.093	-41,6%	18.913	47.639	-60,3%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(2.956)	(1.670)	77,0%	(2.654)	11,4%	(13.370)	(5.802)	130,4%
Despesas com Depreciação e Amortização	(1.783)	(1.329)	34,2%	(3.231)	-44,8%	(6.607)	(5.473)	20,7%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.527)	8.068	-118,9%	(38)	3918,4%	1.080	26.136	-95,9%
Lucro Operacional	76.879	54.827	38,4%	47.113	61,1%	200.316	162.614	23,2%
Despesas Financeiras	(12.302)	(13.828)	-11,0%	(15.091)	-18,5%	(52.389)	(51.322)	2,1%
Receitas Financeiras	20.364	11.961	70,3%	15.365	32,5%	61.572	47.051	30,9%
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	83.941	52.960	58,5%	47.387	77,1%	209.499	159.343	32,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(10.649)	(7.283)	46,2%	(7.937)	34,2%	(34.655)	(28.148)	23,1%
Lucro Antes da Participação de Não Controladores	73.292	45.677	60,5%	39.450	85,8%	174.844	130.195	34,3%
Margem Líquida (%)	17,5%	16,1%	1,4 p.p.	12,9%	4,6 p.p.	13,0%	12,4%	0,5 p.p.
Participação de Não Controladores	(716)	(1.231)	-41,8%	(1.341)	-46,6%	(3.288)	(6.315)	-47,9%
Lucro Líquido do Período	72.576	44.446	63,3%	38.109	90,4%	171.556	123.880	38,5%
Margem Líquida (%)	17,3%	15,7%	1,6 p.p.	12,4%	4,9 p.p.	12,7%	11,8%	0,9 p.p.

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	dez-24	dez-23	A/A (%)	set-24	T/T(%)
Ativo Circulante	2.266.110	2.063.152	9,8%	2.112.013	7,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	449.769	362.013	24,2%	381.850	17,8%
Títulos e valores mobiliários	20.382	0	-	0	-
Contas a Receber	786.439	669.071	17,5%	702.619	11,9%
Imóveis a Comercializar	996.887	1.021.787	-2,4%	1.010.556	-1,4%
Créditos Diversos	10.266	7.988	28,5%	13.160	-22,0%
Impostos e Contribuições a Recuperar	2.367	2.293	3,2%	3.828	-38,2%
Ativo Não Circulante	776.484	694.586	11,8%	650.587	19,4%
Aplicações Financeiras	21.681	12.695	70,8%	14.717	47,3%
Contas a Receber	152.847	138.986	10,0%	195.485	-21,8%
Imóveis a Comercializar	354.207	208.267	70,1%	189.718	86,7%
Partes Relacionadas	22.451	29.336	-23,5%	22.619	-0,7%
Impostos e Contribuições a Recuperar	7.556	4.582	64,9%	5.437	39,0%
Créditos Diversos	27.491	24.650	11,5%	28.087	-2,1%
Investimentos	129.772	150.485	-13,8%	134.669	-3,6%
Imobilizado	56.726	85.940	-34,0%	56.159	1,0%
Propriedades para Investimento	0	35.741	-100,0%	0	-
Intangível	3.753	3.904	-3,9%	3.696	1,5%
Ativo Total	3.042.594	2.757.738	10,3%	2.762.600	10,1%
Passivo Circulante	477.996	765.567	-37,6%	546.547	-12,5%
Fornecedores	66.082	43.072	53,4%	81.637	-19,1%
Empréstimos e Financiamentos	64.350	384.504	-83,3%	193.660	-66,8%
Debêntures	34.735	92.489	-62,4%	38.050	-8,7%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	22.895	15.521	47,5%	20.609	11,1%
Impostos e Contribuições Diferidos	30.569	25.819	18,4%	28.034	9,0%
Credores por Imóveis Compromissados	34.476	27.361	26,0%	77.103	-55,3%
Adiantamento de Clientes	131.105	123.880	5,8%	66.661	96,7%
Contas a Pagar	52.314	22.938	128,1%	33.893	54,4%
Dividendos a Pagar	40.745	29.422	38,5%	0	-
Partes Relacionadas	725	561	29,2%	6.900	-89,5%
Passivo Não Circulante	1.076.541	601.113	79,1%	749.441	43,6%
Fornecedores	6.055	0	-	0	-
Empréstimos e Financiamentos	328.081	246.417	33,1%	251.530	30,4%
Debêntures	394.552	317.371	24,3%	446.692	-11,7%
Credores por Imóveis Compromissados	108.215	10.742	907,4%	14.922	625,2%
Impostos e Contribuições Diferidos	5.076	4.977	2,0%	7.457	-31,9%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	7.713	7.938	-2,8%	7.413	4,0%
Contas a Pagar	24.678	3.181	675,8%	16.050	53,8%
Adiantamento de Clientes	202.171	10.487	1827,8%	5.377	3659,9%
Patrimônio Líquido	1.488.057	1.391.058	7,0%	1.466.612	1,5%
Capital Social	866.080	866.080	0,0%	866.080	0,0%
(-) Despesas com Emissão de Ações	(24.585)	(24.585)	0,0%	(24.585)	0,0%
Reservas de Capital	12.629	12.629	0,0%	12.629	0,0%
Reservas de Lucro	651.532	527.299	23,6%	619.701	5,1%
Participação de Não Controladores	29.046	43.892	-33,8%	32.025	-9,3%
Ações em Tesouraria	(46.645)	(34.257)	36,2%	(39.238)	18,9%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.042.594	2.757.738	10,3%	2.762.600	10,1%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	4T24	4T23	3T24	2024	2023
Das Atividades Operacionais					
Resultado Operacional Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	83.941	52.960	47.387	209.499	158.343
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:					
Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos	28.089	6.795	9.350	33.106	4.509
Provisão para Distratos - Estoque	(18.333)	(5.213)	(3.762)	(20.636)	(2.910)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	2.956	1.670	2.654	13.370	5.802
Ajuste a Valor Presente	5.236	(866)	4.634	13.677	(3.335)
Depreciação/Amortização	903	1.329	884	3.380	5.473
Depreciação de Direito de Uso	880	0	880	3.227	0
Depreciação de Estandes de Venda	5.176	4.592	4.083	18.132	20.231
Juros sobre Empréstimos	16.307	15.862	15.593	64.202	63.169
Tributos Diferidos	(521)	(10)	(1.358)	1.872	5.203
Equivalência Patrimonial	(2.390)	(26.070)	(4.093)	(18.913)	(47.639)
Provisão para Garantia	3.508	3.186	2.751	12.464	16.783
Ajuste Propriedades para Investimento a Valor de Mercado	0	(6.678)	0	0	(6.678)
Aumento (Redução) nos Ativos Operacionais:					
Aplicações Financeiras	(27.346)	(12.695)	(692)	(29.368)	(12.695)
Contas a Receber	(65.055)	23.469	73.266	(168.560)	(259.237)
Imóveis a Comercializar	194.122	85.631	28.123	355.505	223.773
Impostos e Contribuição a Recuperar	(658)	(1.239)	1.578	(3.048)	(2.947)
Partes Relacionadas	(6.007)	(1.960)	(4.196)	7.049	4.475
Créditos Diversos	3.490	(15.098)	(4.898)	(5.119)	(4.493)
Aumento (Redução) nos Passivos Operacionais:					
Fornecedores	(9.500)	(6.851)	15.337	29.065	383
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	2.223	2.540	4.345	6.834	3.700
Credores por Imóveis Compromissados	26.838	(4.903)	(10.052)	(55.577)	(44.699)
Adiantamento de Clientes	(41.543)	(4.778)	3.429	(61.094)	(15.063)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(2.656)	(1.371)	(4.401)	(13.595)	(5.399)
Contas a Pagar	13.877	(3.800)	(1.988)	13.250	(22.167)
Caixa Proveniente das Operações	213.537	106.502	178.854	408.722	84.581
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(9.911)	(7.413)	(8.721)	(31.138)	(22.221)
Juros Sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	(15.551)	(13.837)	(15.058)	(56.943)	(61.276)
Caixa Líquido Gerado (Utilizado) nas Atividades Operacionais	188.075	85.252	155.075	320.641	1.084
Caixa das Atividades de Investimentos					
Aquisição de Imobilizado	(6.985)	(3.762)	(9.841)	21.345	(17.736)
Aumento (Redução) de Investimento	7.287	3.441	8.454	39.626	(30.302)
Aquisição de Intangível	(386)	(97)	(122)	(1.012)	(1.845)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimentos	(84)	(418)	(1.509)	59.959	(49.883)
Caixa das Atividades de Financiamentos					
Dividendos Pagos	0	0	(18.000)	(36.000)	(24.984)
Aquisição de Ações de Emissão Própria	(7.407)	0	(4.981)	(12.388)	0
Variação Líquida dos Empréstimos e Financiamentos	(108.970)	24.300	(18.806)	(226.322)	134.772
Participação de Não Controladores	(3.695)	372	471	(18.134)	(9.337)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamentos	(120.072)	24.672	(41.316)	(292.844)	100.451
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	67.919	109.508	112.250	87.756	51.652
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa:					
No Início do Exercício	381.850	252.507	269.600	362.013	310.361
No Final do Exercício	449.769	362.013	381.850	449.769	362.013
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	67.919	109.508	112.250	87.756	51.652

Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

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

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

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

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

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

Sobre a Trisul

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

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

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

Disclaimer

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

Informações RI

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

Vitor Secco
Gerente de Relações com Investidores

Carla Shizuko Ota
Analista de Relações com Investidores

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