

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 - 01/01/2022 à 31/12/2022	8
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	9
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	20
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	21
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	22
Demonstração de Valor Adicionado	23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	72
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	77
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	81
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	82

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

83

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	186.618
Preferenciais	0
Total	186.618
Em Tesouraria	
Ordinárias	4.505
Preferenciais	0
Total	4.505

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	1.991.840	1.849.201	1.873.194
1.01	Ativo Circulante	183.873	198.898	252.885
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	170.972	190.126	245.890
1.01.03	Contas a Receber	4.825	33	337
1.01.03.01	Clientes	4.825	33	337
1.01.04	Estoques	4.545	2.540	2.052
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.501	2.874	2.356
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.501	2.874	2.356
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.030	3.325	2.250
1.01.08.03	Outros	1.030	3.325	2.250
1.02	Ativo Não Circulante	1.807.967	1.650.303	1.620.309
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	180.558	110.328	98.597
1.02.01.04	Contas a Receber	24.208	0	0
1.02.01.04.01	Clientes	24.208	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	132.237	108.979	97.492
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	132.237	108.979	97.492
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	24.113	1.349	1.105
1.02.01.10.03	Créditos diversos	22.939	0	386
1.02.01.10.04	Tributos correntes a recuperar	1.174	1.349	719
1.02.02	Investimentos	1.618.135	1.529.808	1.516.313
1.02.02.01	Participações Societárias	1.618.135	1.529.808	1.516.313
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.618.135	1.529.808	1.516.313
1.02.03	Imobilizado	6.121	7.566	3.931
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.121	7.566	3.931
1.02.04	Intangível	3.153	2.601	1.468
1.02.04.01	Intangíveis	3.153	2.601	1.468

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	1.991.840	1.849.201	1.873.194
2.01	Passivo Circulante	304.897	302.950	481.475
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.540	7.475	9.755
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.540	7.475	9.755
2.01.02	Fornecedores	1.155	1.752	1.445
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.155	1.752	1.445
2.01.03	Obrigações Fiscais	292	164	94
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	287	161	89
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	5	3	5
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	82.214	120.557	84.240
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	32.289	67.531	72.923
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	32.289	67.531	72.923
2.01.04.02	Debêntures	49.925	53.026	11.317
2.01.05	Outras Obrigações	216.696	173.002	385.941
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	198.304	143.196	342.218
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	198.304	143.196	342.218
2.01.05.02	Outros	18.392	29.806	43.723
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	16.129	28.631	40.397
2.01.05.02.04	Débitos Diversos	2.263	1.175	3.326
2.02	Passivo Não Circulante	425.381	325.146	230.673
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	422.933	321.523	228.969
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	23.840	55.596	62.786
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	23.840	55.596	62.786
2.02.01.02	Debêntures	399.093	265.927	166.183
2.02.02	Outras Obrigações	2.448	3.623	1.704
2.02.02.02	Outros	2.448	3.623	1.704
2.02.02.02.03	Débitos Diversos	2.448	3.623	1.704
2.03	Patrimônio Líquido	1.261.562	1.221.105	1.161.046

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
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	407.438	366.981	306.922
2.03.04.01	Reserva Legal	34.745	31.350	25.322
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	406.950	369.888	288.592
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-34.257	-34.257	-6.992

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.159	1.057	427
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-264	-25
3.03	Resultado Bruto	1.159	793	402
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	105.622	136.671	172.248
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.411	-6.853	-8.210
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-48.297	-47.180	-44.726
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-3.427	206	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-56
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	166.757	190.498	225.240
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	106.781	137.464	172.650
3.06	Resultado Financeiro	-38.868	-16.912	-2.558
3.06.01	Receitas Financeiras	18.029	7.876	6.208
3.06.02	Despesas Financeiras	-56.897	-24.788	-8.766
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	67.913	120.552	170.092
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	67.913	120.552	170.092
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	67.913	120.552	170.092
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,37292	0,65233	0,91242
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,37292	0,65233	0,91242

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	67.913	120.552	170.092
4.03	Resultado Abrangente do Período	67.913	120.552	170.092

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-111.050	-276.046	16.724
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-43.350	-42.543	-45.853
6.01.01.01	Lucro Operacional Antes dos Impostos	67.913	120.552	170.092
6.01.01.02	Depreciação/Amortização	1.533	1.211	609
6.01.01.04	Juros sobre Empréstimos e Debêntures	52.785	24.763	7.050
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-166.757	-190.498	-225.240
6.01.01.06	Depreciação de Direito de Uso	1.176	1.429	1.636
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-67.700	-233.503	62.577
6.01.02.02	Partes Relacionadas	31.850	-210.509	77.799
6.01.02.03	Outros Ativos	-51.101	-2.021	-2.872
6.01.02.05	Outros Passivos	-3.491	-2.135	-3.915
6.01.02.06	Juros sobre Empréstimos e Debêntures pagos	-44.958	-18.838	-8.435
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	76.614	169.595	-280.719
6.02.01	(Aumento)/Redução de Investimento	78.430	177.003	-279.277
6.02.02	Aquisição de Imobilizado	-425	-5.627	-462
6.02.03	Aquisição de Intangível	-1.391	-1.781	-980
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	15.282	50.687	164.982
6.03.02	Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, líquido	55.239	122.946	211.974
6.03.04	Dividendos Pagos	-39.957	-44.994	-40.000
6.03.05	Aquisição de Ações de Emissão Própria	0	-27.265	-6.992
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-19.154	-55.764	-99.013
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	190.126	245.890	344.903
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	170.972	190.126	245.890

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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	-18.948	313.914	0	0	1.161.046
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-18.948	313.914	0	0	1.161.046
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-27.265	-4.597	-28.631	0	-60.493
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-27.265	0	0	0	-27.265
5.04.06	Dividendos	0	0	-4.597	-28.631	0	-33.228
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	120.552	0	120.552
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	120.552	0	120.552
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	91.921	-91.921	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	91.921	-91.921	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-46.213	401.238	0	0	1.221.105

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	-11.956	190.951	0	0	1.045.075
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-11.956	190.951	0	0	1.045.075
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.992	-6.732	-40.397	0	-54.121
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-6.992	0	0	0	-6.992
5.04.06	Dividendos	0	0	-6.732	-40.397	0	-47.129
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	170.092	0	170.092
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	170.092	0	170.092
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	129.695	-129.695	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	129.695	-129.695	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-18.948	313.914	0	0	1.161.046

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	2.071	1.603	640
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.071	1.397	640
7.01.02	Outras Receitas	0	206	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-39.797	-30.770	-25.757
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-264	-25
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-39.797	-30.506	-25.732
7.03	Valor Adicionado Bruto	-37.726	-29.167	-25.117
7.04	Retenções	-1.533	-1.211	-609
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.533	-1.211	-609
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-39.259	-30.378	-25.726
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	184.786	198.374	231.448
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	166.757	190.498	225.240
7.06.02	Receitas Financeiras	18.029	7.876	6.208
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	145.527	167.996	205.722
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	145.527	167.996	205.722
7.08.01	Pessoal	15.177	17.054	22.126
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.854	12.088	17.425
7.08.01.02	Benefícios	4.768	4.575	4.074
7.08.01.03	F.G.T.S.	555	391	627
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.789	2.381	2.360
7.08.02.01	Federais	2.304	1.816	1.681
7.08.02.02	Estaduais	112	70	258
7.08.02.03	Municipais	373	495	421
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	59.648	28.009	11.144
7.08.03.01	Juros	56.897	24.788	8.766
7.08.03.02	Aluguéis	2.751	3.221	2.378
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	67.913	120.552	170.092
7.08.04.02	Dividendos	16.129	28.631	40.397

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	51.784	91.921	129.695

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	2.575.050	2.340.065	2.176.901
1.01	Ativo Circulante	1.694.212	1.571.137	1.680.830
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	310.361	387.514	478.720
1.01.03	Contas a Receber	437.197	370.851	518.171
1.01.03.01	Clientes	437.197	370.851	518.171
1.01.04	Estoques	940.005	801.686	673.219
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.609	2.947	2.685
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.609	2.947	2.685
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.040	8.139	8.035
1.01.08.03	Outros	4.040	8.139	8.035
1.02	Ativo Não Circulante	880.838	768.928	496.071
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	679.641	675.082	410.830
1.02.01.04	Contas a Receber	112.797	105.189	89.617
1.02.01.04.01	Clientes	112.797	105.189	89.617
1.02.01.05	Estoques	506.530	528.832	286.280
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	35.485	38.273	28.874
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	35.485	38.273	28.874
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	24.829	2.788	6.059
1.02.01.10.03	Créditos diversos	23.510	1.314	5.340
1.02.01.10.04	Tributos correntes a recuperar	1.319	1.474	719
1.02.02	Investimentos	101.544	64.342	65.003
1.02.02.01	Participações Societárias	72.544	64.342	65.003
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	72.544	64.342	65.003
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	29.000	0	0
1.02.03	Imobilizado	96.500	26.903	18.770
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	96.500	26.903	18.770
1.02.04	Intangível	3.153	2.601	1.468
1.02.04.01	Intangíveis	3.153	2.601	1.468

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	2.575.050	2.340.065	2.176.901
2.01	Passivo Circulante	423.997	447.358	456.727
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.902	9.977	12.191
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.902	9.977	12.191
2.01.02	Fornecedores	42.689	45.693	51.292
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	42.689	45.693	51.292
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.789	5.569	4.418
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.456	5.261	4.067
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.607	2.534	1.882
2.01.03.01.02	Pis/Cofins	1.288	2.242	1.843
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	561	485	342
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	333	308	351
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	174.142	146.092	146.368
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	124.217	93.066	135.051
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	124.217	93.066	135.051
2.01.04.02	Debêntures	49.925	53.026	11.317
2.01.05	Outras Obrigações	196.475	240.027	242.458
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.235	4.944	3.418
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	2.235	4.944	3.418
2.01.05.02	Outros	194.240	235.083	239.040
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	16.129	28.631	40.397
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	69.577	96.161	106.837
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	70.538	84.530	55.655
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	20.950	12.138	16.550
2.01.05.02.07	Impostos e Contribuições Diferidos	17.046	13.623	19.601
2.02	Passivo Não Circulante	842.577	621.530	507.274
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	729.974	496.457	394.881
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	330.881	230.530	228.698

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	330.881	230.530	228.698
2.02.01.02	Debêntures	399.093	265.927	166.183
2.02.02	Outras Obrigações	101.318	110.194	99.050
2.02.02.02	Outros	101.318	110.194	99.050
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	74.178	72.816	78.194
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	14.176	13.535	8.593
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	12.964	23.843	12.263
2.02.03	Tributos Diferidos	3.750	3.322	3.040
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.750	3.322	3.040
2.02.04	Provisões	7.535	11.557	10.303
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.535	11.557	10.303
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.212	1.462	1.462
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	6.323	10.095	8.841
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.308.476	1.271.177	1.212.900
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	407.438	366.981	306.922
2.03.04.01	Reserva Legal	34.745	31.350	25.322
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	406.950	369.888	288.592
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-34.257	-34.257	-6.992
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	46.914	50.072	51.854

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	760.270	774.161	878.960
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-535.028	-490.297	-569.017
3.03	Resultado Bruto	225.242	283.864	309.943
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	34.258	-125.249	-110.847
3.04.01	Despesas com Vendas	-59.107	-59.779	-59.918
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	72.697	-73.215	-74.002
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	2.527	-699	-3.171
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.141	8.444	26.244
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	259.500	158.615	199.096
3.06	Resultado Financeiro	-22.606	-9.195	2.423
3.06.01	Receitas Financeiras	39.087	19.621	16.506
3.06.02	Despesas Financeiras	-61.693	-28.816	-14.083
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	236.894	149.420	201.519
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-21.751	-17.455	-17.893
3.08.01	Corrente	-19.485	-19.833	-17.263
3.08.02	Diferido	-2.266	2.378	-630
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	215.143	131.965	183.626
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	215.143	131.965	183.626
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	67.913	120.552	170.092
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.836	11.413	13.534
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,37292	0,65233	0,91242
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,37292	0,65233	0,91242

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	69.749	131.965	183.626
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	69.749	131.965	183.626
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	67.913	120.552	170.092
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.836	11.413	13.534

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-271.881	-83.006	-186.545
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	161.324	184.718	223.896
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício Antes do Impostos	91.500	149.420	201.519
6.01.01.02	Provisão para Risco de Crédito e Distrato - Contas a Receber	4.445	-6.013	6.625
6.01.01.03	Depreciação/Amortização	1.533	1.233	813
6.01.01.04	Provisão para Garantia	8.860	9.034	7.283
6.01.01.05	Depreciação de Estandes de Venda	20.620	15.252	13.273
6.01.01.06	Juros sobre Empréstimos e Debêntures	55.721	27.495	9.799
6.01.01.07	Impostos Diferidos	1.584	-3.318	627
6.01.01.08	Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	-996	3.311	5.292
6.01.01.09	Ajuste a Valor Presente	6.702	1.172	3.273
6.01.01.10	Resultado de Equivalência Patrimonial	-18.141	-8.444	-26.244
6.01.01.12	Depreciação de Direito de Uso	1.176	1.429	1.636
6.01.01.13	Provisão para Distratos - Estoque	132	-5.853	0
6.01.01.14	Ajuste propriedades para Investimento a valor de mercado	-11.812	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-433.205	-267.724	-410.441
6.01.02.02	Contas a Receber	-85.101	136.589	-106.769
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-100.526	14.827	86.760
6.01.02.04	Partes Relacionadas	79	-7.873	-7.373
6.01.02.05	Fornecedores	-3.004	-5.599	14.939
6.01.02.06	Credores por Imóveis Compromissados	-108.572	-340.521	-350.912
6.01.02.07	Imposto de Renda e Contr. Social Pagos	-20.412	-19.182	-17.199
6.01.02.08	Juros sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	-47.859	-21.524	-11.740
6.01.02.09	Outros Ativos e Passivos	-67.810	-24.441	-18.147
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-14.026	-18.075	-3.947
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	-22.574	-25.399	-17.629
6.02.02	Aquisição de Intangível	-1.391	-1.781	-980
6.02.06	(Aumento)/Redução de Investimentos	9.939	9.105	14.662

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	208.754	9.875	181.154
6.03.01	Dividendos Pagos	-39.957	-44.994	-40.000
6.03.02	Aquisição de Ações de Emissão Própria	0	-27.265	-6.992
6.03.03	Participação de não Controladores	-4.994	-13.195	-9.737
6.03.05	Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, líquido	253.705	95.329	237.883
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-77.153	-91.206	-9.338
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	387.514	478.720	488.058
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	310.361	387.514	478.720

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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	-18.948	313.914	0	0	1.161.046	51.854	1.212.900
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-18.948	313.914	0	0	1.161.046	51.854	1.212.900
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-27.265	-4.597	-28.631	0	-60.493	-13.195	-73.688
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-27.265	0	0	0	-27.265	0	-27.265
5.04.06	Dividendos	0	0	-4.597	-28.631	0	-33.228	0	-33.228
5.04.08	Efeito de Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-13.195	-13.195
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	120.552	0	120.552	11.413	131.965
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	120.552	0	120.552	11.413	131.965
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	91.921	-91.921	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	91.921	-91.921	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-46.213	401.238	0	0	1.221.105	50.072	1.271.177

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	-11.956	190.951	0	0	1.045.075	48.057	1.093.132
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-11.956	190.951	0	0	1.045.075	48.057	1.093.132
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.992	-6.732	-40.397	0	-54.121	-9.737	-63.858
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-6.992	0	0	0	-6.992	0	-6.992
5.04.06	Dividendos	0	0	-6.732	-40.397	0	-47.129	0	-47.129
5.04.08	Efeito da Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-9.737	-9.737
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	170.092	0	170.092	13.534	183.626
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	170.092	0	170.092	13.534	183.626
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	129.695	-129.695	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	129.695	-129.695	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-18.948	313.914	0	0	1.161.046	51.854	1.212.900

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	782.514	796.366	897.006
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	782.027	784.500	908.142
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	487	11.866	-11.136
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-632.243	-593.215	-667.487
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-535.028	-490.297	-569.017
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-97.215	-102.918	-98.470
7.03	Valor Adicionado Bruto	150.271	203.151	229.519
7.04	Retenções	-1.533	-1.233	-813
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.533	-1.233	-813
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	148.738	201.918	228.706
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	57.228	28.065	42.750
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.141	8.444	26.244
7.06.02	Receitas Financeiras	39.087	19.621	16.506
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	205.966	229.983	271.456
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	205.966	229.983	271.456
7.08.01	Pessoal	25.837	25.357	28.550
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.842	20.046	23.640
7.08.01.02	Benefícios	5.349	4.867	4.267
7.08.01.03	F.G.T.S.	646	444	643
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	42.836	37.905	39.845
7.08.02.01	Federais	40.652	35.391	37.647
7.08.02.02	Estaduais	631	795	1.244
7.08.02.03	Municipais	1.553	1.719	954
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	67.544	34.756	19.435
7.08.03.01	Juros	61.693	28.816	14.083
7.08.03.02	Aluguéis	5.851	5.940	5.352
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	69.749	131.965	183.626
7.08.04.02	Dividendos	16.129	28.631	40.397

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	51.784	91.921	129.695
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.836	11.413	13.534

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relatório da Administração – 2022

Senhores Acionistas:

Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Trisul S.A. (“Trisul” ou “Companhia”) apresenta o relatório da administração e as demonstrações financeiras completas com o respectivo relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Para informações adicionais sobre a Companhia, favor acessar www.trisul-sa.com.br/ri.

Mensagem da Administração

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

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

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

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

Não obstante, esperamos também uma desaceleração da alta do custo de materiais e de mão de obra, seguindo a tendência observada no final do ano passado. De acordo com o Instituto

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGB Ibre), o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) caiu de 13,84% em 2021 para 9,27% em 2022. Essa desaceleração, que ocorreu devido a uma normalização das atividades após o período de pandemia, deve ser ainda maior ao longo do ano, contribuindo assim para um resultado positivo em 2023.

Desempenho Operacional - 2022

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)2
Vendas Contratadas			
Vendas Brutas - (% Trisul)	776.773	828.194	-6,2%
Distratos - (% Trisul)	10.1448	75.862	33,7%
Vendas Contratadas - (% Trisul) (1)	675.325	752.331	-10,2%
Número de Unidades Vendidas	1.180	1.513	-22,0%
VSO Consolidada (em VGV)	22,0%	29,0%	-7 p.p.
Entregas			
VGV Entregue - (100%)	684.000	1.051.000	-34,9%
VGV Entregue - (% Trisul)	655.000	946.000	-30,8%
Número de Empreendimentos Entregues	6	10	-40,0%
Número de Unidades Entregues	716	2.823	-74,6%

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.

Desempenho Financeiro – 2022

Destaques Financeiros (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)2
Receita Líquida	760.270	774.161	-1,8%
Lucro Bruto	225.242	283.864	-20,7%
%Margem Bruta	29,6%	36,7%	-7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (2)	244.213	294.810	-17,2%
%Margem Bruta Ajustada	32,1%	38,1%	-6 p.p.
Lucro Líquido	67.913	120.552	-43,7%
%Margem Líquida	8,9%	15,6%	-7 p.p.
EBITDA (3)	116.812	161.277	-27,6%
EBITDA Ajustado (4)	135.783	172.223	-21,2%
%Margem EBITDA Ajustado	17,9%	22,2%	-4 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (5)	435.949	478.088	-8,8%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (6)	148.520	172.279	-13,8%
%Margem Bruta a Apropriar	34,1%	36,0%	-2 p.p.
Disponibilidades	310.361	387.514	-19,9%
Disponibilidades (Líquidas de Endividamento)	-59.3755	(255.035)	132,8%
Dívida Líquida	593.755	255.035	132,8%
Patrimônio Líquido	1.308.476	1.271.177	2,9%
Dívida Líquida/PL	45,4%	20,1%	25 p.p.
Ativos Totais	2.575.050	2.340.065	10,0%
Passivos Totais	1.266.574	1.068.888	18,5%
ROE (Trimestral)	5,2%	9,5%	-4 p.p.
ROE (Últimos 12 meses)	5,2%	9,5%	-4 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).

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

- 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.*

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, ao final de 2022, o montante de Receita Bruta (antes dos impostos incidentes) a ser reconhecida monta R\$ 436 milhões com custo de R\$ 287 milhões (sem considerar encargos financeiros das linhas de financiamento e provisão para garantias de obras), e gerando resultado a apropriar de R\$ 148 milhões, com margem bruta a apropriar de 34%.

A Companhia encerrou 2022 com uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 310 milhões e endividamento bruto de R\$ 904 milhões, resultando em endividamento líquido de R\$ 594 milhões. Do montante do endividamento bruto, R\$ 386 milhões dizem respeito aos financiamentos à construção e R\$ 518 milhões ao capital de giro e debêntures. O saldo de contas a receber financeiro (realizado e a realizar) em 31 de dezembro 2022 totalizou R\$ 902 milhões. Deste total a Companhia apresentou R\$ 100 milhões de recebíveis já performados.

Recursos Humanos

Ao final de 2022, a Companhia possuía 380 colaboradores, dos quais 243 eram colaboradores diretos e 137 eram colaboradores terceirizados. Ao final de 2021, a Companhia possuía 367 colaboradores, dos quais 267 eram colaboradores diretos e 100 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.

Governança Corporativa e Mercado de Capitais

A Companhia adota e continuará a adotar os mais elevados padrões de governança corporativa. A Companhia está listada no segmento de listagem do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo, o nível que incluiu as empresas com as melhores práticas de governança corporativa.

As ações da Trisul, negociadas sob o código TRIS3, encerraram o ano de 2022 com a cotação de R\$ 3,44. O valor de mercado da Trisul em 31 de dezembro de 2022 era de R\$ 642 milhões.

Capital Social

O Capital Social da Trisul é composto por 186.617.538 ações ordinárias sendo que, em 31 de dezembro de 2022, 71.441.396 ações estavam em circulação.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – BDO RCS Auditores Independentes – não prestaram durante o ano de 2022 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 Instrução CVM nº 480/09, 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 2022.

Cláusula Compromissória

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

Agradecimentos

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

A Administração.

Trisul S.A.
Notas Explicativas
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(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 2022 e 2021, 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 o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Demonstrações financeiras 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 NBC TG 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

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2022 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).

2.4. 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.

2.5. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 16 de março de 2023.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3. Principais práticas contábeis adotadas**3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

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

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

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

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

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

Contingências

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

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

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 – “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, 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;
- 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 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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).

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) Prestação de serviços, aluguéis e demais atividades

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

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

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.

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 de ganhos ou perdas 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.

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:

Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 de determinados equipamentos de escritório que são considerados de baixo valor.

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 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 2022 e 31 de dezembro de 2021.

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

3.14. 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.

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:

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

Empréstimos e recebíveis:

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

Contas a receber e perdas estimadas com riscos de créditos:

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

c) **Desreconhecimento (baixa):**

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

d) **Análise de recuperabilidade:**

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivos financeiros – não derivativos

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

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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

Valor justo de instrumentos financeiros

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

3.19. 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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Impostos e contribuições diferidos

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

3.20. 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.

3.21. Resultado básico e resultado diluído por ação

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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 2022

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

a) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37/CPC 25);

Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato.

b) Alteração na norma IAS 16/CPC 27 Imobilizado

Classificação de eventuais ganhos gerados antes do imobilizado estar em conformidade com as condições planejadas de uso. Esclarece que os itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições planejadas de uso, se vendidos, devem ter seus custos e receitas reconhecidos no resultado do exercício, não podendo compor/reduzir o custo de formação do imobilizado.

c) Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020

Foram feitas alterações nas normas: (i) IFRS 1/CPC 37, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; (ii) IFRS 9/CPC 48, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; (iii) IFRS 16/CPC 06 R2, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil; e (iv) IAS 41/CPC 29, abordando aspectos de mensuração a valor justo;

d) Alteração na norma IFRS 3/CPC 15

Inclui correções nas referências com relação a Estrutura Conceitual das IFRS.

4.1. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2022

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

- a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23 – altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32 – traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 – trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

e) Alteração na norma IAS 1/CPC 26:

- a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.

- b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que as mesmas são emitidas pelo IASB.

Não há outras normas IFRS, interpretações IFRIC ou alterações de normas que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Caixa	55	14	67	32
Bancos contas movimento	261	82	2.529	7.905
Aplicações financeiras	170.656	190.030	307.765	379.577
	170.972	190.126	310.361	387.514

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Promitentes compradores de imóveis (a)	28.983	2	592.321	511.866
Serviços a receber	50	31	119	106
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(19.143)	(12.441)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(23.303)	(23.491)
Total	29.033	33	549.994	476.040
Circulante	4.825	33	437.197	370.851
Não circulante	24.208	-	112.797	105.189

- (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) 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 2022 foi de 6,20% a.a. (5,36% a.a. em 31 de dezembro de 2021). 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.

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 2022 e 31 de dezembro de 2021, o saldo de contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

	12/2022	12/2021
Vencidos:		
de 0 a 90 dias	17.947	85.306
de 91 a 180 dias	2.326	4.724
de 181 a 360 dias	11.702	1.130
acima de 360 dias	7.432	16.044
	39.407	107.204
A vencer:		
de 0 a 90 dias	70.376	94.535
de 91 a 180 dias	155.232	156.456
de 181 a 360 dias	208.678	40.954
Acima de 360 dias	118.747	112.823
	553.033	404.768
	592.440	511.972
Provisão para riscos de crédito e distratos	(23.303)	(23.491)
Ajuste a valor presente	(19.143)	(12.441)
	(42.446)	(35.932)
	549.994	476.040

Trisul S.A.
Notas Explicativas
 Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2022, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2022	12/2021
Circulante	473.574	399.043
Não circulante	118.747	112.823
Contas a receber contábil	592.321	511.866
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	435.949	478.088
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(83.502)	(108.373)
	944.768	881.581

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Adiantamento a fornecedores	74	143	597	1.430
Comissões de vendas a apropriar	-	-	2.260	3.189
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	-	-	571	1.314
Outros créditos diversos (1)	23.895	3.182	24.122	3.520
Total	23.969	3.325	27.550	9.453
Circulante	1.030	3.325	4.040	8.139
Não circulante	22.939	-	23.510	1.314

(1) Saldo formado basicamente por aquisição de crédito junto ao Banco Bradesco, para futuro investimento no TSC Itaquá Shopping Center

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	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Terrenos para futuras incorporações	4.545	2.540	614.974	714.392
Imóveis em construção	-	-	773.310	504.302
Imóveis concluídos	-	-	43.929	101.460
Provisão para distrato	-	-	14.322	10.364
Total	4.545	2.540	1.446.535	1.330.518
Circulante	4.545	2.540	940.005	801.686
Não circulante	-	-	506.530	528.832

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 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	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	1.159	2.110	1.159	2.110
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	-	333
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	11	11
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	243	-	326	105
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	-	-	2.716	2.818
Imoleve Osasco Empr. Imob. Ltda	-	-	305	305
Imoleve Vila Mascote Empr. Imob.	-	-	256	256
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	523	623
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	-	82	246
Ascendino Reis Empreend. Imob.	-	-	4.500	-
Calamuchita Empreend. Imob.	162	477	-	-
AGEO Empreend. Imob.	210	210	210	210
Astana Empreend. Imob.	-	1.684	-	-
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	11	-	-	-
Soc. Incorp. Residencial Sandri	536	1.722	-	-
Larnaka Empreend. Imob.	1.217	-	-	-
Marosa Empreend. Imob.	19.226	27.321	-	-
Taquari Empreend. Imob.	-	-	180	180
Cancale Empreend. Imob.	-	878	-	-
Retiro Empreend. Imob.	295	289	315	315
Yamagata Empreend. Imob.	157	6.977	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	-	-	7.555	13.181
Omaguas Empreend. Imob.	-	147	-	-
Osaka Empreend. Imob.	678	-	-	-
Trisul Dália Empreend. Imob.	15.700	-	-	-
Trisul João Moura Empreend. Imob.	5.898	-	-	-
Trisul Lotus Empreend. Imob.	-	-	1.390	1.277
Trisul Mamonas Empreend. Imob.	1.722	-	-	-
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	-	4.215	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	1.324	-	-	-
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	-	245	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	1.331	17.973	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob	-	11.078	-	-
Trisul 6 Empreend. Imob	660	-	-	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	8.837	1.926	-	-

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Trisul 9 Empreend. Imob.	-	2.469	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	2.713	11.711	-	-
Trisul 22 Empreend. Imob.	-	1.602	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	11.994	2.612	-	-
Trisul 26 Empreend. Imob.	9.385	-	-	-
Trisul 27 Empreend. Imob.	19.735	6.506	-	-
Trisul 28 Empreend. Imob.	12.450	698	-	-
Trisul 31 Empreend. Imob.	10.947	-	-	-
Cuxiponés Empreend. Imob.	5.647	6.129	5.647	6.129
J. Tavora Empreendimentos	-	-	10.310	10.174
Total	132.237	108.979	35.485	38.273

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Incosul Incorporação e Construção	10.677	2.703	-	-
Tricury Construções e Participações	16.780	6.555	-	-
Ascendino Reis Empreend. Imob.	10.500	-	-	-
Beirute Empreend. Imob.	28.525	-	-	-
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	-	167	-	-
Cancale Empreend. Imob.	8.371	-	-	-
Molise Empreend. Imob.	118	38	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	1.342	3	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	32	32	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	446	-	-
Astana Empreend. Imob.	3.046	-	-	-
Roermond Empreend. Imob.	-	266	-	-
Barinas Empreend. Imob.	-	178	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.819	1.887	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	771	773	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	164	492	-	-
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	769	769	-	-
Vespaziano Empreend. Imob.	-	-	870	874
Masb 40 Empreend. Imob.	-	5.621	-	-
MMCC Empreend. Imob.	-	-	145	145
Nicolau Empreend. Imob.	11.333	4.073	-	-
Residenz Empreend. Imob.	100	100	-	-
Vera Incorporadora	244	272	244	272
Hank II Empreend. Imob.	-	-	554	554
Helmond Empreend. Imob.	39	50	-	-
Donegal Empreend. Imob.	-	486	-	-
Trisul Trimezia Empr. Imob.	-	981	-	-
Trisul Acorus Empreend. Imob.	-	796	-	-
Trisul Amaranthus Empr. Imob.	-	798	-	-
Trisul Anthriscus Empreend. Imob.	554	564	-	-
Trisul Artemisia Empr. Imob.	27	-	-	-
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	564	716	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	144	67	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	398	525	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	575	541	-	-
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	-	456	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob.	498	332	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	577	645	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	-	27.145	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	499	499	-	-
Easypay Soluções de Pagamentos	620	100	-	-
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	523	623	-	-
Sociedade Incorp. Ceilândia.	163	450	-	-
Sociedade Incorp. Sandri	-	-	314	314
Najua Empreend. Imob. Ltda	-	642	-	-
Naples Empreend. Imob.	6.448	-	-	-
SCP Naples Empreend. Imob.	-	24.910	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	-	-	105	2.785
J. Tavora Empreend. Imob.	10.310	10.174	-	-
SCP Trisul 22 Empreend. Imob.	11.398	-	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob.	17.695	-	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	23.985	17.001	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	21.528	17.778	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	7.933	7.868	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	-	3.335	-	-
Trisul 33 Empreend. Imob.	577	-	-	-
Total	198.304	143.196	2.235	4.944

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(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 2022, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 95.355 (R\$ 98.122 em 31 de dezembro de 2021), 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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(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 2022

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% Participação								
	Direta		12/2022			12/2021	12/2022	12/2021	12/2021
	12/2022	12/2021	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	104.878	39.177	65.701	75.989	(4)	(10.289)	209
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	91.449	40.525	50.924	50.011	(23)	913	4.366
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	3.906	1.877	2.029	11.544	667	(16)	960
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	331	316	15	9	-	6	(156)
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	131	108	23	63	-	(41)	(85)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	49	15	34	1.710	-	1	(160)
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.813	52	1.761	2.898	(7)	533	591
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	966	899	67	65	931	(1.098)	(3.221)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	4.555	76	4.479	4.931	(349)	(452)	(221)
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	501	462	39	38	-	1	(1)
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	202	-	16	152
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	102	73	29	29	-	-	(531)
Vivant São Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.053	680	373	589	10	(216)	(3)
Boulevard Parque Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	95	15	80	181	13	(100)	(683)
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	349	-	349	389	-	(40)	(40)
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	125	-	125	42	-	83	(203)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	470	289	181	47	26	134	(1.199)
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	1.063	10	1.053	1.055	-	(2)	(4)
Larnaka Empreend. Imobil. Ltda	100,00	-	46.289	7.469	38.820	34.952	8.944	852	(31)
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	472	-	-	12
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda	50,00	50,00	20.637	172	20.465	20.224	-	(129)	(292)
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	39	-	39	31	-	8	(3)
Naples Empreendimentos Imob. Ltda	100,00	90,10	9.885	271	9.614	28.667	492	(53)	752
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	17.340	550	16.790	18.041	7.099	(56)	1.497
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	133	66	67	81	-	(14)	(20)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	165	40	125	56	-	(471)	(1.181)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	1.395	989	406	339	1.445	67	(1.175)
Morioka Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	77.688	1.149	76.539	139.129	43.741	22.399	51.728
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	71,43	50,00	1.079	140	939	945	-	(7)	(16)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	16.004	216	15.788	16.116	3.569	(328)	(873)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	66,67	45,00	249	7	242	792	(529)	(550)	181
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	10.834	3.563	7.271	6.896	7.242	375	(644)
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	990	38	952	792	-	160	236
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	776	11	765	902	-	62	103
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	926	-	-	(17)

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		12/2022			12/2021	12/2022		12/2021
	12/2022	12/2021	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	776	-	(1)	122
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	580	27	553	554	-	-	(21)
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	728	-	-	261
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	2.640	1.531	1.109	30.524	68	(665)	5.480
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	575	-	575	651	-	24	3
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.110	118	992	1.094	-	118	193
Trisul Anthiscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	560	1	559	558	-	1	(162)
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	243	4	239	205	(12)	34	(38)
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	239	-	44	(27)
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.847	63	1.784	7.335	-	183	539
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	2.998	150	2.848	2.732	-	592	869
Marosa Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	86.307	59.256	27.051	15.258	42.146	11.792	6.138
Najua Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	-	-	-	586	-	(51)	464
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	574	-	574	618	-	206	248
Yamagata Empreend. Imob. Ltda	60,00	60,00	6.167	1.217	4.950	2.450	20.017	2.500	(230)
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	21.794	662	21.132	48.170	14.571	3.388	22.709
Beirute Empreend. Imob.	100,00	100,00	29.085	321	28.764	30.878	3.362	(2.114)	12.685
Omaguas Empr. Imob.	55,00	55,00	35.446	4.793	30.653	9.098	-	(145)	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	14.553	12.954	1.599	405	19.468	1.194	(3.950)
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	19.062	1.055	18.007	34.864	19.957	1.343	18.476
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	24.009	514	23.495	38.435	4.993	1.059	23.650
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	21.847	598	21.249	24.335	490	(86)	6.149
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	54.344	19.457	34.887	28.749	26.224	4.183	706
Trisul 7 Empreend. Imob.	100,00	100,00	148	-	148	148	-	(1)	(1)
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	44.978	17.984	26.994	26.996	-	(1)	(2)
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	93.630	33.229	60.401	44.886	44.848	15.547	9.218
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	8.306	196	8.110	8.970	2.245	1.141	(711)
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1.284	225	1.059	5.087	374	(57)	(2.645)
Trisul 12 Empreend. Imob.	100,00	100,00	1	-	1	1	-	(1)	(1)
Trisul 15 Empreend. Imob.	100,00	100,00	2	-	2	1	-	(1)	(1)
Trisul 16 Empreend. Imob.	100,00	100,00	108.701	22.701	86.000	82.153	3.557	3.169	2.618
Trisul 19 Empreend. Imob.	100,00	100,00	52.411	21.557	30.854	23.462	28.237	7.392	1.626
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	74.541	31.212	43.329	33.763	32.578	9.566	3.937
Trisul 21 Empreend. Imob.	100,00	100,00	69.139	16.070	53.069	38.680	-	(2)	(1)
Trisul 22 Empreend. Imob.	-	100,00	-	-	-	-	-	6.026	168
Trisul 23 Empreend. Imob.	100,00	100,00	78.158	42.902	35.256	33.776	16.483	1.479	(1.178)
Trisul 25 Empreend. Imob.	100,00	100,00	105.973	53.171	52.802	36.834	65.829	20.733	5.287
Trisul 26 Empreend. Imob.	100,00	100,00	58.704	29.278	29.426	25.998	26.810	3.212	(785)
Trisul 27 Empreend. Imob.	100,00	100,00	148.791	98.256	50.535	35.967	66.820	14.568	3.491
Trisul 28 Empreend. Imob.	100,00	100,00	109.960	69.927	40.033	30.079	41.798	9.954	2.364
Trisul 31 Empreend. Imob.	100,00	100,00	65.261	47.208	18.053	16.284	20.081	2.422	1.126
Trisul 33 Empreend. Imob.	100,00	100,00	29.657	818	28.839	16.816	12.262	11.823	556
Trisul 34 Empreend. Imob.	100,00	100,00	38.112	9.932	28.180	27.234	-	(1)	(1)
Trisul 35 Empreend. Imob.	100,00	100,00	34.966	4.475	30.491	28.827	-	(5)	(6)

Trisul S.A.**Notas Explicativas**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		12/2022			12/2021	12/2022		12/2021
	12/2022	12/2021	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Ascendino Reis Empreend. E Partic.	70,00	70,00	48.590	20.840	27.750	26.057	17.373	1.693	13.305
Cuxipónés Empreend. Imob.	50,00	50,00	97.508	64.468	33.040	22.227	41.115	10.813	3.053
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	100,00	100,00	101.014	46.991	54.023	50.873	53.300	15.685	16.691
AGEO Empreend. Imob.	70,00	100,00	54.323	27.110	27.213	24.337	16.702	2.875	4.341
Osaka Empreend. Imob.	100,00	100,00	40.213	7.611	32.602	25.353	18.502	2.520	85
Trisul João Moura Empreend. Imob.	100,00	100,00	83.450	20.045	63.405	58.061	27.498	3.410	(4)
Trisul Fresia Empreend. Imob.	100,00	100,00	35.374	7.610	27.764	26.541	-	(1)	(1)
Trisul Mamona Empreend. Imob.	100,00	100,00	48.214	8.214	40.000	35.875	-	(2)	2
Trisul Mangaba Empreend. Imob.	100,00	100,00	2	-	2	2	-	-	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	100,00	100,00	50.517	60	50.457	49.272	-	(1)	(1)
Trisul Dalia Empreend. Imob.	100,00	100,00	77.259	23.926	53.333	36.296	17.063	3.334	-
Trisul Mioporo Empreend. Imob.	100,00	-	12	-	12	1	-	(1)	-
Easypay Soluções de Pagamentos	100,00	-	633	108	525	53	-	(1.679)	(157)
Trisul Tungue Empreend. Imob.	100,00	-	44.015	2.401	41.614	10.710	-	(4)	-
Trisul Property Ltda	100,00	-	82	-	82	-	-	(1)	-
Trisul Property Crema Empreend. Imob. Ltda	100,00	-	-	-	-	-	-	(1)	-
Trisul Property Marfil Empreend. Imob. Ltda	100,00	-	18.045	10.047	7.998	-	-	-	-
SCP Trisul 22 Empreend. Imob. Ltda	100,00	-	80.651	11.398	69.253	-	-	3.061	-

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Total		12/2022			12/2021	12/2022		12/2021
	12/2022	12/2021	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Itajuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	844	283	561	561	-	-	(21)
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	137	-	137	137	-	-	-
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	102	12	90	57	-	9	(279)
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	406	-	29	12
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	280	227	53	32	-	21	(348)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	279	-	670	(896)
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	1	-	-	(13)
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	-	-	(16)
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	101	-	(1)	(12)
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	100,00	73,24	686	328	358	17	104	341	(1.256)
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	67	-	33	(143)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	149	4	145	136	-	9	(44)
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	299	95	204	8.073	186	104	(304)
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	356	28	328	331	-	(3)	(4)
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	5.219	3.647	1.572	1.167	-	405	43
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	2.912	-	2.912	2.914	-	(2)	(4)
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	281	281	-	2	-	(1)	(2)
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	591	4	587	548	-	(12)	(123)
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	2.208	-	335	(293)
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	13.657	176	13.481	13.720	(30)	(239)	(7.340)

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Direta		12/2022			12/2021	12/2022		12/2021
	12/2022	12/2021	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício	Resultado líquido do exercício
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	29.785	24.005	5.780	3.646	12.264	2.135	3.293
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	786	80	706	700	-	5	(69)
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	9.314	9.250	64	23	3.848	(559)	(590)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	163	6	157	166	18	(10)	(9)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	537	21	516	1.460	(566)	(444)	914
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	100	-	-	(57)
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	31	-	31	28	-	3	(121)
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	634	145	489	428	-	60	(306)
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	31.698	22.232	9.466	13.360	(6.563)	(3.895)	1.539
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	97	-	-	(4)
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	20.327	211	20.116	27.830	157	(714)	10.094
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	1.198	-	1.198	131	-	68	(1.751)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	1.088	28	1.060	1.199	-	161	143
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	1.316	764	552	369	388	183	158
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	21	4	143	(162)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	5.328	986	4.342	5.029	3.267	(687)	(188)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	372	78	294	294	-	-	(6)
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	1.309	-	60	(29)
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	560	-	-	(2)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	38	9	29	29	-	-	67
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.342	64	1.278	1.394	-	235	306
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	3.052	-	25	(87)
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	30.169	11.749	18.420	21.427	(178)	(3.007)	8.777
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	1.241	-	-	(206)
Incosul Horto do Ipê Ltda	100,00	100,00	35	1	34	12	23	22	(53)
Hank II Empreend. E Constr. Ltda.	50,00	50,00	1.117	31	1.086	1.089	-	(3)	(15)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	40.046	3.366	36.680	39.390	8.832	5.900	6.171
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	1.142	77	1.065	1.065	-	-	88
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	100,00	50,00	1.500	106	1.394	841	-	553	258
Trisul Lotus Empreendimentos Imobil. Ltda	60,00	64,10	28.279	3.204	25.075	11.769	13.008	12.507	68

Trisul S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 2022:

Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2022
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp.Constr.	75.989	-	-	(10.289)	65.700
Tricury Constrs. Partic.	50.011	-	-	913	50.924
Retiro Empreend. Imob.	5	-	-	3	8
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	51	-	-	(33)	18
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.368	-	(1.342)	1	27
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	52	880	-	(878)	54
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.973	-	-	(181)	1.792
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	38	-	-	1	39
Barinas Empreend. Imob.	202	-	(218)	16	-
Residenz Empreend. Imob.	29	-	-	-	29
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	295	-	-	(108)	187
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	181	-	-	(101)	80
Molise Empreend. Imob.	42	-	-	83	125
Calamuchita Empreend. Imob.	47	-	-	134	181
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	791	-	-	(1)	790
Larnaka Empreend. Imob. Ltda	-	37.969	-	851	38.820
Donegal Empreend. Imob.	472	-	(472)	-	-
J.Távora Empreend. Imob.	10.112	185	-	(65)	10.232
Helmond Empreend. Imob.	31	-	-	8	39
Naples Empreend. Imob.	-	25.829	(16.146)	(69)	9.614
Roermond Empreend. Imob.	18.041	-	(1.195)	(56)	16.790
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	42	541	-	(489)	94
Sociedade Incorporadora Sandri	254	-	-	51	305
Morioka Empreend. Imob.	139.129	-	(84.989)	22.399	76.539
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	675	-	-	(4)	671
Cancale Empreendimentos	16.116	-	-	(328)	15.788
Imoleve Santana Empreend. Imob.	528	-	-	(367)	161
Astana Empreend. Imob.	6.896	-	-	375	7.271
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	792	-	-	160	952
Trisul Yacon Empreend. Imob.	902	-	(200)	63	765
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	926	-	(926)	-	-
Trisul Aramanthus Empreend. Imob.	776	-	(775)	(1)	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	554	-	-	-	554
Trisul Acorus Empreend. Imob.	728	-	(728)	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	30.524	-	(28.750)	(665)	1.109
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	651	-	(100)	24	575
Trisul Myristica Empreend. Imob.	1.094	-	(220)	118	992
Trisul Anthiscus Empreend. Imob.	558	-	-	1	559
Trisul Licania Empreend. Imob.	205	-	-	34	239
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	239	-	(283)	44	-
Masb 40 Empreend. Imob.	7.335	-	(5.734)	183	1.784
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	2.732	-	(476)	592	2.848
Marosa Empreend. Imob.	15.258	-	-	11.793	27.051
Najua Empreend. Imob.	586	-	(535)	(51)	-
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	618	-	(250)	206	574
Yamagata Empreend. Imob.	1.470	-	-	1.500	2.970
SCP Naples Empreend. Imob.	25.829	(25.829)	-	-	-
Nicolau Empreend. Imob.	28.902	-	(12.000)	(4.223)	12.679
Beirute Empreend. Imob.	30.878	-	-	(2.114)	28.764
Trisul 1 Empreend. Imob.	405	-	-	1.194	1.599
Omaguas Empreend. Imob.	5.004	11.935	-	(80)	16.859
Trisul 3 Empreend. Imob.	34.864	-	(18.200)	1.343	18.007
Trisul 4 Empreend. Imob.	38.435	-	(16.000)	1.060	23.495
Trisul 5 Empreend. Imob.	24.335	-	(3.000)	(86)	21.249
Trisul 6 Empreend. Imob.	28.749	1.955	-	4.183	34.887
Trisul 7 Empreend. Imob.	148	-	-	-	148
Trisul 8 Empreend. Imob.	26.996	-	-	(2)	26.994
Trisul 9 Empreend. Imob.	44.886	-	(31)	15.546	60.401
Trisul 10 Empreend. Imob.	8.970	-	(2.000)	1.140	8.110
Trisul 11 Empreend. Imob.	5.087	-	(3.971)	(58)	1.058
Trisul 12 Empreend. Imob.	1	1	-	(1)	1
Trisul 14 Empreend. Imob.	-	2	-	-	2
Trisul 15 Empreend. Imob.	1	1	-	-	2
Trisul 16 Empreend. Imob.	82.153	679	-	3.168	86.000
Trisul 17 Empreend. Imob.	1	1	-	(1)	1
Trisul 18 Empreend. Imob.	1	1.546	-	(1)	1.546
Trisul 19 Empreend. Imob.	23.462	-	-	7.392	30.854
Trisul 20 Empreend. Imob.	33.763	-	-	9.566	43.329
Trisul 21 Empreend. Imob.	38.680	14.390	-	(1)	53.069
Trisul 22 Empreend. Imob.	60.165	-	(66.191)	6.026	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	33.776	-	-	1.480	35.256

Trisul S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2022
Sociedades consolidadas					
Trisul 25 Empreend. Imob.	36.834	-	(4.766)	20.733	52.801
Trisul 26 Empreend. Imob.	25.998	216	-	3.212	29.426
Trisul 27 Empreend. Imob.	35.967	-	-	14.568	50.535
Trisul 28 Empreend. Imob.	30.079	-	-	9.954	40.033
Trisul 31 Empreend. Imob.	16.283	1.841	-	(71)	18.053
Trisul 33 Empreendi. Imob.	16.816	200	-	11.823	28.839
Trisul 34 Empreend. Imob.	27.234	947	-	(1)	28.180
Trisul 35 Empreend. Imob.	28.827	1.669	-	(5)	30.491
Ascendino Reis Empreend. Imob.	18.240	-	-	1.185	19.425
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	50.872	-	(12.535)	15.685	54.022
Osaka Empreend. Imob.	25.353	4.730	-	2.519	32.602
Trisul João Moura Empreend. Imob.	58.062	1.935	-	3.408	63.405
Trisul Fresia Empreend. Imob.	26.541	1.224	-	(1)	27.764
Trisul Mamona Empreend. Imob.	35.875	4.127	-	(2)	40.000
Trisul Mangaba Empreend. Imob.	2	-	-	-	2
Trisul Reseda Empreend. Imob.	49.272	1.186	-	(1)	50.457
Trisul Dalia Empreend. Imob.	36.296	13.704	-	3.333	53.333
Trisul Mioporo Empreend. Imob.	1	12	-	(1)	12
Easypa Soluções de Pagamentos	53	2.151	-	(1.679)	525
Trisul Tungue Empreend. Imob.	10.710	30.908	-	(4)	41.614
Trisul Property Ltda	-	83	-	(1)	82
Trisul Property Crema Empreend. Imob.	-	1	-	(1)	-
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	-	7.998	-	-	7.998
SCP Trisul 22	-	66.171	-	3.061	69.232
	1.494.124	209.188	(282.033)	159.112	1.580.391
	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2022
Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	5.772	-	(4.750)	(7)	1.015
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	1.449	-	(835)	267	881
Vera Incorporadora	273	-	-	(28)	245
Trentino Empreend. Imob.	40	-	-	(6)	34
Cuxipónés Empreend. Imob.	11.114	-	-	5.406	16.520
AGEO Empreend. Imob.	17.036	-	-	2.013	19.049
Nota 10.2.2	35.684	-	(5.585)	7.645	37.744
	1.529.808	209.188	(287.618)	166.757	1.618.135

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2022:

Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2022
Sociedades Consolidadas					
Itajui Empreend. Imob.	561	-	-	-	561
Ipiranga II Empreend. Imob.	137	-	-	-	137
Gravataí Empreend. Imob.	57	24	-	9	90
J. Bereta Empreend. Imob.	406	-	(435)	29	-
Benjamin Empreend. Imob.	32	-	-	21	53
H. Soler Empreend. Imob.	279	-	(949)	670	-
J. Vermin Empreend. Imob.	1	-	(1)	-	-
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	524	-	-	-	524
J. Cabral Empreend. Imob.	101	-	(101)	-	-
Castelblanco Empreend. Imob.	17	-	-	341	358
Ribeirão Niteroi Empreend. Imob.	67	-	(100)	33	-
Sugaya Empreend. Imob.	136	-	-	9	145
Vossoroca Empreend. Imob.	8.073	-	(7.973)	104	204
Taquari Empreend. Imob.	166	-	-	(2)	164
Empreend. Imob. Canário 130	1.167	-	-	405	1.572
MMCC Empreend. Imob.	1	-	-	(1)	-
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	274	51	-	(31)	294
Claudino B. Empreend. Imob.	2.208	-	(2.543)	335	-
Abruzo Empreend. Imob.	13.720	-	-	(239)	13.481
Daisen Empreend. Imob.	3.646	-	-	2.134	5.780
Limat Empreend. Imob.	700	-	-	6	706
Puglia Empreend. Imob.	23	600	-	(559)	64
Rosendal Empreend. Imob.	166	-	-	(9)	157
Magere Empreend. Imob.	1.460	-	(500)	(444)	516
Kainan Empreend. Imob.	100	-	(100)	-	-
Alkmar Empreend. Imob.	28	-	-	3	31
Alta Gracia Empreend. Imob.	428	-	-	61	489

Trisul S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2022:

Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2022
Sociedades Consolidadas					
Corrientes Empreend. Imob.	13.360	-	-	(3.894)	9.466
Larnaka Empreend. Imob.	34.952	-	(34.952)	-	-
Drentina Empreend. Imob.	97	-	(97)	-	-
Temuco Empreend. Imob.	27.830	-	(7.000)	(714)	20.116
Calama Locações Ltda.	131	1.000	-	67	1.198
Orense Empreend. Imob.	1.199	-	(300)	161	1.060
Trisul House Consultoria em Imóveis	369	-	-	183	552
Sligo Empreend. Imob.	21	-	(164)	143	-
Sneek Empreend. Imob.	5.029	-	-	(687)	4.342
Viedma Empreend. Imob.	294	-	-	-	294
Anjar Empreend. Imob.	1.309	-	(1.370)	61	-
Balbek Empreend. Imob.	560	-	(560)	-	-
Bordeaux Empreend. Imob.	29	-	-	-	29
Ibaraki Empreend. Imob.	1.394	-	(350)	235	1.279
Jazzin Empreend. Imob.	3.052	-	(3.077)	25	-
Zara Empreend. Imob.	21.427	-	-	(3.007)	18.420
Dubbo Empreend. Imob.	1.241	-	(1.241)	-	-
Incosul Horto do Ipe	12	-	-	22	34
Algarve Incorporadora Ltda.	1.065	-	-	-	1.065
Salaverry Empreend. Imob.	841	-	-	553	1.394
Sociedade	Saldos em 12/2021	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2022
Não Consolidadas					
Vespaziano Empreend. Imob.	874	-	-	(1)	873
Hank II Empreend e Construções Ltda.	544	-	-	(1)	543
Trisul Lotus Empreend. Imob.	7.544	-	-	7.500	15.044
Itacorp Empreend. Imob.	19.696	-	(4.354)	2.998	18.340
Total	28.658	-	(4.354)	10.496	34.800
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)	35.684	-	(5.585)	7.645	37.744
Total não consolidadas	64.342	-	(9.939)	18.141	72.544

11. Imobilizado

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	50	-	-	37.624	33.159
Móveis e utensílios	10	-	-	14.787	-
Construção	4	-	-	40.850	-
Terreno	-	-	-	13.876	-
Máquinas e equipamentos	10	113	113	113	113
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	2.231	2.231	2.231	2.231
Instalações	10	10	10	10	10
Computadores e periféricos	20	4.962	4.761	5.184	4.761
Direitos de uso de imóvel	25 a 50	8.196	8.196	8.196	8.196
Outros	10	40	40	40	40
Subtotal		15.552	15.351	122.911	48.510
(-) Depreciação acumulada		(9.171)	(7.785)	(26.411)	(21.607)
Total do imobilizado líquido		6.381	7.566	96.500	26.903

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2021	Adições	Baixas	Depreciação	Saldos em 12/2022
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	33.159	22.150	(17.685)	(16.758)	20.866
Móveis e utensílios ⁽¹⁾	-	14.787	-	-	14.787
Edificação ⁽¹⁾	-	40.850	-	-	40.850
Terreno ⁽¹⁾	-	13.876	-	-	13.876
Máquinas e equipamentos	113	-	-	(107)	6
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.231	-	-	(1.319)	912
Instalações	10	-	-	(10)	-
Computadores e periféricos	4.761	423	-	(3.625)	1.559
Direitos de uso	8.196	-	-	(4.572)	3.624
Outros	40	-	-	(20)	20
Subtotal	48.510	92.086	(17.685)		96.500
(-) Depreciação acumulada	(21.607)	(22.489)	17.685	(26.411)	-
Imobilizado líquido	26.903	69.597	-	-	96.500

⁽¹⁾ Valores despendidos para a construção da sede da Companhia.

11.1 Propriedades para investimento

É composto por:

Descrição	Valor de aquisição	Ajuste valor mercado	Saldo em 12/2022
Propriedades para investimento	17.188	11.812	29.000
Total	17.188	11.812	29.000

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresas qualificadas e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança. A contrapartida foi registrada na conta de outras receitas e despesas no resultado do exercício.

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Direitos de uso de softwares/website (a)	8.462	7.070	8.462	7.070
(-) Amortização acumulada	(5.309)	(4.469)	(5.309)	(4.469)
Total do intangível líquido	3.153	2.601	3.153	2.601

(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 2022, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2021	Adições	Baixas	Saldos em 12/2022
Direito de uso de software/website	7.070	1.392	-	8.462
(-) Amortização	(4.469)	(840)	-	(5.309)
Intangível líquido	2.601	552	-	3.153

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (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	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Financiamentos para construção (a)	-	-	385.797	172.739
Empréstimos para capital de giro (b)	56.129	123.127	69.301	150.857
Total	56.129	123.127	455.098	323.596
Circulante	32.289	67.531	124.217	93.066
Não circulante	23.840	55.596	330.881	230.530

- (a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 2,76% a.a. e 8,63% a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);
 (b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 1,35% a.a. e 4,25% a.a., acrescidos da variação do CDI.

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2022, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2024	23.840	296.287
2025	-	34.594
Total	23.840	330.881

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.

Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens, fianças e alienação fiduciária de imóveis.

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 2022, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora/Consolidado	
	12/2022	12/2021
Circulante	49.925	53.026
Não circulante	399.093	265.927
Total	449.018	318.953

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2022, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
2024	85.735
2025	121.753
2026	120.637
2027	70.968
Total	399.093

Em março de 2019, a Companhia fez a 6ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 80 (oitenta) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$500 (quinhentos mil Reais).

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em sete parcelas semestrais, iguais e sucessivas, tendo ocorrido o primeiro pagamento em março de 2020 e o último pagamento possui previsão para liquidação em março de 2023.

A taxa de remuneração das debêntures é de 3,20% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito mensalmente.

A 6ª emissão de debêntures simples é garantida pela alienação fiduciárias das ações ordinárias dos acionistas controladores.

As debêntures, referentes a 6ª emissão, não possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros.

Em dezembro de 2020, a Companhia fez a 7ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (um mil Reais).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em oito parcelas semestrais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento foi efetuado em junho de 2022 e o último pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2025.

A taxa de remuneração das debêntures é de 2,45% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito semestralmente.

As debêntures, referentes a 7ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimentos antecipado.

Em setembro de 2021, a Companhia fez a 8ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (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 março de 2024 e o último pagamento possui previsão para liquidação em setembro de 2026.

A taxa de remuneração das debêntures é de 1,90% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros é feito semestralmente.

As debêntures, referentes a 8ª emissão, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

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.

Trisul S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 2022 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado.

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	81	70	1.063	1.836
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	13	11	225	406
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	-	-	895	1.550
Contr. social s/ o lucro líquido (CSLL)	-	-	712	984
Imposto de renda retido na fonte (IRRF)	102	58	330	292
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	5	3	333	308
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	91	22	231	193
Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)	3.574	6.345	3.574	6.345
Salários e benefícios a pagar	91	78	91	78
Encargos sociais	179	307	939	1.316
Provisões trabalhistas	696	745	2.298	2.238
Total	4.832	7.639	10.691	15.546

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	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	67.913	120.562	91.500	149.420
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(166.757)	(190.498)	(18.141)	(8.444)
Base de cálculo	(98.844)	(69.936)	73.359	140.976
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculada	-	-	(24.942)	(47.932)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	3.191	30.477
Alíquota efetiva			30%	12%
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	(21.751)	(17.455)
Corrente	-	-	(19.485)	(19.833)
Diferido	-	-	(2.266)	2.378

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 – Tributos sobre o Lucro.

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Passivo

Descrição	Consolidado	
	12/2022	12/2021
PIS/COFINS	9.769	8.193
IRPJ	7.378	5.828
CSLL	3.649	2.924
Total	20.796	16.945
Circulante	17.046	13.623
Não circulante	3.750	3.322

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

Corrente

Descrição	Consolidado	
	12/2022	12/2021
CSLL	(6.371)	(6.760)
IRPJ	(13.114)	(13.073)
Total	(19.485)	(19.833)

Diferido

Descrição	Consolidado	
	12/2022	12/2021
CSLL	(727)	889
IRPJ	(1.539)	1.489
Total	(2.266)	2.378

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Consolidado	
	12/2022	12/2021
Circulante	69.577	96.161
Não Circulante	74.178	72.816
Total	143.755	168.977

Ano de vencimento	Consolidado
2024	74.178
Total	74.178

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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:

	12/2022	12/2021
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	1.432.295	2.017.176
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(996.346)	(1.539.088)
	435.949	478.088
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(916.107)	(1.196.957)
Custo incorrido, líquido de distratos	628.678	891.148
	(287.429)	(305.809)
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	148.520	172.279
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	2.257.552	2.381.801
Custo incorrido	(1.372.137)	(1.434.899)
Custo a incorrer unidades vendidas	(287.429)	(305.809)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	597.986	641.093

(a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;

(a) 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\$ 171.386 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 2022.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	1.834.899
Total do ativo consolidado	2.575.050
Percentual	71,26%

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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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	Consolidado	
	12/2022	12/2021
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	47.126	59.250
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	36.376	49.123
Total	83.502	108.373
Circulante	70.538	84.530
Não circulante	12.964	23.843

Ano de vencimento	Consolidado
2024	12.964
Total	12.964

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	
	12/2022	12/2021
Cíveis (a)	6.323	10.095
Trabalhistas (b)	1.212	1.462
Total	7.535	11.557

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	11.557
Complemento/(reversão) de provisão	(996)
(-) Baixas por pagamento	(3.026)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.535

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 2022, aproximadamente, R\$ 87.302 (R\$ 100.208 em 31 de dezembro de 2021).

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 241 (R\$ 1.314 em 31 de dezembro de 2021) - (nota 7).

20.2. Provisão para garantia

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, provisão esta que está registrada na rubrica "Contas a pagar", conforme abaixo demonstrado:

Descrição	Consolidado	
	12/2022	12/2021
Circulante	14.017	7.566
Não circulante	11.728	9.912
Total	25.745	17.478

Ano de vencimento	Consolidado
2024	7.216
2025	4.512
Total	11.728

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, 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 - 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 período 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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 2021 haviam sido propostos para serem pagos no decorrer do exercício de 2022 os dividendos mínimos de R\$ 28.631. Na AGO realizada em 26/04/2022 os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais de R\$ 11.369, totalizando R\$ 40.000 a título de dividendos relativos ao resultado de 2021.

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 2020 está representado a seguir:

Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022	67.913
Reserva legal – 5%	3.395
Base de cálculo dos dividendos	64.518
Dividendos propostos – 25%	16.129

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

21.5. Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de março de 2021, foi aprovado um novo programa de recompra de ações da Companhia, até o limite de 5.000.000 (cinco milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com duração de até 12 (doze) 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 2022 e 31 de dezembro de 2021, o saldo de ações em tesouraria totaliza R\$ 34.257, representado por 4.505.000 ações, das quais 600.000 ações se referem ao programa de recompra do ano de 2020 e ainda sem destinação e, 3.905.000 ações se referem ao programa de recompra de 2021 em andamento.

22. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

Receita operacional bruta	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Com venda de imóveis	-	528	781.531	780.498
Com prestação de serviços	2.071	868	2.496	1.501
Com aluguéis	-	-	4.702	3.673
Ajuste a valor presente	-	-	(6.702)	(1.172)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos	-	-	(4.445)	6.013
(-) Impostos incidentes	(912)	(339)	(17.312)	(16.352)
Receita operacional líquida	1.159	1.057	760.270	774.161

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Pessoal	(16.134)	(18.439)	(18.386)	(19.828)
Honorários da administração (Nota 26)	(143)	(134)	(2.064)	(2.064)
Ocupação/outros	(1.685)	(1.813)	(1.699)	(1.843)
Depreciação de direito de uso	(1.175)	(1.429)	(1.175)	(1.429)
Assessorias e consultorias	(23.569)	(20.230)	(29.484)	(26.478)
Despesas gerais	(3.767)	(3.462)	(19.032)	(16.329)
Total das despesas administrativas	(46.473)	(45.507)	(71.840)	(67.971)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Propaganda e publicidade	(5.567)	(4.275)	(13.502)	(13.230)
Promoção de vendas	(2.957)	(2.536)	(15.804)	(21.020)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	-	(9)	(4.247)	(3.796)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(20.620)	(15.252)
Estandes de vendas - despesas gerais	(870)	-	(4.211)	(5.538)
Outras	(17)	(33)	(723)	(943)
Total das despesas comerciais	(9.411)	(6.853)	(59.107)	(59.779)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(56.864)	(24.724)	(60.905)	(27.995)
Despesas bancárias	(33)	(64)	(788)	(821)
Total das despesas financeiras	(56.897)	(24.788)	(61.693)	(28.816)
	Controladora		Consolidado	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	14.853	7.806	34.592	16.005
Juros e atualização monetária de clientes	1.455	-	2.774	3.453
Outras receitas	1.721	70	1.721	163
Total das receitas financeiras	18.029	7.876	39.087	19.621

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 2022	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	6	
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	2.476	2.176	4.652
Em 31 de dezembro de 2021	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	5	
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	2.782	1.646	4.428

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calendário de 2022, foi fixado em até R\$5.650, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022.

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 2022 encontra-se provisionado o montante de R\$ 3.574 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 6.345 em 31 de dezembro de 2021).

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas controladas estão expostas aos seguintes riscos:

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

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

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

a) Risco de juros

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

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantêm 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:

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,88%	10,31%	13,75%	17,19%	20,63%
INCC	3,64%	5,46%	7,28%	9,10%	10,92%
IGPM	2,28%	3,41%	4,55%	5,69%	6,83%
TR	0,49%	0,73%	0,97%	1,21%	1,46%

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	12/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Ativos e passivos líquidos						
CDI (aplicações financeiras)	307.765	21.174	31.731	42.318	52.905	63.492
INCC (contas a receber)	492.481	17.926	26.889	35.853	44.816	53.779
IGPM (contas a receber)	99.840	2.276	3.405	4.543	5.681	6.819
CDI (empréstimos e debêntures)	(518.319)	(35.660)	(53.439)	(71.269)	(89.099)	(106.929)
TR (financiamentos)	(385.797)	(1.890)	(2.816)	(3.746)	(4.668)	(5.633)
Total	(4.030)	3.826	5.770	7.699	9.635	11.528

	Saldos em 2022	CDI	INCC	IGPM	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	310.361	307.765	-	-	-	2.596
Contas a receber (Nota 6)	592.321	-	492.481	99.840	-	-
Partes relacionadas (Nota 9.1)	35.485	-	-	-	-	35.485
Créditos diversos (Nota 7)	27.550	-	-	-	-	27.550
Total dos ativos com riscos financeiros	965.717	307.765	492.481	99.840	-	65.631
Fornecedores	(42.689)	-	-	-	-	(42.689)
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	(455.098)	(69.301)	-	-	(385.797)	-
Debêntures (Nota 13.2)	(449.018)	(449.018)	-	-	-	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 16)	(143.755)	-	-	-	-	(143.755)
Partes relacionadas (Nota 9.1)	(2.235)	-	-	-	-	(2.235)
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	(9.381)	-	-	-	-	(9.381)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.102.176)	(518.319)	-	-	(385.797)	(198.060)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	(136.459)	(210.554)	492.481	99.840	(385.797)	(132.429)

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

	Nível da hierarquia	12/2022	12/2021
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	310.361	387.514

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2022 e em 31 de dezembro de 2021, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	12/2022	12/2021
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	455.098	323.596
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	449.018	318.953
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(310.361)	(387.514)
Dívida líquida	593.755	255.035
Total do patrimônio líquido	1.308.476	1.271.177
Endividamento - %	45,38%	20,06%

f) Classificação dos instrumentos financeiros

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

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado		Classificação
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021	
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	170.972	190.126	310.361	387.514	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	29.033	33	549.994	476.040	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	132.237	108.979	35.485	38.273	Custo amortizado
Créditos diversos (Nota 7)	23.969	3.325	27.550	9.453	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	1.155	1.752	42.689	45.693	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	56.129	123.127	455.098	323.596	Custo amortizado
Debêntures (Nota 13.2)	449.018	318.953	449.018	318.953	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	198.304	143.196	2.235	4.944	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 16)	-	-	143.755	168.977	Custo amortizado
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	4.711	4.798	9.381	8.195	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 2022, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Engenharia (valor aproximado de cobertura – R\$ 1.275.989)

- **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\$ 3.245)

- **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 por nossos 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.

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 2022 e de 2021:

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

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

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

	12/2022	12/2021
Lucro líquido do exercício	67.913	120.652
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	182.113	184.801
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,37292	0,65233

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

31. Eventos Subsequentes

Supremo Tribunal Federal ("STF") muda entendimento relacionado com a coisa julgada em matéria tributária

Em 08 de fevereiro de 2023 o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou os Temas 881 – Recursos Extraordinário nº 949.297 e 885 – Recurso Extraordinário nº 955.227.

Tema 881 – Recursos Extraordinário nº 949.297

Limites da coisa julgada em matéria tributária, notadamente diante de julgamento, em controle concentrado pelo Supremo Tribunal Federal, que declara a constitucionalidade de tributo anteriormente considerado inconstitucional, na via do controle incidental, por decisão transitada em julgado.

Tema 885 – Recurso Extraordinário nº 955.227

Efeitos das decisões do Supremo Tribunal Federal em controle difuso de constitucionalidade sobre a coisa julgada formada nas relações tributárias de trato continuado.

Os ministros que participaram destes temas concluíram, por unanimidade, que decisões judiciais tomadas de forma definitiva a favor dos contribuintes devem ser anuladas se, depois, o Supremo tiver entendimento diferente sobre o tema. Ou seja, se anos atrás uma empresa conseguiu autorização da Justiça para deixar de recolher algum tributo, essa permissão perderá a validade automaticamente se, e quando, o STF entender que o pagamento é devido.

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que desde a sua data de constituição em 2007, não foi citada em nenhum processo de polo ativo ou passivo. Adicionalmente, a empresa não se beneficiou tributariamente de nenhuma decisão anteriormente julgada em última instância no STF.

Diante dos fatos supracitados, a decisão do STF não resulta, em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022.

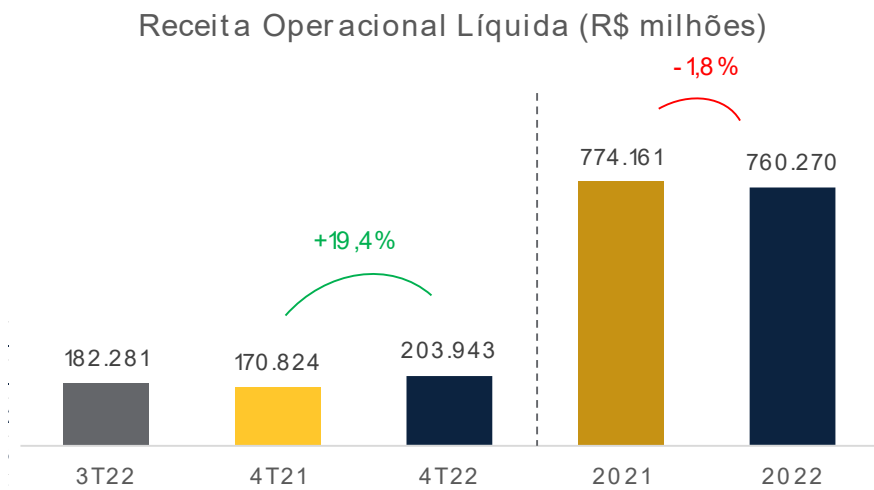
Em dezembro de 2022, a Companhia efetuou adiantamento para aquisição de participação societária da TSC Itaquá Shopping Center. Em fevereiro de 2023 foi concretizada a operação de aquisição de ações da TSC Itaquá Shopping Center, sendo que a Companhia passou a deter 30% de participação societária.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Instrumentos financeiros

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

Receita Operacional



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

Lucro

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	T/T(%)	2022	2021	A/A (%)2
Lucro Bruto	51.207	55.168	-7,2%	55.324	-7,4%	225.242	283.864	-20,7%
% Margem Bruta	25,1%	32,3%	-7 p.p.	30,4%	-5 p.p.	29,6%	36,7%	-7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (1)	58.309	58.276	0,1%	59.967	-2,8%	244.213	294.810	-17,2%
% Margem Bruta Ajustada	28,6%	34,1%	-6 p.p.	32,9%	-4 p.p.	32,1%	38,1%	-6 p.p.
Lucro Líquido	27.271	16.882	61,5%	10.104	169,9%	67.913	120.552	-43,7%
% Margem Líquida	13,4%	9,9%	3 p.p.	5,5%	8 p.p.	8,9%	15,6%	-7 p.p.

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

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

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)	4 T22	4 T21	A/A (%)	3 T22	T/T(%)	2022	2021	A/A (%)2
Receita Operacional Líquida	203.943	170.824	19,4%	182.281	11,9%	760.270	774.161	-1,8%
VGV Lançado Trisul	617.068	660.236	-6,5%	0	0,0%	1000.000	1727.732	-42,1%
Vendas Contratadas Trisul	234.455	163.870	43,1%	128.007	83,2%	675.325	752.331	-10,2%
Despesas Operacionais								
Despesas Administrativas	(18.533)	(16.156)	14,7%	(18.718)	-1,0%	(71.844)	(67.971)	5,7%
% Receita Líquida	9,1%	9,5%	0 p.p.	10,3%	-1 p.p.	9,4%	8,8%	0 p.p.
% Lançamentos Trisul	3,0%	2,4%	1 p.p.	0,0%	3 p.p.	7,2%	3,9%	-1 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,9%	9,9%	-2 p.p.	14,6%	-7 p.p.	10,6%	9,0%	-1 p.p.
Despesas Comerciais	(15.731)	(15.451)	1,8%	(15.092)	4,2%	(59.107)	(59.779)	-1,1%
% Receita Líquida	7,7%	9,0%	-1 p.p.	8,3%	-1 p.p.	7,8%	7,7%	0 p.p.
% Lançamentos Trisul	2,5%	2,3%	0 p.p.	0,0%	3 p.p.	5,9%	3,5%	-1 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	6,7%	9,4%	-3 p.p.	11,8%	-5 p.p.	8,8%	7,9%	-1 p.p.
Despesas Tributárias	(16)	(196)	-91,8%	(81)	-80,2%	(320)	(700)	-54,3%
Despesas com Depreciação/ Amortização	(44)	(387)	7,0%	(395)	4,8%	(1529)	(1233)	24,0%
Provisão Demandas Judiciais e Administrativas	154	(42)	-2847,6%	147	685,0%	996	(3.311)	-130,1%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	10.383	1287	706,8%	(1335)	-877,8%	2.527	(699)	-461,5%
Total	(23.157)	(30.945)	-25%	(35.474)	-35%	(129.277)	(133.693)	-3%

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

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

Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4 T22	4 T21	Var. %	3 T22	Var. %	2022	2021	Var. %
Despesas Financeiras	(14.469)	(11.296)	28,1%	(16.219)	-10,8%	(6.1693)	(28.816)	114,1%
Receitas Financeiras	8.406	7.200	16,8%	10.050	-16,4%	39.087	19.621	99,2%
Resultado Financeiro	(6.063)	(4.096)	48%	(6.169)	-2%	(22.606)	(9.195)	146%

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

EBITDA e Margem EBITDA

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

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

Receita, Custo e Resultado a Apropriar

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

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	dez/ 22	set/ 22
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (1)	435.949	421.240
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar (2)	(287.429)	(275.781)
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar	148.520	145.459
Margem Bruta a Apropriar (%)	34,1%	34,5%

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

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

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais**Posição de Caixa e Endividamento (Consolidado)**

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

Recebíveis Performados em 31/12/2022

R\$ 99,8 milhões**Breakdown da Dívida**

Breakdown da Dívida (R\$ mil)	dez-22
Financiamentos para Construção – SFH	81607
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	92.534
Empréstimos e Financiamentos (Curto Prazo)	174.142
Financiamentos para Construção – SFH	304.190
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	425.784
Empréstimos e Financiamentos (Longo Prazo)	729.974
Total do Endividamento	904.116

Contas a Receber de Clientes

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

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

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

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Imóveis a Comercializar

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

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	dez/ 22	%	set/ 22	%
Terrenos para Futuras Incorporações	6 14.974	42,5%	6 99.375	50,2%
Imóveis em Construção	773.310	53,5%	6 33.032	45,4%
Imóveis Concluídos	43.929	3,0%	49.683	3,6%
Provisão para Distrato	14.322	1,0%	11.243	0,8%
Total	1.446.535	100,0%	1.393.333	99,2%

Instrumentos Financeiros

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis, 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 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo 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 contábeis 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 contábeis 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, 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 contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta 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 contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis 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; e
- ? Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes com relação ao reconhecimento da receita de certos empreendimentos lançados em 2022, os quais não foram efetuados pela Companhia pois foram considerados imateriais.

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 contábeis tomadas em conjunto.

Estimativas contábeis

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

As principais rubricas das demonstrações contábeis da Companhia que requerem estimativas contábeis 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 distrato e provisão para garantia, 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.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas incluem também informações referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação. Os exames das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2021 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificação, datado de 15 de março de 2022.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- ? Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- ? Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- ? Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações, e se as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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, 16 de março de 2023.

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

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA TRISUL S.A. SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2022

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 2022, 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, 16 de março de 2023.

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 25 de abril de 2022, o Conselho de Administração aprovou o Regimento Interno do Comitê, bem como a eleição dos membros que atualmente compõem o Comitê de Auditoria, com mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar em 25 de abril de 2023: (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 02 (sete) vezes no exercício social de 2022 e 01 (uma) vez em 2023 até o fechamento deste relatório, visando o atendimento das obrigações legais e regimentais.

As principais atividades realizadas pelo Comitê no exercício social de 2022 foram: (a) Escopo de trabalho a ser desenvolvido pela empresa Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes; (b) Análise e recomendação do relatório de auditoria interna da área comercial, contas a pagar, cobrança e recebimento; (c) Análise e recomendação acerca das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

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 2022, 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 2022, 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, 16 de março de 2023.

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 Informações Contábeis Intermediárias, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referentes às Demonstrações Financeiras findas em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 16 de março de 2023.

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 2022.

São Paulo, 16 de março de 2023.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores