



Release de resultados

4T22

São Paulo, 16 de março de 2023 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 4T22 e 2022. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares Reais (R\$), extraídos das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, bem como informações trimestrais individuais e consolidadas as quais estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Destaques operacionais do trimestre



Lucro Bruto

R\$51

milhões

Enquanto a **Margem Bruta** do período registrou 25,1%.



Lucro Líquido

R\$27

milhões

Enquanto a **Margem Líquida** do período registrou 13,4%.



Vendas Brutas

R\$264

milhões

Enquanto as **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R\$ 234 milhões.



Landbank

4,9

bilhões

O Landbank total, no final de dezembro, somava R\$ 4,9 bilhões.

Contatos RI

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Jéssica Tozatti
Coordenadora de Relações com Investidores

João Cintra
Analista de Relações com Investidores

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

Divulgação de Resultados

16 de março de 2023
(Após o fechamento do mercado)

Teleconferência de Resultados

17 de março de 2023

14h30 (Horário de Brasília)
13h30 (Horário de Nova York)



Sumário

Mensagem da administração	3
ESG	4
Destaques Operacionais e Financeiros	5
Lançamentos	6
Vendas Brutas e Líquidas	6
Obras Entregues	8
Obras em Andamento	8
Estoque a Valor de Mercado	9
Landbank	9
Instrumentos financeiros	10
Receita Operacional	10
Lucro	10
Despesas Operacionais (Consolidado)	11
Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)	11
EBITDA e Margem EBITDA	12
Receita, Custo e Resultado a Apropriar	12
Posição de Caixa e Endividamento (Consolidado)	12
Breakdown da Dívida	13
Contas a Receber de Clientes	13
Imóveis a Comercializar	13
Instrumentos Financeiros	13
Composição Acionária	14
Demonstração de Resultados	15
Balanco Patrimonial	16
Fluxo de Caixa	17
Glossário	18
Sobre a Trisul	19
Disclaimer	19

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 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.

Compra de participação relevante no segmento de *Properties*

Com o objetivo de diversificar as linhas de negócio e administrar melhor as suas fachadas ativas, que são parte do Plano Diretor (Lei 16.050/14), a Trisul criou ao longo de 2022 o seu próprio segmento de *Properties*, responsável pela administração de 60% de participação no Open Mall Maurílio Biagi, localizado na cidade de Ribeirão Preto, interior de São Paulo. Dando continuidade a esse segmento, concluímos em fevereiro de 2023 a compra de 30% em créditos na participação do Itaquá Garden Shopping, shopping center de Itaquaquecetuba, localizado no interior de São Paulo, pelo valor de R\$ 23 milhões.

Melhoria contínua nas operações voltadas à concessão de crédito

Com o objetivo de agregar receitas recorrentes à operação principal da Trisul, criamos em novembro de 2021 a T-cash, operação que envolve a concessão de créditos com imóveis como garantia. Em 2023, esperamos uma melhoria contínua nas operações, uma vez que o Home Equity ou CGI (Crédito com Garantia de Imóvel), como é mais conhecido, tem crescido no Brasil à medida que se torna uma alternativa para a alta de juros.

A Administração.

São Paulo, 16 de março de 2023.

ESG

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

1. Sustentabilidade na prática

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

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

2. Ações de colaboração com a sociedade civil

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

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

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

Tabela de Colaboradores	4T22	4T21	A/A%	3T22	T/T%
Número de Colaboradores Diretos	243	267	-9,0%	241	0,8%
Número de Colaboradores Terceirizados	137	100	37,0%	129	6,2%
Total de Colaboradores	380	367	3,5%	370	2,7%
% Colaboradores Diretos/Total	63,9%	72,8%	-9 p.p.	65,1%	-1 p.p.

3. Governança corporativa

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

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

Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	T/T(%)	2022	2021	A/A (%)2
Empreendimentos Lançados								
Valor Geral de Vendas - VGV (100%)	617.068	660.236	-6,5%	0	100,0%	1000.000	1779.517	-43,8%
Valor Geral de Vendas - VGV (% Trisul)	617.068	660.236	-6,5%	0	100,0%	1000.000	1727.732	-42,1%
Número de Empreendimentos	3	3	0,0%	0	100,0%	4	9	-55,6%
Unidades Lançadas	917	814	12,7%	0	100,0%	1.241	2.207	-43,8%
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (% Trisul)	264.277	185.652	42,4%	155.299	70,2%	776.773	828.194	-6,2%
Distratos - (% Trisul)	29.822	21.781	36,9%	27.292	9,3%	101.448	75.862	33,7%
Vendas Contratadas - (% Trisul) (1)	234.455	163.870	43,1%	128.007	83,2%	675.325	752.331	-10,2%
Número de Unidades Vendidas	429	262	63,7%	272	57,7%	1.180	1.513	-22,0%
VSO Consolidada (em VGV)	9,0%	7,4%	2 p.p.	6,0%	3 p.p.	22,0%	29,0%	-7 p.p.
Entregas								
VGV Entregue - (100%)	94.000	493.000	-80,9%	0	100,0%	684.000	1.051.000	-34,9%
VGV Entregue - (% Trisul)	66.000	439.000	-85,0%	0	100,0%	655.000	946.000	-30,8%
Número de Empreendimentos Entregues	1	4	-75,0%	0	100,0%	6	10	-40,0%
Número de Unidades Entregues	229	1.305	-82,5%	0	100,0%	716	2.823	-74,6%

Destaques Financeiros (R\$ milhões)	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	T/T(%)	2022	2021	A/A (%)2
Receita Líquida	203.943	170.824	19,4%	182.281	11,9%	760.270	774.161	-1,8%
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 (2)	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.
EBITDA (3)	39.221	26.265	49,3%	22.629	73,3%	116.812	161.277	-27,6%
EBITDA Ajustado (4)	46.323	29.373	57,7%	27.272	69,9%	135.783	172.223	-21,2%
% Margem EBITDA Ajustado	22,7%	17,2%	6 p.p.	15,0%	8 p.p.	17,9%	22,2%	-4 p.p.
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (5)	435.949	478.088	-8,8%	421.240	3,5%	435.949	478.088	-8,8%
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar (6)	148.520	172.279	-13,8%	145.459	2,1%	148.520	172.279	-13,8%
% Margem Bruta a Apropriar	34,1%	36,0%	-2 p.p.	34,5%	0 p.p.	34,1%	36,0%	-2 p.p.
Disponibilidades	310.361	387.514	-19,9%	226.906	36,8%	310.361	387.514	-19,9%
Disponibilidades (Líquidas de Endividamento)	(593.755)	(255.035)	132,8%	(453.818)	30,8%	(593.755)	(255.035)	132,8%
Dívida Líquida	593.755	255.035	132,8%	453.818	30,8%	593.755	255.035	132,8%
Patrimônio Líquido	1.308.476	1.271.177	2,9%	1.305.627	0,2%	1.308.476	1.271.177	2,9%
Dívida Líquida/PL	45,4%	20,1%	25 p.p.	34,8%	11 p.p.	45,4%	20,1%	25 p.p.
Ativos Totais	2.575.050	2.340.065	10,0%	2.304.687	11,7%	2.575.050	2.340.065	10,0%
Passivos Totais	1.266.574	1.068.888	18,5%	999.060	26,8%	1.266.574	1.068.888	18,5%
ROE (Trimestral)	2,1%	1,3%	1 p.p.	0,8%	1 p.p.	5,2%	9,5%	-4 p.p.
ROE (Últimos 12 meses)	5,2%	9,5%	-4 p.p.	4,4%	1 p.p.	5,2%	9,5%	-4 p.p.

- 1) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos geridos pela Trisul S.A. e parceiros. As vendas contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.
- 2) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).
- 3) Lucro antes de impostos, resultado financeiro líquido, depreciação e amortização.
- 4) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).
- 5) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente.
- 6) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

Lançamentos



* Fachada em 3D do The Collection Madalena.

> The Collection Madalena

Lançamos no **mês de outubro** o The Collection Madalena, localizado na rua Valdir Niemeyer, no badalado bairro Vila Madalena. O empreendimento, que está com **45% de suas unidades vendidas**, possui um **potencial VGV % Trisul de R\$ 307 milhões**, distribuídos em 252 unidades – *studios* de 26m² com varanda e apartamentos de 37m² com suíte, varanda e arquitetura moderna. A mobilidade do empreendimento é completa, com ciclovias, grandes avenidas, corredores de ônibus e eixos corporativos ao seu redor. Além disso, basta atravessar a rua para chegar à estação de metrô.

> The Collection PUQ

O segundo projeto lançado no **mês de novembro** é o The Collection PUQ, localizado na rua Ministro de Godói, em frente a universidade PUC São Paulo, no bairro de Perdizes. O empreendimento, que está com **23% de suas unidades vendidas**, possui um **potencial VGV % Trisul de R\$ 169 milhões**, distribuídos em 354 unidades – *studios* de 26m² com varanda, 33m² e 36m² com suíte e varanda. Um empreendimento com endereço mais que estratégico, pois se beneficia pela sinergia de outros 3 bairros: Higienópolis, Pacaembu e Santa Cecília.



* Fachada em 3D do The Collection PUQ.



* Fachada em 3D do Mirant/The Collection Ibirapuera.

> Mirant/The Collection Ibirapuera

O terceiro projeto lançado no **mês de dezembro** é o Mirant/The Collection Ibirapuera, localizado na região do Ibirapuera, no bairro Vila Clementino, a apenas 200m do metrô AACD Servidor linha 5, e próximo das vias que dão acesso aos principais pontos da cidade. O empreendimento, que está com **21% de suas unidades vendidas**, possui um **potencial VGV % Trisul de R\$ 307 milhões**, distribuídos em 252 unidades e duas torres. A primeira torre, Mirant, possui unidades de 3 a 4 quartos, com duas ou três suítes (112m² a 151m²). A segunda torre, The Collection Ibirapuera, conta com *studios* e dormitórios de 25m² a 33m². As torres são totalmente independentes, com projetos sofisticados assinados por renomados profissionais.

> Praça Omaguás Pinheiros (Evento Subsequente)

Como evento subsequente, a Trisul lançou no **mês de março de 2023** o Praça Omaguás Pinheiros, localizado na Praça dos Omaguás, na zona Oeste de São Paulo, no bairro de Pinheiros. O empreendimento possui um **potencial VGV % Trisul de R\$ 95 milhões**, distribuídos em 53 unidades – plantas de 128m² a 166m² e apartamentos duplex de 252m² a 325m². Sua torre é totalmente independente e única, com um projeto sofisticado assinado por renomados profissionais.



* Fachada em 3D do Praça Omaguás Pinheiros.

Vendas Brutas e Líquidas

No 4T22, as vendas brutas totalizaram R\$ 264,2 milhões (+42,4% a/a e +70,2% t/t) enquanto as vendas líquidas de distratos totalizaram R\$ 234,4 milhões (+43,1% a/a e +83,2% t/t). A velocidade sobre a oferta (VSO) consolidada foi de 9,0% no trimestre. Em 2022, as vendas brutas totalizaram R\$ 776,7 milhões (-6,2% a/a) enquanto as vendas líquidas de distratos totalizaram R\$ 675,3 milhões (-10,2% a/a). A velocidade sobre a oferta (VSO) consolidada foi de 22,0% no ano.

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	T/T(%)	2022	2021	A/A (%)2
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas - (% Trisul)	264.277	185.652	42,4%	155.299	70,2%	776.773	828.194	-6,2%
Distratos - (% Trisul)	29.822	21.781	36,9%	27.292	9,3%	101.448	75.862	33,7%
Vendas Contratadas - (% Trisul) (1)	234.455	163.870	43,1%	128.007	83,2%	675.325	752.331	-10,2%
Número de Unidades Vendidas	429	262	63,7%	272	57,7%	1.180	1.513	-22,0%
VSO Consolidada (em VGV)	9,0%	7,0%	2 p.p.	6,0%	3 p.p.	22,0%	29,0%	-7 p.p.

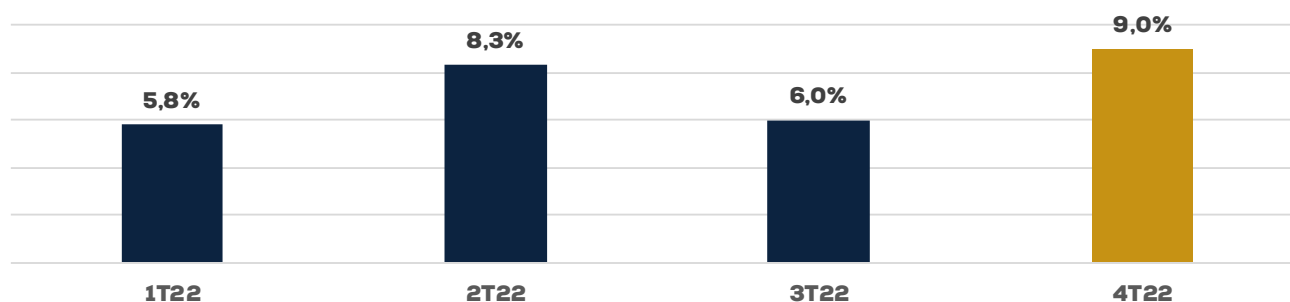
1) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos geridos pela Trisul S.A. e parceiros. As vendas contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/10/2022)	2.432	2.001.579
(+) Lançamentos do 4T22	917	617.068
Total de Unidades à Venda no 4T22 (a)	3.349	2.618.647
(-) Unidades Vendidas Líquidas no 4T22 (b)	429	234.455
Total de Unidades à Venda (01/01/2023) (1)	2.920	2.384.192
VSO no 4T22 (b) / (a)	12,8%	9,0%

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul (R\$ mil)
Total de Unidades à Venda (01/01/2022)	2.859	2.059.517
(+) Lançamentos de 2022	1.241	1.000.000
Total de Unidades à Venda em 2022 (a)	4.100	3.059.517
(-) Unidades Vendidas Líquidas em 2022 (b)	1.180	675.325
Total de Unidades à Venda (01/01/2023) (1)	2.920	2.384.192
VSO em 2022 (b) / (a)	28,8%	22,1%

1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

VSO (Venda Sobre Oferta) - IFRS



Obras Entregues

As Entregas % Trisul totalizaram R\$ 66 milhões no trimestre, com a conclusão do empreendimento OP Art, em 229 unidades. No acumulado do ano de 2022, os seis empreendimentos concluídos totalizaram um VGV de R\$ 655 milhões, em 716 unidades.

Obras Entregues 2022								
Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾	
Obras Entregues 1T22								
1	jan-22	Domy Flats	São Paulo	Alto	55	100%	20	20
2	jan-22	Vila Verde Sabará (Fase 3)	São Carlos	Econômico	179	100%	46	46
3	fev-22	Omni Ibirapuera	São Paulo	Alto	137	100%	104	104
Total 1T22				371		170	170	
Obras Entregues 2T22								
4	mai-22	Sonare Alto de Pinheiros	São Paulo	Alto	60	100%	82	82
5	jun-22	Oscar Ibirapuera	São Paulo	Premium	56	100%	338	338
Total 2T22				116		420	420	
Obras Entregues 4T22								
6	nov-22	Op Art	São Paulo	Alto	229	70%	94	66
Total 4T22				229		94	66	
Total 2022				716		684	655	

1) VGV da data de lançamento sem considerar qualquer correção monetária e ajustes de tabela de venda.

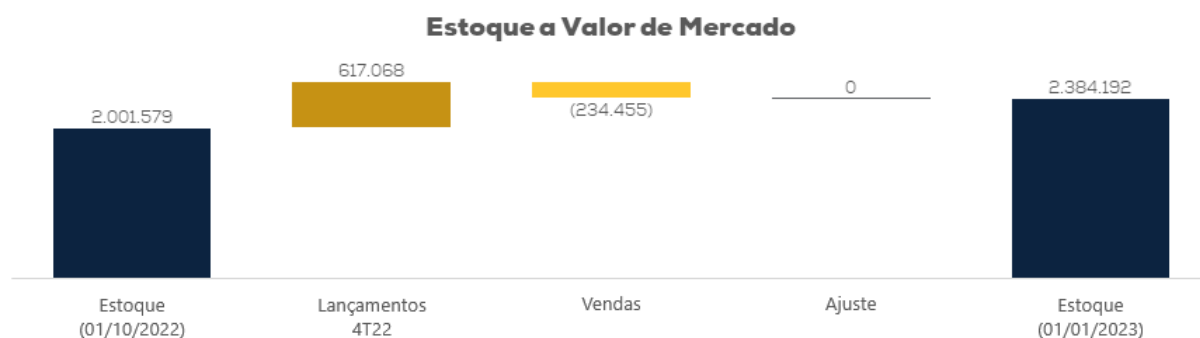
Obras em Andamento

Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Término Engenharia	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾
1	Athos Paraíso	São Paulo	jun-20	abr-23	Alto	38	100%	121	121
2	Mirant Vila Madalena	São Paulo	jun-20	out-23	Alto	60	100%	142	142
3	Arky Caiowaa	São Paulo	set-20	mai-23	Alto	138	100%	135	135
4	Boreal Madalena	São Paulo	set-20	nov-23	Alto	230	50%	177	89
5	Ambience Vila Mariana	São Paulo	nov-20	abr-23	Alto	84	100%	88	88
6	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	nov-20	nov-23	Alto	203	100%	190	190
7	Side Ipiranga	São Paulo	dec-20	abr-23	Médio	240	100%	146	146
8	Oscar Itaim	São Paulo	mar-21	mai-24	Alto	40	100%	179	179
9	Vista Campo Belo	São Paulo	mar-21	fev-24	Alto	130	100%	149	149
10	Side Barra Funda	São Paulo	mai-21	nov-23	Médio	594	100%	272	272
11	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	jul-21	mar-24	Médio	200	100%	141	141
12	Nattur Nova Klabin	São Paulo	set-21	abr-24	Médio	246	100%	183	183
13	Horizon Paraíso	São Paulo	out-21	jun-24	Alto	183	70%	173	121
14	The Collection Paulista	São Paulo	nov-21	jun-24	Médio	336	100%	168	168
15	Tucuna 250	São Paulo	dez-21	ago-24	Alto	218	100%	185	185
16	Valen Capote Valente	São Paulo	dez-21	set-25	Alto	260	100%	307	307
17	Península Vila Madalena	São Paulo	jun-22	out-25	Alto	324	100%	383	383
18	The Collection Madalena	São Paulo	out-22	set-25	Alto	311	100%	142	142
19	The Collection PUQ	São Paulo	nov-22	jul-25	Alto	354	100%	169	169
20	Mirant/The Collection Ibirapuera	São Paulo	dez-22	dez-25	Alto	252	100%	292	292
TOTAL						4.441		3.741	3.601

Estoque a Valor de Mercado

Nesse trimestre o estoque a valor de mercado da Trisul totalizou R\$ 2,3 bilhões em VGV (+15,8% a/a e +19,1% t/t). O estoque pronto contabilizou R\$ 61,9 milhões representando 2,6% do total.

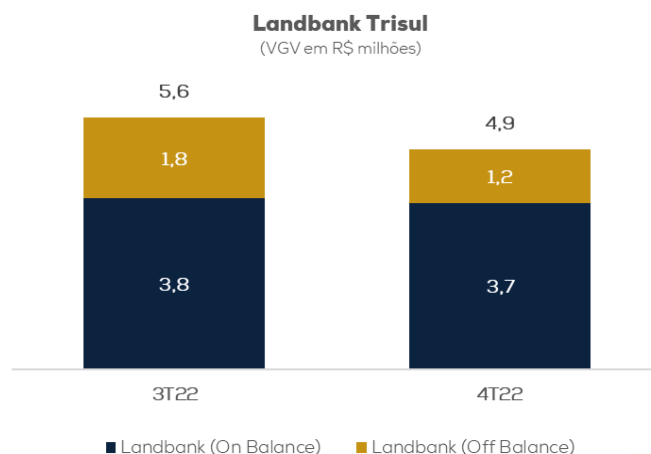
Estoque	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	T/T(%)
Estoque Pronto	2.384.192	2.059.517	15,8%	2.001.579	19,1%
Estoque em Construção - VGV	2.322.271	1.910.551	21,5%	1.930.538	20,3%
Estoque em Construção - Unidades	2.761	2.353	17,3%	2.212	24,8%
Estoque em Construção/ Estoque Total	97,4%	92,8%	5 p.p.	96,5%	1 p.p.
Estoque Pronto - VGV	61.921	148.966	-58,4%	71.041	-12,8%
Estoque Pronto - Unidades	159	506	-68,6%	220	-27,7%
Estoque em Pronto/ Estoque Total	2,6%	7,2%	-5 p.p.	3,5%	-1 p.p.
Estoque por Segmento	2.384.192	2.059.517	15,8%	2.001.579	19,1%
Segmento Econômico - VGV	428.675	58.484	633,0%	63.712	572,8%
Segmento Econômico - Unidades	700	202	246,5%	226	209,7%
Estoque Econômico/Estoque Total	18,0%	2,8%	15 p.p.	3,2%	15 p.p.
Segmento Médio/Alto - VGV	1.955.517	2.001.033	-2,3%	1.937.867	0,9%
Segmento Médio/Alto - Unidades	2.220	2.657	-16,4%	2.206	0,6%
Estoque Médio Alto/Estoque Total	82,0%	97,2%	-15 p.p.	96,8%	-15 p.p.



Landbank

Em 31 de dezembro de 2022 o banco de terrenos (landbank) da Companhia totalizava R\$ 4,9 bilhões, considerando terrenos *on balance* e *off balance*.

É importante mencionar que, uma vez que um terreno atinge a área mínima para viabilidade de um projeto, a Trisul tem por prática iniciar os pagamentos (terrenos *on balance* são terrenos que já constam no balanço da Companhia). Já os terrenos *off balance* não constam no balanço da Companhia, uma vez que ainda estão em fase de prospecção, ou seja, o pagamento ainda não foi iniciado.

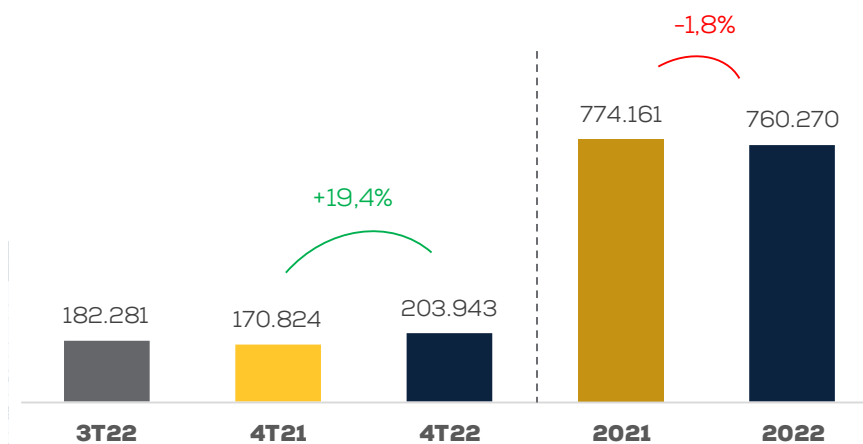


Instrumentos financeiros

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

Receita Operacional

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



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

Lucro

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	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).

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)	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	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%	1.000.000	1.727.732	-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	(414)	(387)	7,0%	(395)	4,8%	(1.529)	(1.233)	24,0%
Provisão Demandas Judiciais e Administrativas	1.154	(42)	-2847,6%	147	685,0%	996	(3.311)	-130,1%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	10.383	1.287	706,8%	(1.335)	-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)	4T22	3T22	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 Direito 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)	4T22	3T22	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)	4T22	4T21	Var. %	3T22	Var. %	2022	2021	Var. %
Despesas Financeiras	(14.469)	(11.296)	28,1%	(16.219)	-10,8%	(61.693)	(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%

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.

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	81.607
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.

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.

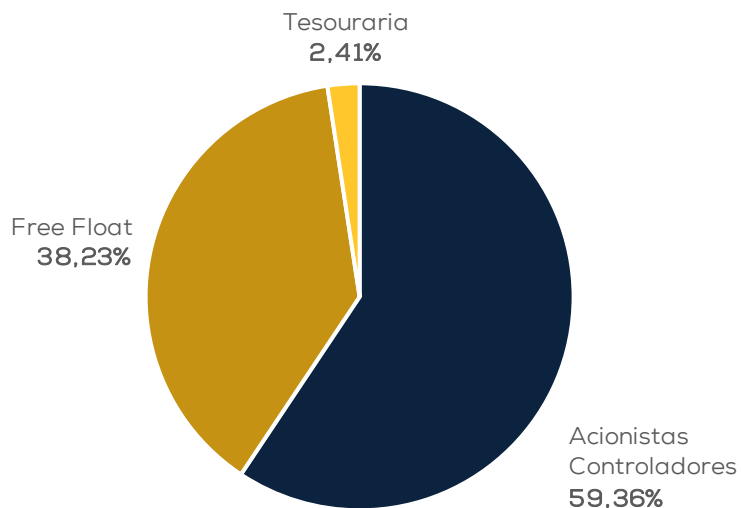
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	dez/22	%	set/22	%
Terrenos para Futuras Incorporações	614.974	42,5%	699.375	50,2%
Imóveis em Construção	773.310	53,5%	633.032	45,4%
Imóveis Concluídos	43.929	3,0%	49.683	3,6%
Provisão para Distrato	14.322	1,0%	11.243	0,8%
Total	1.446.535	100,0%	1.393.333	99,2%

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.

Composição Acionária

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 641,9 milhões, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	4T22	4T21	4T22 vs 4T21	3T22	4T22 vs 3T22	2022	2021	2022 vs 2021
Receita Operacional Bruta	213.409	172.728	23,6%	188.478	13,2%	782.027	784.500	-0,3%
Com Venda de Imóveis	213.696	171.918	24,3%	188.774	13,2%	781.531	780.498	0,1%
Com Prestação de Serviços/Aluguéis	1.423	1.599	-11,0%	2.184	-34,8%	7.198	5.174	39,1%
Ajuste a Valor Presente	(1.710)	(789)	116,7%	(2.480)	-31,0%	(6.702)	(1.172)	471,8%
(-) Provisão para Distratos	(4.523)	1.668	-371,2%	(1.878)	140,8%	(4.445)	6.013	-173,9%
(-) Impostos Incidentes	(4.943)	(3.572)	38,4%	(4.319)	14,4%	(17.312)	(16.352)	5,9%
Receita Operacional Líquida	203.843	170.824	19,4%	182.281	11,9%	760.270	774.161	-1,8%
Custos de Imóveis e Serviços Vendidos	(152.736)	(115.656)	32,1%	(126.957)	20,3%	(535.028)	(490.297)	9,1%
Lucro Bruto	51.207	55.168	-7,2%	55.324	-7,4%	225.242	283.864	-20,7%
Margem Bruta (%)	25,1%	32,3%	-7,2 p.p.	30,4%	-5,2 p.p.	29,6%	36,7%	-7 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(12.694)	(29.584)	-57,1%	(33.384)	-62,0%	(111.136)	(125.249)	-11,3%
Despesas Administrativas	(18.533)	(16.156)	14,7%	(18.718)	-1,0%	(71.844)	(67.971)	5,7%
% Despesas Administrativas	9,1%	9,5%	-0,4 p.p.	10,3%	-1,2 p.p.	9,4%	8,8%	0,7 p.p.
Despesas Comerciais	(15.731)	(15.451)	1,8%	(15.092)	4,2%	(59.107)	(59.779)	-1,1%
% Despesas Comerciais	7,7%	9,0%	-1,3 p.p.	8,3%	-0,6 p.p.	7,8%	7,7%	0,1 p.p.
Despesas Tributárias	(16)	(196)	-91,8%	(81)	-80,2%	(320)	(700)	-54,3%
Resultado com Equivalência Patrimonial	10.463	1.361	668,8%	2.090	400,6%	18.141	8.444	114,8%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	1.154	(42)	-2847,6%	147	685,0%	996	(3.311)	-130,1%
Despesas com Depreciação e Amortização	(414)	(387)	7,0%	(395)	4,8%	(1.529)	(1.233)	24,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	10.383	1.287	706,8%	(1.335)	-877,8%	2.527	(699)	-461,5%
Lucro Operacional	38.513	25.584	50,5%	21.940	75,5%	114.106	158.615	-28,1%
Despesas Financeiras	(14.469)	(11.296)	28,1%	(16.219)	-10,8%	(61.693)	(28.816)	114,1%
Receitas Financeiras	8.406	7.200	16,8%	10.050	-16,4%	39.087	19.621	99,2%
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	32.450	21.488	51,0%	15.771	105,8%	91.500	149.420	-38,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.615)	(4.138)	35,7%	(5.549)	1,2%	(21.751)	(17.455)	24,6%
Lucro Antes da Participação de Não Controladores	26.835	17.350	54,7%	10.222	162,5%	69.749	131.965	-47,1%
Margem Líquida (%)	13,2%	10,2%	3 p.p.	5,6%	7,6 p.p.	9,2%	17,0%	-7,9 p.p.
Participação de Não Controladores	436	(468)	-193,2%	(118)	-469,5%	(1.836)	(11.413)	-83,9%
Lucro Líquido do Período	27.271	16.882	61,5%	10.104	169,9%	67.913	120.552	-43,7%
Margem Líquida (%)	13,4%	9,9%	3,5 p.p.	5,5%	7,8 p.p.	8,9%	15,6%	-6,6 p.p.

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ milhões) – IFRS	dez/22	set/22	Var.	
Ativo Circulante	1.694.212	1.434.973	259.239	18,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	310.361	226.906	83.455	36,8%
Contas a Receber	437.197	269.629	167.568	62,1%
Imóveis a Comercializar	940.005	929.997	10.008	1,1%
Créditos Diversos	4.040	5.812	(1.772)	-30,5%
Impostos e Contribuições a Recuperar	2.609	2.629	(20)	-0,8%
Ativo Não Circulante	880.838	869.714	11.124	1,3%
Contas a Receber	112.797	198.938	(86.141)	-43,3%
Imóveis a Comercializar	506.530	463.336	43.194	9,3%
Partes Relacionadas	35.485	46.441	(10.956)	-23,6%
Impostos e Contribuições a Recuperar	1.319	2.103	(784)	-37,3%
Créditos Diversos	23.510	241	23.269	9655,2%
Investimentos	72.544	63.292	9.252	14,6%
Imobilizado	96.500	92.224	4.276	4,6%
Propriedades para Investimento	29.000	0	29.000	100,0%
Intangível	3.153	3.139	14	0,4%
Ativo Total	2.575.050	2.304.687	270.363	11,7%
Passivo Circulante	423.997	364.688	59.309	16,3%
Fornecedores	42.689	56.569	(13.880)	-24,5%
Empréstimos e Financiamentos	124.217	96.703	27.514	28,5%
Debêntures	49.925	49.285	640	1,3%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	10.691	10.676	15	0,1%
Impostos e Contribuições Diferidos	17.046	10.035	7.011	69,9%
Credores por Imóveis Compromissados	69.577	51.756	17.821	34,4%
Adiantamento de Clientes	70.538	70.162	376	0,5%
Contas a Pagar	20.950	15.485	5.465	35,3%
Dividendos a Pagar	16.129	0	16.129	100,0%
Partes Relacionadas	2.235	4.017	(1.782)	-44,4%
Passivo Não Circulante	842.577	634.372	208.205	32,8%
Empréstimos e Financiamentos	330.881	292.769	38.112	13,0%
Debêntures	399.093	241.967	157.126	64,9%
Credores por Imóveis Compromissados	74.178	54.139	20.039	37,0%
Impostos e Contribuições Diferidos	3.750	6.591	(2.841)	-43,1%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	7.535	8.950	(1.415)	-15,8%
Contas a Pagar	14.176	15.516	(1.340)	-8,6%
Adiantamento de Clientes	12.964	14.440	(1.476)	-10,2%
Patrimônio Líquido	1.308.476	1.305.627	2.849	0,2%
Capital Social	866.080	866.080	0	0,0%
(-) Despesas com Emissão de Ações	(24.585)	(24.585)	0	0,0%
Reservas de Capital	12.629	12.629	0	0,0%
Reservas de Lucro	441.695	430.554	11.141	2,6%
Participação de Não Controladores	46.914	55.206	(8.292)	-15,0%
Ações em Tesouraria	(34.257)	(34.257)	0	0,0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.575.050	2.304.687	270.363	11,7%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	4T22	3T22
Das Atividades Operacionais		
Resultado Operacional Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	32.450	15.771
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos	4.523	2.737
Provisão para Distratos - Estoque	1.011	(1.869)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(1.153)	(148)
Ajuste a Valor Presente	1.710	2.480
Depreciação/Amortização	414	395
Depreciação de Direito de Uso	294	294
Depreciação de Estandes de Venda	5.246	5.273
Juros sobre Empréstimos	15.572	15.890
Tributos Diferidos	1.999	704
Equivalência Patrimonial	(10.463)	(2.090)
Provisão para Garantia	3.589	430
Ajuste Propriedades para Investimento a Valor de Mercado	(11.812)	0
Aumento (Redução) nos Ativos Operacionais:		
Contas a Receber	(87.660)	(42.079)
Imóveis a Comercializar	(13.271)	(39.906)
Impostos e Contribuição a Recuperar	804	512
Partes Relacionadas	9.174	601
Créditos Diversos	(21.497)	2.464
Aumento (Redução) nos Passivos Operacionais:		
Fornecedores	(13.880)	(5.233)
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	369	839
Credores por Imóveis Compromissados	(11.556)	(26.561)
Adiantamento de Clientes	(9.814)	(8.062)
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	(262)	(339)
Contas a Pagar	536	(3.963)
Caixa Proveniente das Operações	(103.677)	(81.860)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(3.799)	(5.721)
Juros Sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	(13.343)	(15.876)
Caixa Líquido Gerado (Utilizado) nas Atividades Operacionais	(120.819)	(103.457)
Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisição de Imobilizado	(10.005)	(4.217)
Aumento (Redução) de Investimento	1.211	1.725
Aquisição de Intangível	(239)	(308)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimentos	(9.033)	(2.800)
Caixa das Atividades de Financiamentos		
Dividendos Pagos	0	(19.963)
Variação Líquida dos Empréstimos e Financiamentos	221.163	23.699
Participação de Não Controladores	(7.856)	3.912
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamentos	213.307	7.648
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	83.455	(98.609)
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa:		
No Início do Exercício	226.906	325.515
No Final do Exercício	310.361	226.906
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	83.455	(98.609)

Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

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

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

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

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

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

Sobre a Trisul

Com mais de 40 anos de experiência no setor de construção civil, a Trisul é uma construtora forte e consolidada, que conta com profissionais altamente capacitados, fornecedores de confiança, tecnologia de ponta e preços competitivos.

No curso de sua história, a Trisul entregou mais de 350 empreendimentos, totalizando mais de 60 mil unidades, distribuídas na capital e na Grande São Paulo, em 20 cidades do interior do Estado e no litoral, além do Distrito Federal. Voltada para o mercado de médio e alto padrão, integra construção, incorporação e vendas, e atualmente possui foco exclusivo em empreendimentos na cidade de São Paulo.

Em outubro de 2007, a Trisul abriu seu capital por meio de oferta pública de ações, mediante a adesão ao Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão. Pautada nos sólidos valores da ética, da transparência e do respeito ao meio ambiente, a Trisul se consagrou na produção imobiliária, reproduzindo em cada lançamento o melhor do conhecimento adquirido ao longo de sua trajetória.

Disclaimer

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

Informações RI

Fernando Salomão
**Diretor Financeiro e de Relações com
Investidores**

Jéssica Tozatti
Coordenadora de Relações com Investidores

João Cintra
Analista de Relações com Investidores

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



Earnings Release

4Q22

São Paulo, March 16th of 2023 – TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), announces its results for the 4Q22. The Company's operating and financial information, unless otherwise indicated, is presented based on consolidated figures and in thousands of reais (R\$), taken from the individual and consolidated quarterly information, in accordance with Technical Pronouncement CPC 21 (R1) – Interim Statement and with the international standard IAS 34 – Interim Financial Reporting, reflecting the guidance contained in Circular Letter/CVM/SNC/SEP 02/2018, related to the application of NBC TG 47 (IFRS 15) about aspects related to the transfer of control for the recognition of revenue from purchase and sale agreements for unfinished real estate units, applicable to real estate development entities in Brazil, as well as presented in a manner consistent with the standards issued by the Brazilian Securities and Exchange Commission – CVM, applicable to the preparation of the Quarterly Information (ITR).

Quarterly operating highlights



Gross Profit
R\$51

million

While the **Gross Margin** in the period registered 25,1%.



Net Profit
R\$27

million

While the **Net Margin** in the period registered 13,4%.



Gross Sales
R\$264

million

While the **Net Sales % Trisul** totaled R\$ 234 million.



Landbank
4,9

billion

The total Landbank, at the end of December, totaled R\$ 4,9 billion.

IR Information

Fernando Salomão
Chief Financial Officer and IR Director

Jéssica Tozatti
IR Coordinator

João Cintra
IR Analyst

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

Earnings Release

March 16th of 2023
(After the market closes)

Conference Call

March 17th of 2023

2h30 PM (Brasília Time)
1h30 PM (New York Time)

Summary



Message from management	3
ESG	4
Operating and Financial Highlights	5
Launches	6
Gross and Net Sales	7
Projects Concluded	8
Obras em Andamento	8
Inventory	9
Landbank	9
Financial Performance	10
Operating Revenue	10
Lucro	10
Operating Expenses (Consolidated)	11
Financial Income and Expenses (Consolidated)	11
EBITDA e EBITDA Margin	12
Revenue, Cost and Results to be Recognized	12
Cash and Debt Position (Consolidated)	12
Debt Breakdown	13
Accounts Receivable	13
Marketable Properties	13
Financial Instruments	13
Ownership Structure	14
Income Statement	15
Balance Sheet	16
Cash Flow	17
Glossary	18
About Trisul	19
Disclaimer	19



Message from management

2022 was a challenging year for Trisul, as the macroeconomic scenario was still suffering the impacts of the pandemic. Launches % Trisul totaled R\$ 1 billion (R\$ 617 million in the quarter), which represents a drop of 42% y/y (-7% q/q). This drop occurred because, throughout the year, we decided to adopt a more conservative stance by slowing down launches, in order to prioritize inventory sales.

In addition, between March 2021 and August 2022, we saw an increase of 11.75 percentage points in the Selic rate (basic interest rate of the economy), leaving its historical floor of 2% and reaching its current value of 13.75%. The increase in interest rates is directly related to the drop in the value of mortgages and loans that we saw throughout the year, decreasing the purchasing power of families and resulting in a lower number of launches in 2022.

In financial terms, we presented a drop of 20.7% in the gross profit compared to the previous year, totaling R\$ 225 million, while the gross margin registered 29.6%. Net income for the year totaled R\$ 68 million, while net margin was 8.9%. However, in the quarter, it is possible to see an improvement in results due to a non-recurring event: the revaluation of two Company assets, which generated a positive result of R\$ 18 million in the bottom line. Thus, the net profit totaled R\$ 27 million, an increase of 61.5% compared to the previous year, with a net margin of 13.4%.

In operational terms, we saw a drop of -10% y/y in gross sales in 2022, which totaled R\$ 777 million. Net sales amounted R\$ 675 million in the period. In the quarter, gross sales increased 42% y/y, totaling R\$ 264 million, while net sales amounted R\$ 234 million. We believe that the improvement in fourth quarter operating results was due to a new price adjustment strategy adopted in our projects, and we are confident that this strategy will bring a significant improvement in the Company's sales throughout the year.

However, we also expect a slowdown in the rise in the cost of materials and labor, following the trend observed at the end of last year. According to the Brazilian Institute of Economics of the Getúlio Vargas Foundation (FGV Ibre), the National Construction Cost Index (INCC) fell from 13.84% in 2021 to 9.27% in 2022. This slowdown, which occurred due to a normalization of activities after the pandemic period, should be even greater throughout the year, thus contributing to a positive result in 2023.

Purchase of relevant stake in the *Properties* segment

In order to diversify its lines of business and better manage its active facades, which are part of the Plano Diretor (Law 16,050/14), Trisul created its own Properties segment during 2022, responsible for managing 60% stake in the Open Mall Maurilio Biagi, located in the city of Ribeirão Preto, in the countryside of São Paulo. Continuing with this segment, in 2022 we concluded the purchase of 30% in credits in Itaquá Garden Shopping, a shopping center in Itaquaquecetuba, located in the countryside of São Paulo, for R\$ 23 million.

Continuous improvement in operations aimed at granting credit

In order to add recurring revenues to Trisul's main operation, in November of 2021, we created T-cash, an operation that involves the granting of loans with real estate as collateral. In 2023, we expect a continuous improvement in operations, since Home Equity or CGI (Credit with Property Guarantee), as it is better known, has grown in Brazil as it becomes an alternative to high interest rates.

Management.

São Paulo, March 16th of 2023.

ESG

The ESG theme (Environmental, Social, and Corporate Governance) has always been present at Trisul. Over the years, the company has developed programs and actions that set a new standard of sustainability at its construction sites and in the surrounding communities, in addition to social actions and governance improvements. Therefore, we can identify the main elements that encompass the theme in three pillars:

1. Sustainability in practice

Aware of the socio-environmental impacts caused by a construction site and following trends in the civil construction market, Trisul adopted as a policy the preference for sustainable and socially responsible sites. Trisul's Works Sustainability Program (in Portuguese *"Programa de Sustentabilidade das Obras"* – PSO) aims to establish a standard of sustainability at its construction sites and in the surrounding communities.

"Among the actions, the following stand out: environmental certifications (AQUA Certification, PROCEL Seal, among others), purchase of sustainable materials, water and energy conservation, optimization of more than 90% of waste, social responsibility and surrounding communities, environmental education and sustainable lots."

2. Collaboration actions with civil society

In addition to satisfying our customers by delivering safe and quality projects, Trisul is committed to improving the final product and promoting sustainability and social actions. Some examples of these actions are:

AACD	Clínicas Hospital	Santas Casas	Sírio Libanês Hospital
Renovation of the swimming pool at the AACD headquarters in São Paulo;	Donation to Clínicas Hospital, extra money directed to the fight against Covid-19;	Donation to the Santas Casas de Misericórdia;	Donation to Sírio Libanês Hospital, amount directed to research related to the Coronavirus.

In addition, Trisul is committed to promoting the health, safety and quality of life of all its employees and partners. We are proud to contribute positively to a greater generation of jobs in the country, promoting a safe and healthy environment around all our activities.

Tabela of Employees	4Q22	4Q21	A/A%	3Q22	T/T%
Number of Direct Employees	243	267	-9,0%	241	0,8%
Number of Outsourced Employeeed	137	100	37,0%	129	6,2%
Total of Employees	380	367	3,5%	370	2,7%
% Direct Employees/Total	63,9%	72,8%	-9 p.p.	65,1%	-1 p.p.

3. Corporate governance

Trisul is listed on B3's "Novo Mercado", a segment for trading shares of companies that voluntarily adopt corporate governance practices in addition to those required by Brazilian law.

For more information about ESG at Trisul, access the ESG Report by clicking [here](#).

Operating and Financial Highlights

Operational Performance (R\$ million)	4Q22	4Q21	Y/Y(%)	3Q22	Q/Q (%)	2022	2021	Y/Y (%)2
Projects Launched								
Potential Sales Volume - PSV (100%)	617,068	660,236	-6,5%	0	100,0%	1,000,000	1,779,517	-43,8%
Potential Sales Volume - PSV (% Trisul)	617,068	660,236	-6,5%	0	100,0%	1,000,000	1,727,732	-42,1%
Number of Projects	3	3	0,0%	0	100,0%	4	9	-55,6%
Units Launched	917	814	12,7%	0	100,0%	1,241	2,207	-43,8%
Contracted Sales								
Gross Contracted Sales - (% Trisul)	264,277	185,652	42,4%	155,299	70,2%	776,773	828,194	-6,2%
Cancellations - (%Trisul)	29,822	21,781	36,9%	27,292	9,3%	101,448	75,862	33,7%
Contracted Sales - (% Trisul) (1)	234,455	163,870	43,1%	128,007	83,2%	675,325	752,331	-10,2%
Number of Units Sold	429	262	63,7%	272	57,7%	1,180	1,513	-22,0%
Consolidated VSO (% Trisul)	9,0%	7,4%	2 p.p.	6,0%	3 p.p.	22,0%	29,0%	-7 p.p.
Entregas								
PSV Delivered - (100%)	94,000	493,000	-80,9%	0	100,0%	684,000	1,051,000	-34,9%
PSV Delivered - (% Trisul)	66,000	439,000	-85,0%	0	100,0%	655,000	946,000	-30,8%
Number of Projects Delivered	1	4	-75,0%	0	100,0%	6	10	-40,0%
Number of Units Delivered	229	1,305	-82,5%	0	100,0%	716	2,823	-74,6%
Financial Performance (R\$ million)								
Net Revenues	203,943	170,824	19,4%	182,281	12%	760,270	774,161	-1,8%
Gross Profit	51,207	55,168	-7,2%	55,324	-7%	225,242	283,864	-20,7%
% Gross Margin	25,1%	32,3%	-7 p.p.	30,4%	-5 p.p.	29,6%	36,7%	-7 p.p.
Adjusted Gross Profit (2)	58,309	58,276	0,1%	59,967	-3%	244,213	294,81	-17,2%
% Adjusted Gross Margin	28,6%	34,1%	-6 p.p.	32,9%	-4 p.p.	32,1%	38,1%	-6 p.p.
Net Profit	27,271	16,882	61,5%	10,104	170%	67,913	120,552	-43,7%
% Net Margin	13,4%	9,9%	3 p.p.	5,5%	8 p.p.	8,9%	15,6%	-7 p.p.
EBITDA (3)	39,221	26,265	49,3%	22,629	73%	116,812	161,277	-27,6%
Adjusted EBITDA (4)	46,323	29,373	57,7%	27,272	70%	135,783	172,223	-21,2%
% Adjusted EBITDA Margin	22,7%	17,2%	6 p.p.	15,0%	8 p.p.	17,9%	22,2%	-4 p.p.
Revenues To Be Appropriated From Units Sold (5)	435,949	478,088	-8,8%	421,240	3%	435,949	478,088	-8,8%
Net Results To Be Appropriated (6)	148,520	172,279	-13,8%	145,459	2%	148,520	172,279	-13,8%
% Net Margin To Be Appropriated	34,1%	36,0%	-2 p.p.	34,5%	0 p.p.	34,1%	36,0%	-2 p.p.
Cash and Banks	310,361	387,514	-19,9%	226,906	37%	310,361	387,514	-19,9%
Cash (Net of Indebtedness)	(593,755)	(255,035)	132,8%	(453,818)	31%	(593,755)	(255,035)	132,8%
Net Debt	593,755	255,035	132,8%	453,818	31%	593,755	255,035	132,8%
Equity	1,308,476	1,271,177	2,9%	1,305,627	0%	1,308,476	1,271,177	2,9%
Net Debt/Equity	45,4%	20,1%	25 p.p.	34,8%	11 p.p.	45,4%	20,1%	25 p.p.
Total Assets	2,575,050	2,340,065	10,0%	2,304,687	12%	2,575,050	2,340,065	10,0%
Total Liabilities	1,266,574	1,068,888	18,5%	999,060	27%	1,266,574	1,068,888	18,5%
Quarterly ROE	2,1%	1,3%	1 p.p.	0,8%	1 p.p.	5,2%	9,5%	-4 p.p.
LTM ROE	5,2%	9,5%	-4 p.p.	4,4%	1 p.p.	5,2%	9,5%	-4 p.p.

1) Total amount of contracted sales of projects that Trisul participated in. Contracted sales are reported net of commissions and cancellations.

2) Adjusted for capitalized interest allocated to cost (SFH interests).

3) Income before taxes, net financial income, depreciation and amortization.

4) Adjusted for capitalized interest allocated to cost (SFH interests).

5) Gross revenue from the sale of properties to be recognized does not include adjustment to present value.

6) Property selling costs to be recognized do not include financial charges and provision for guarantees, which are recognized in the result (cost of properties sold), in proportion to the real estate units sold, when incurred.

Launches



*3D facade of The Collection Madalena.

> The Collection Madalena

In October, we launched The Collection Madalena, located on Rua Valdir Niemeyer, in the trendy Vila Madalena neighborhood. **The project has a potential PSV % Trisul of R\$ 307 million**, distributed in 252 units – 26m² studios with balcony and 37m² apartments with suite, balcony and a modern architecture. The project's mobility is complete, with bike lanes, large avenues, bus lanes and corporate axes around it. Also, just cross the street it is possible to reach the metro station.

> The Collection PUQ

The second project launched in November is The Collection PUQ, located on Rua Ministro de Godói, in front of PUC São Paulo university, in the neighborhood of Perdizes. **The project has a potential PSV % Trisul of R\$ 169 million**, distributed in 354 units – 26m² studios with balcony, 33m² and 36m² with suite and balcony. It is a project that has more than a strategic address, as it benefits from the synergy of 3 other neighborhoods: Higienópolis, Pacaembu and Santa Cecília.



*3D facade of The Collection PUC.



*3D facade of Mirant/The Collection Ibirapuera.

> Mirant/The Collection Ibirapuera

The third project launched in December is the Mirant/The Collection Ibirapuera, located in the Ibirapuera region, in the Vila Clementino neighborhood, just 200m from the AACD Server subway line 5, and close to the roads that give access to the main points of the city. **The project has a potential PSV % Trisul of R\$ 307 million**, distributed among 252 units and two towers. The first tower, Mirant, has units with 3 to 4 bedrooms, with two or three suites (112m² to 151m²). The second tower, The Collection Ibirapuera, has studios and bedrooms from 25m² to 33m². The towers are completely independent, with sophisticated projects signed by renowned professionals.

> Praça Omaguás Pinheiros (Subsequent Event)

As a subsequent event, in March 2023, Trisul launched Praça Omaguás Pinheiros, located at Praça dos Omaguas, in the West zone of São Paulo, in the Pinheiros neighborhood. **The project has a potential PSV % Trisul of R\$ 95 million**, distributed in 53 units – apartments from 128m² to 166m² and duplex apartments from 252m² to 325m². Its tower is totally independent and unique, with a sophisticated project signed by renowned professionals.



*3D facade of Praça Omaguás Pinheiros.

Gross and Net Sales

In the 4Q22, gross sales totaled R\$ 264.2 million (+42,4% y/y and +70,2% q/q) while the net sales totaled R\$ 234,4 million (+43,1% y/y and +83,2% q/q). The consolidated Sales over Supply (SoS) was 9% in the quarter. In 2022, gross sales totaled R\$ 776.7 million (-6,2% y/y) while the net sales totaled R\$ 675.3 million (-10,2% y/y). The consolidated Sales Over Supply (SoS) was 22% in the year.

Operational Performance (R\$ million)	4Q22	4Q21	Y/Y(%)	3Q22	Q/Q (%)	2022	2021	Y/Y (%)2
Contracted Sales								
Gross Contracted Sales - (% Trisul)	264,277	185,652	42,4%	155,299	70,2%	776,773	828,194	-6,2%
Cancellations - (%Trisul)	29,822	21,781	36,9%	27,292	9,3%	101,448	75,862	33,7%
Contracted Sales - (% Trisul) (1)	234,455	163,870	43,1%	128,007	83,2%	675,325	752,331	-10,2%
Number of Units Sold	429	262	63,7%	272	57,7%	1,180	1,513	-22,0%
Consolidated VSO (% Trisul)	9,0%	7,4%	2 p.p.	6,0%	3 p.p.	22,0%	29,0%	-7 p.p.

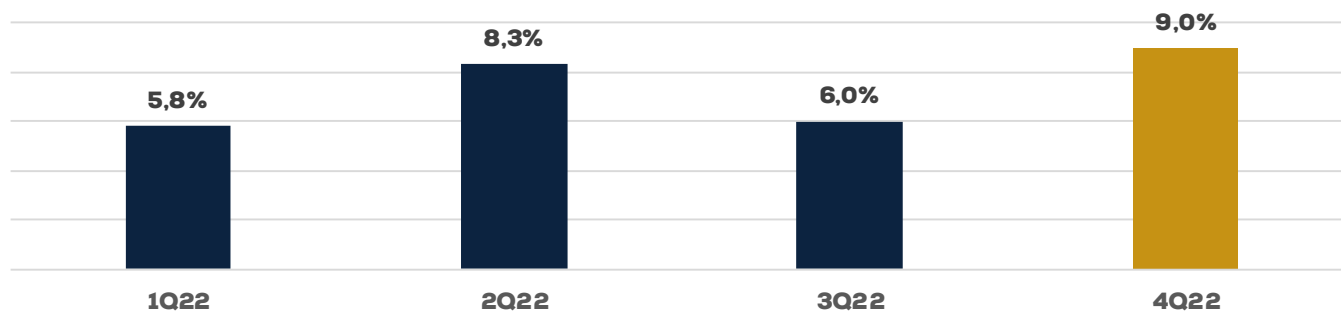
1) Total amount of contracted sales of projects that Trisul participated in. Contracted sales are reported net of commissions and cancellations.

SoS (Sales over Supply)	Units	Trisul's PSV (R\$ thousand)
Inventory of Units as of 10/01/2022	2,432	2,001,579
(+) Launching in 4Q22	917	617,068
Total Units for Sale in 4Q22 (a)	3,349	2,618,647
(-) Units Sold in 4Q22 (b)	429	234,455
Total Units for Sale as of 01/01/2023 (1)	2,920	2,384,192
SoS in 4Q22 (b) / (a)	12,8%	9,0%

SoS (Sales over Supply)	Units	Trisul's PSV (R\$ thousand)
Inventory of Units as of 01/01/2022	2,859	2,059,517
(+) Launching in 2022 ⁽¹⁾	1,241	1,727,732
Total Units for Sale in 2022 (a)	4,100	3,059,517
(-) Units Sold in 2022 (b)	1,180	675,325
Total Units for Sale as of 01/01/2023 (1)	2,920	2,384,192
SoS in 2022 (b) / (a)	28,8%	22,1%

1) The inventory includes the adjustment in accordance with IFRS, excluding projects managed by partners.

SoS (Sales over Supply) - IFRS



Projects Concluded

Deliveries % Trisul totaled R\$ 66 million in the quarter, with the conclusion of the OP Art project, in 229 units. In the accumulated of the year, the six projects concluded totaled a PSV of R\$ 655 million, in 716 units.

Delivered Works 2022								
Delivery Date		Project	City	Segment	Total of Units	% Trisul	Total PSV R\$MM ⁽¹⁾	Trisul's PSV R\$MM ⁽¹⁾
Delivered Works 1Q22								
1	jan-22	Domy Flats	São Paulo	High	55	100%	20	20
2	jan-22	Vila Verde Sabará (Fase 3)	São Paulo	Low income	179	100%	46	46
1	fev-22	Omni Ibirapuera	São Paulo	High	137	100%	104	104
Total 1Q22					371		170	170
Delivered Works 2Q22								
4	may/22	Sonare Alto de Pinheiros	São Paulo	High	60	100%	82	82
5	jun-22	Oscar Ibirapuera	São Paulo	Premium	56	100%	338	338
Total 2Q22					116		420	420
Delivered Works 4Q22								
6	nov-22	Op Art	São Paulo	High	229	70%	94	66
Total 4Q22					229		94	66
Total 2022					716		684	655

1) VGV da data de lançamento sem considerar qualquer correção monetária e ajustes de tabela de venda.

Obras em Andamento

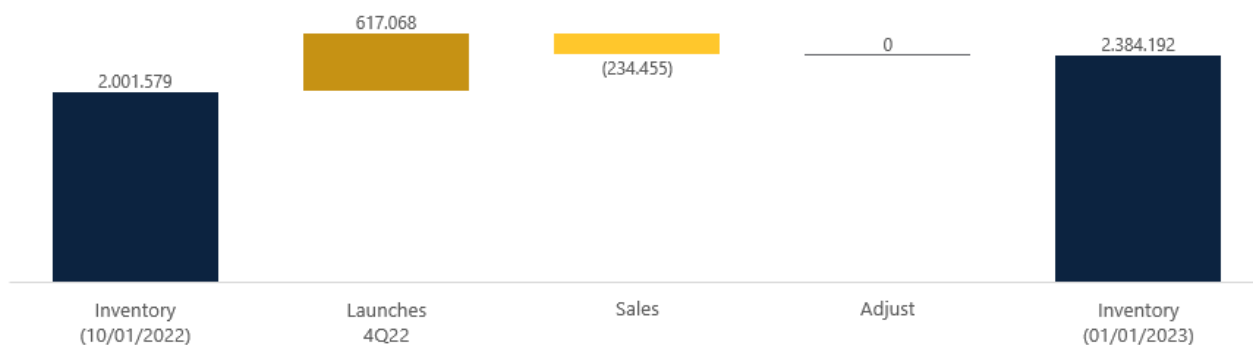
Projects Under Construction									
	Project	City	Launching Date	Delivery Date	Segment	Total of Units	% Trisul	PSV* Total R\$ MM ⁽¹⁾	PSV* Total R\$ MM ⁽¹⁾
1	Athos Paraíso	São Paulo	jun-20	abr-23	High	38	100%	121	121
2	Mirant Vila Madalena	São Paulo	jun-20	out-23	High	60	100%	142	142
3	Arky Caiowaa	São Paulo	set-20	mai-23	High	138	100%	135	135
4	Boreal Madalena	São Paulo	set-20	nov-23	High	230	50%	177	89
5	Ambience Vila Mariana	São Paulo	nov-20	Apr-23	High	84	100%	88	88
6	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	nov-20	nov-23	High	203	100%	190	190
7	Side Ipiranga	São Paulo	dec-20	Apr-23	Medium	240	100%	146	146
8	Oscar Itaim	São Paulo	mar-21	May-24	High	40	100%	179	179
9	Vista Campo Belo	São Paulo	mar-21	Feb-24	High	130	100%	149	149
10	Side Barra Funda	São Paulo	May-21	nov-23	Medium	594	100%	272	272
11	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	jul-21	mar-24	Medium	200	100%	141	141
12	Nattur Nova Klabin	São Paulo	set-21	abr-24	Medium	246	100%	183	183
13	Horizon Paraíso	São Paulo	out-21	jun-24	High	183	70%	173	121
14	The Collection Paulista	São Paulo	set-21	abr-24	Medium	336	100%	168	168
15	Tucuna 250	São Paulo	out-21	jun-24	High	218	100%	185	185
16	Valen Capote Valente	São Paulo	set-21	abr-24	High	260	100%	307	307
17	Península Vila Madalena	São Paulo	jun-22	oct-25	High	324	100%	383	383
18	The Collection Madalena	São Paulo	oct-22	sep-25	High	311	100%	142	142
19	The Collection PUQ	São Paulo	nov-22	jul-25	High	354	100%	169	169
20	Mirant/The Collection Ibirapuera	São Paulo	dec-22	dec-25	High	252	100%	292	292
TOTAL						4,441		3,741	3,601

Inventory

In this quarter, Trisul's inventory at market value totaled R\$ 2.3 billion in PSV (+15.8% y/y and +19.1% q/q). Concluded inventory accounted for R\$ 61.9 million, representing 2.6% of the total.

Inventory	4Q22	4Q21	A/A (%)	3Q22	T/T(%)
Concluded Inventory	2,384,192	2,059,517	15,8%	2,001,579	19,1%
In Construction Inventory - PSV	2,322,271	1,910,551	21,5%	1,930,538	20,3%
In Construction Inventory - Units	2,761	2,353	17,3%	2,212	24,8%
In Construction Inventory/Total	97,4%	92,8%	5 p.p.	96,5%	1 p.p.
Concluded Inventory - PSV	61,921	148,966	-58,4%	71,041	-12,8%
Concluded Inventory - Units	159	506	-68,6%	220	-27,7%
Concluded Inventory/Total	2,6%	7,2%	-5 p.p.	3,5%	-1 p.p.
Inventory per Segment	2,384,192	2,059,517	15,8%	2,001,579	19,1%
Economic - PSV	428,675	58,484	633,0%	63,712	572,8%
Economic - Units	700	202	246,5%	226	209,7%
Economic/Total	18,0%	2,8%	15 p.p.	3,2%	15 p.p.
Medium/High - PSV	1,955,517	2,001,033	-2,3%	1,937,867	0,9%
Medium/High - Units	2,220	2,657	-16,4%	2,206	0,6%
Medium High/Total	82,0%	97,2%	-15 p.p.	96,8%	-15 p.p.

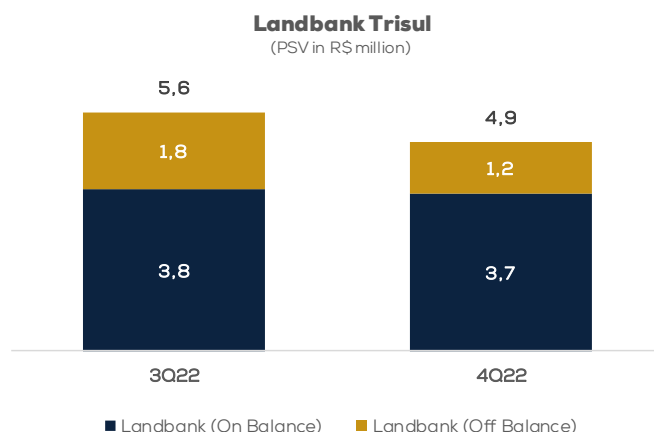
Market Value Inventory



Landbank

On December 31, 2022, the Company's landbank totaled R\$ 4.9 billion, considering both *on-balance* and *off-balance* lots.

It is important to mention that, once a lot reaches the minimum area for the viability of a project, Trisul has the practice of initiating payments (on-balance lots are lands that are already included in the Company's balance sheet). Off-balance lots are not included in the Company's balance sheet, as they are still in the prospecting phase, that is, payment has not yet started.

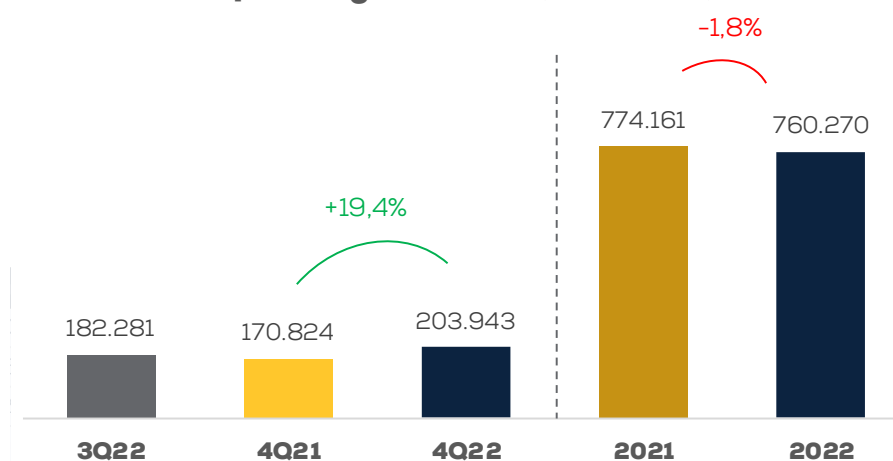


Financial Performance

The quarterly information (individual and consolidated) is presented in reais (R\$), which is the functional currency of the Company and its subsidiaries, rounded to the nearest thousand, unless otherwise indicated. The individual financial statements were prepared and presented in accordance with accounting practices adopted in Brazil, applicable to Brazilian real estate development entities registered with the Brazilian Securities and Exchange Commission ("CVM"). The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with accounting practices adopted in Brazil and with International Financial Reporting Standards (IFRS) applicable to Brazilian real estate development entities registered with the CVM. The aspects regarding the transfer of control in the sale of real estate units and compliance with performance obligations follow the understanding of the Company's management, in line with Circular Letter/CVM/SNC/SEP 02/2018 on the implementation of Technical Pronouncement NBC TG 47 (IFRS 15), aimed at real estate entities. Circular Letter/CVM/SNC/SEP 02/2018 clarifies, among other matters, the situations in which real estate entities are required to report revenues on a period-by-period basis, known as Percentage of Completion – POC. The information, figures and data included in this financial performance report that do not correspond to the balances and accounting information included in our consolidated financial information, such as Potential Sales Value – Trisul PSV, Contracted Sales, Trisul Sales, Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA Margin, among others, correspond to information that was not reviewed by our Independent Auditors.

Operating Revenue

Net Operating Revenues (R\$ million)



Revenue from contracted sales of each project is recognized in the Company's result over the construction period, using the percentage of financial evolution of each project (PoC – Percentage of Completion Method). This percentage is measured by the cost incurred in relation to the total budgeted cost of the units sold for each project. The Adjustment to Present Value (APV) is also discounted from this appropriate revenue, in accordance with CPC 12.

Lucro

Operational Performance (R\$ million)	4Q22	4Q21	Y/Y(%)	3Q22	Q/Q (%)	2022	2021	Y/Y (%)2
Gross Profit	51,207	55,168	-7,2%	55,324	-7%	225,242	283,864	-20,7%
% Gross Margin	25,1%	32,3%	-7 p.p.	30,4%	-5 p.p.	29,6%	36,7%	-7 p.p.
Adjusted Gross Profit (1)	58,309	58,276	0,1%	59,967	-3%	244,213	294,81	-17,2%
% Adjusted Gross Margin	28,6%	34,1%	-6 p.p.	32,9%	-4 p.p.	32,1%	38,1%	-6 p.p.
Net Profit	27,271	16,882	61,5%	10,104	170%	67,913	120,552	-43,7%
% Net Margin	13,4%	9,9%	3 p.p.	5,5%	8 p.p.	8,9%	15,6%	-7 p.p.

1) Adjusted for capitalized interest allocated to cost (SFH interests).

Operating Expenses (Consolidated)

The table below provides an analysis of administrative and selling expenses in relation to net revenue and Trisul's contracted sales.

Revenues and Expenses (R\$ million)	4Q22	4Q21	Var. %	3Q22	Var. %	2022	2021	Var. %
Net Operating Revenues	203,943	170,824	19,4%	182,281	11,9%	760,270	774,161	-1,8%
Trisul's PSV Launched	617,068	660,236	-6,5%	0	0,0%	1,000,000	1,727,732	-42,1%
Trisul's Contracted Sales	234,455	163,870	43,1%	128,007	83,2%	675,325	752,331	-10,2%
Operating Income (Expenses):								
Administrative Expenses	(18,533)	(16,156)	14,7%	(18,718)	-1,0%	(71,844)	(67,971)	5,7%
% Net Revenues	9,1%	9,5%	0 p.p.	10,3%	-1 p.p.	9,4%	8,8%	0 p.p.
% Trisul's Launching	3,0%	2,4%	1 p.p.	0,0%	3 p.p.	7,2%	3,9%	-1 p.p.
% Trisul's Contracted Sales	7,9%	9,9%	-2 p.p.	14,6%	-7 p.p.	10,6%	9,0%	-1 p.p.
Selling Expenses	(15,731)	(15,451)	1,8%	(15,092)	4,2%	(59,107)	(59,779)	-1,1%
% Net Revenues	7,7%	9,0%	-1 p.p.	8,3%	-1 p.p.	7,8%	7,7%	0 p.p.
% Trisul's Launching	2,5%	2,3%	0 p.p.	0,0%	3 p.p.	5,9%	3,5%	-1 p.p.
% Trisul's Contracted Sales	6,7%	9,4%	-3 p.p.	11,8%	-5 p.p.	8,8%	7,9%	-1 p.p.
Tax Expenses	(16)	(196)	-91,8%	(81)	-80,2%	(320)	(700)	-54,3%
Depreciation & Amortization Expenses	(414)	(387)	7,0%	(395)	4,8%	(1,529)	(1,233)	24,0%
Provision for Contingencies	1,154	(42)	-2847,6%	147	685,0%	996	(3,311)	-130,1%
Other Operating Income (Expenses)	10,383	1,287	706,8%	(1,335)	-877,8%	2,527	(699)	-461,5%
Total	(23,157)	(30,945)	-25,2%	(35,474)	-34,7%	(129,277)	(133,693)	-3,3%

Administrative Expenses (R\$ million)	4Q22	3Q22	2022	2021	▲%
Personnel Expenses	(5,215)	(4,214)	(18,386)	(19,828)	-7,3%
Management Fees	(610)	(526)	(2,064)	(2,064)	0,0%
Occupancy/Others	(218)	(341)	(1,699)	(1,843)	-7,8%
Amortization of The Right of Use	(293)	(294)	(1,175)	(1,429)	-17,8%
Advisory and Consultancy Expenses	(8,576)	(7,708)	(29,484)	(26,478)	11,4%
General Expenses	(3,621)	(5,635)	(19,032)	(16,329)	16,6%
Total Administrative Expenses	(18,533)	(18,718)	(71,840)	(67,971)	5,7%

Selling Expenses (R\$ thousand)	4Q22	3Q22	2022	2021	▲%
Marketing expenses	(3,687)	(3,802)	(13,502)	(13,230)	2,1%
Sales Discount	(4,616)	(4,203)	(15,804)	(21,020)	-24,8%
Units in Inventory	(804)	(1,221)	(4,247)	(3,796)	11,9%
Sales stand – depreciation	(5,246)	(5,273)	(20,620)	(15,252)	35,2%
Sales stand – general expenses	(1,348)	(540)	(4,211)	(5,538)	-24,0%
Others	(30)	(53)	(723)	(943)	-23,3%
Total selling expenses	(15,731)	(15,092)	(59,107)	(59,779)	-1,1%

Financial Income and Expenses (Consolidated)

(R\$ thousand)	4Q22	4Q21	Var. %	3Q22	Var. %	2022	2021	Var. %
Financial Expenses	(14,469)	(11,296)	28,1%	(16,219)	-10,8%	(61,693)	(28,816)	114,1%
Financial Revenues	8,406	7,200	16,8%	10,050	-16,4%	39,087	19,621	99,2%
Financial Results	(6,063)	(4,096)	48,0%	(6,169)	-1,7%	(22,606)	(9,195)	145,9%

EBITDA e EBITDA Margin

EBITDA (R\$ milhões)	4Q22	4Q21	Var. %	3Q22	Var. %	2022	2021	% Var.
Net Revenues	203,943	170,824	19,4%	182,281	11,9%	760,270	774,161	-1,8%
Net Profit	26,835	17,350	54,7%	10,222	162,5%	69,749	131,965	-47,1%
(+) Financial Results	6,063	4,096	48,0%	6,169	-1,7%	22,606	9,195	145,9%
(+) Income and Social Contribution Taxes	5,615	4,138	35,7%	5,549	1,2%	21,751	17,455	24,6%
(+) Depreciation and Amortization	414	387	7,0%	395	4,8%	1,529	1,233	24,0%
(+) Amortization of the Right of Use	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%
(+) Financial Expenses with Financing for Construction	7,102	3,108	128,5%	4,643	53,0%	18,971	10,946	73,3%
Adjusted EBITDA (1)	46,323	29,373	57,7%	27,272	69,9%	135,782	172,223	-21,2%
Adjusted EBITDA Margin (%)	22,7%	17,2%	6 p.p.	15,0%	8 p.p.	17,9%	22,2%	-4 p.p.

1) Adjusted for capitalized interest allocated to cost (SFH interests).

Revenue, Cost and Results to be Recognized

Revenue from the sale of 12resentes12 (before taxes) to be recognized from units sold from projects still under construction and their respective costs to be incurred are not reflected in the financial statements. Therefore, the chart below 12resentes the result to be recognized:

Results to be Appropriated (R\$ million)	dec-22	sep-22
Revenue to be Appropriated From Units Sold (1)	435,949	421,240
Cost to be Incurred From Units Sold (2)	(287,429)	(275,781)
Net Results to be Appropriated	148,520	145,459
Gross Margin to be Appropriated	34,1%	34,5%

1) Gross revenue from the sale of properties to be recognized does not include adjustment to present value.

2) Property selling costs to be recognized do not include financial charges and provision for guarantees, which are recognized in the result (cost of properties sold), in proportion to the real estate units sold, when incurred.

Cash and Debt Position (Consolidated)

Indebtedness (R\$ million)	dec-22	sep-22	Var.
Financing for construction - SFH	(385,797)	(307,031)	25,7%
Loans for working capital	(518,319)	(373,693)	38,7%
Total of Indebtedness	(904,116)	(680,724)	33%
Cash and Cash Equivalents	310,361	226,906	36,8%
Total Cash and Banks	310,361	226,906	37%
Cash, Net of Indebtedness	(593,755)	(453,818)	31%
Book Value	1,308,476	1,305,627	4%
Net debt / Book Value	45,4%	34,8%	10,6 p.p.
Net debt excl. SFH / Book Value	15,9%	11,2%	4,7 p.p.

Performed Receivables in 12/31/2022

R\$ 99.8 million

Debt Breakdown

Debt Breakdown (R\$ thousand)	dec-22
Financing for construction - SFH	81,607
Loans for working capital	92,534
Short Term Debt	174,142
Financing for construction - SFH	304,190
Loans for working capital	425,784
Long Term Debt	729,974
Total Indebtedness	904,116

Accounts Receivable

The Company recorded R\$ 902.4 million in accounts receivable at the end of December 31, 2022. Out of this amount, R\$ 99.8 million refers to performed receivables.

Accounts Receivable (R\$ million)	dec-22	sep-22
Accounts Receivable - Realized Income (1)	549,994	508,846
Accounts Receivable - Unrealized Income	435,949	421,240
Advances from Customers (2)	(83,502)	(84,602)
Total	902,441	845,484

- 1) Does not include accounts receivable for management services, adjustment to present value and allowance for doubtful accounts.
2) Amounts received from clients that exceed recognized revenue and swapped units.

Marketable Properties

Marketable properties are represented by the acquisition costs of land for future developments and/or sale, costs incurred with real estate units under construction and not yet sold and cost of finished real estate units in inventory.

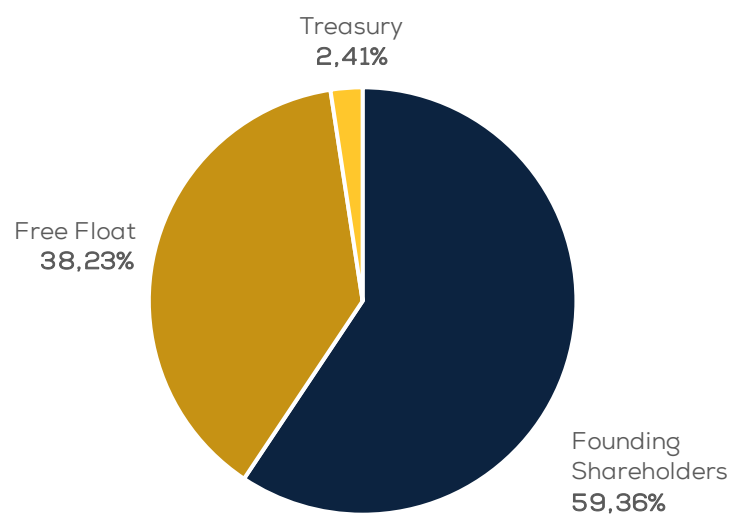
Properties to Commercialize (R\$ million)	dec-22	%	sep-22	%
Lands for Future Developments	614,974	42,5%	699,375	50,6%
Real Estate Under Construction	773,310	53,5%	633,032	45,8%
Finished Real Estate	43,929	3,0%	49,683	3,6%
Provision for Cancellations	14,322	1,0%	11,243	0,8%
Total	1,446,535	100,0%	1,382,090	100,0%

Financial Instruments

The Company and its subsidiaries participate in transactions involving financial instruments, which are restricted to financial investments, loans for working capital, financing of development and purchase of land and transactions with partners in real estate projects, under normal market conditions, all of which are recognized in the financial information and are intended to meet the Company's operating needs and reduce its exposure to credit and interest rate risks. These instruments are managed through operational strategies, aiming at liquidity, profitability and mitigation of risk.

Ownership Structure

On December 31, 2022, the Company's fully subscribed and paid-in capital stock was R\$ 641,9 million, represented by 186,617,538 registered, book-entry common shares, with no par value.



Income Statement

Income Statement Consolidated (R\$ million) - IFRS	4Q22	4Q21	4Q22 vs 4Q21	3Q22	4Q22 vs 3Q22	2022	2021	2022 vs 2021
Gross Operating Revenues	213,409	172,728	23,6%	188,478	13,2%	782,027	784,500	-0,3%
From Real Estate Sold	213,696	171,918	24,3%	188,774	13,2%	781,531	780,498	0,1%
From Services Provided	1,423	1,599	-11,0%	2,184	-34,8%	7,198	5,174	39,1%
From the Leases of Properties	(1,710)	(789)	116,7%	(2,480)	-31,0%	(6,702)	(1,172)	471,8%
(-) Deductions from Gross Revenues	(4,523)	1,668	-371,2%	(1,878)	140,8%	(4,445)	6,013	-173,9%
(-) Taxes	(4,943)	(3,572)	38,4%	(4,319)	14,4%	(17,312)	(16,352)	5,9%
Net Operating Revenues	203,943	170,824	19,4%	182,281	11,9%	760,270	774,161	-1,8%
Operating Costs	(152,736)	(115,656)	32,1%	(126,957)	20,3%	(535,028)	(490,297)	9,1%
Gross Profit	51,207	55,168	-7,2%	55,324	-7,4%	225,242	283,864	-20,7%
<i>Gross Margin (%)</i>	<i>25,1%</i>	<i>32,3%</i>	<i>-7,2 p.p.</i>	<i>30,4%</i>	<i>-5,2 p.p.</i>	<i>29,6%</i>	<i>36,7%</i>	<i>-7 p.p.</i>
Operating Expenses/Income	(12,694)	(29,584)	-57,1%	(33,384)	-62,0%	(111,136)	(125,249)	-11,3%
General and Administrative Expenses	(18,533)	(16,156)	14,7%	(18,718)	-1,0%	(71,844)	(67,971)	5,7%
<i>% G&A Expenses</i>	<i>9,1%</i>	<i>9,5%</i>	<i>-0,4 p.p.</i>	<i>10,3%</i>	<i>-1,2 p.p.</i>	<i>9,4%</i>	<i>8,8%</i>	<i>0,7 p.p.</i>
Selling Expenses	(15,731)	(15,451)	1,8%	(15,092)	4,2%	(59,107)	(59,779)	-1,1%
<i>% Selling Expenses</i>	<i>7,7%</i>	<i>9,0%</i>	<i>-1,3 p.p.</i>	<i>8,3%</i>	<i>-0,6 p.p.</i>	<i>7,8%</i>	<i>7,7%</i>	<i>0,1 p.p.</i>
Tax Expenses	(16)	(196)	-91,8%	(81)	-80,2%	(320)	(700)	-54,3%
Results by Equity Equivalence	10,463	1,361	668,8%	2,090	400,6%	18,141	8,444	114,8%
Provision for Litigation and Administrative Claims	1,154	(42)	-2847,6%	147	685,0%	996	(3,311)	-130,1%
Depreciation & Amortization Expenses	(414)	(387)	7,0%	(395)	4,8%	(1,529)	(1,233)	24,0%
Other Operating (Expenses) Income	10,383	1,287	706,8%	(1,335)	-877,8%	2,527	(699)	-461,5%
Operating Income	38,513	25,584	50,5%	21,940	75,5%	114,106	158,615	-28,1%
Financial Expenses	(14,469)	(11,296)	28,1%	(16,219)	-10,8%	(61,693)	(28,816)	114,1%
Financial Revenues	8,406	7,200	16,8%	10,050	-16,4%	39,087	19,621	99,2%
Income Before Income Taxes and Social Contribution	32,450	21,488	51,0%	15,771	105,8%	91,500	149,420	-38,8%
Income Tax and Social Contribution	(5,615)	(4,138)	35,7%	(5,549)	1,2%	(21,751)	(17,455)	24,6%
Income Before Minority Interest	26,835	17,350	54,7%	10,222	162,5%	69,749	131,965	-47,1%
<i>Net Margin (%)</i>	<i>13,2%</i>	<i>10,2%</i>	<i>3 p.p.</i>	<i>5,6%</i>	<i>7,6 p.p.</i>	<i>9,2%</i>	<i>17,0%</i>	<i>-7,9 p.p.</i>
Minority Interest	436	(468)	-193,2%	(118)	-469,5%	(1,836)	(11,413)	-83,9%
Net Income (Loss)	27,271	16,882	61,5%	10,104	169,9%	67,913	120,552	-43,7%
<i>Net Margin (%)</i>	<i>13,4%</i>	<i>9,9%</i>	<i>3,5 p.p.</i>	<i>5,5%</i>	<i>7,8 p.p.</i>	<i>8,9%</i>	<i>15,6%</i>	<i>-6,6 p.p.</i>

Balance Sheet

Balance Sheet Consolidated (R\$ million) - IFRS	dec-22	sep-22	Var.	
Current Assets	1,694,212	1,434,973	259,239	18,1%
Cash and Cash Equivalents	310,361	226,906	83,455	36,8%
Trade Accounts Receivable	437,197	269,629	167,568	62,1%
Real Estate to be Sold	940,005	929,997	10,008	1,1%
Other Receivables	4,040	5,812	(1,772)	-30,5%
Recoverable Taxes	2,609	2,629	(20)	-0,8%
Non-Current Assets	880,838	869,714	11,124	1,3%
Trade Accounts Receivable	112,797	198,938	(86,141)	-43,3%
Real Estate to be Sold	506,530	463,336	43,194	9,3%
Related Parties	35,485	46,441	(10,956)	-23,6%
Recoverable Taxes	1,319	2,103	(784)	-37,3%
Other Receivables	23,510	241	23,269	9655,2%
Investments	72,544	63,292	9,252	14,6%
Fixed Assets	96,500	92,224	4,276	4,6%
Properties for Investments	29,000	0	29,000	100,0%
Intangible Assets	3,153	3,139	14	0,4%
Total Assets	2,575,050	2,304,687	270,363	11,7%
Current Liabilities	423,997	364,688	59,309	16,3%
Trade Accounts Payable	42,689	56,569	(13,880)	-24,5%
Loans and Financing	124,217	96,703	27,514	28,5%
Debentures Payable	49,925	49,285	640	1,3%
Accrued Payroll Obligations and Taxes Payable	10,691	10,676	15	0,1%
Deferred Taxes	17,046	10,035	7,011	69,9%
Land Payable	69,577	51,756	17,821	34,4%
Advances from Customers	70,538	70,162	376	0,5%
Accounts Payable	20,950	15,485	5,465	35,3%
Payment of Dividends	16,129	0	16,129	100,0%
Related Parties	2,235	4,017	(1,782)	-44,4%
Non-Current Liabilities	842,577	634,372	208,205	32,8%
Loans and Financing	330,881	292,769	38,112	13,0%
Debentures	399,093	241,967	157,126	64,9%
Land Payable	74,178	54,139	20,039	37,0%
Provision for Litigation and Administrative Claims	3,750	6,591	(2,841)	-43,1%
Deferred Taxes	7,535	8,950	(1,415)	-15,8%
Accounts Payable	14,176	15,516	(1,340)	-8,6%
Advances from Customers	12,964	14,440	(1,476)	-10,2%
Equity	1,308,476	1,305,627	2,849	0,2%
Shareholders' Equity	866,080	866,080	0	0,0%
(-) Expenses with Follow-On	(24,585)	(24,585)	0	0,0%
Capital Stock	12,629	12,629	0	0,0%
Capital Reserve	441,695	430,554	11,141	2,6%
Minority Interest in Subsidiaries	46,914	55,206	(8,292)	-15,0%
Treasury Shares	(34,257)	(34,257)	0	0,0%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	2,575,050	2,304,687	270,363	11,7%

Cash Flow

Cash Flow (in R\$ thousand) IFRS	4Q22	3Q22
By Operating Activities		
Income Before Income Taxes and Social Contribution	32,450	15,771
ation of net income to net cash by operating activities:		
Provision for Bad Debtors and Cancellations	4,523	2,737
Provision for Cancellations - Inventory	1,011	(1,869)
Provision for Litigation and Administrative Claims	(1,153)	(148)
Adjustment Present Value	1,710	2,480
Depreciation/Amortization	414	395
Right of Use Depreciation	294	294
Sales Stands Depreciation	5,246	5,273
Interest on Loans	15,572	15,890
Taxes Deferred	1,999	704
Ownership Equity	(10,463)	(2,090)
Provision for Guarantee	3,589	430
t Investment Properties to Market Value	(11,812)	0
Increase/(Decrease) in Operating Assets:		
Trade Accounts Receivable	(87,660)	(42,079)
Real Estate to be Sold	(13,271)	(39,906)
Recoverable Taxes	804	512
Related Parties	9,174	601
Other Receivables	(21,497)	2,464
Increase/(Decrease) in Operating Liabilities:		
Trade Accounts Payable	(13,880)	(5,233)
Accrued Payroll Obligations and Taxes Payable	369	839
Land Payable	(11,556)	(26,561)
Advances from Customers	(9,814)	(8,062)
Provision for Litigation and Administrative Claims	(262)	(339)
Accounts Payable	536	(3,963)
Cash Used in Operating Activities	(103,677)	(81,860)
Payed Income Tax and Social Contribution	(3,799)	(5,721)
Interest on Loans and Debentures Paid	(13,343)	(15,876)
Net Cash Generated From (Used In) Operating Activities	(120,819)	(103,457)
Cash Flow From Investment Activities		
Fixed Assets Acquisition	(10,005)	(4,217)
investment Increase (Reduction)	1,211	1,725
Intangible Assets Acquisition	(239)	(308)
Net Cash Used In Investment Activities	(9,033)	(2,800)
Cash Flow From Loan Activities		
Paid Dividends	0	(19,963)
Net Variation of Loans and Financing	221,163	23,699
Minority Interest	(7,856)	3,912
Cash Generated by Loan Activities	213,307	7,648
Increase/(Decrease) in Cash, Banks and Financial Investments	83,455	(98,609)
of Cash, Banks and Financial Investments		
At the Beginning of the Period	226,906	325,515
At the End of the Period	310,361	226,906
Increase/(Decrease) in Cash, Banks and Financial Investments	83,455	(98,609)

Glossary

PSV: Potential Sales Value. Corresponds to the potential (in R\$) that can be achieved through the sale of all units of a real estate project.

% Trisul: Refers to the sum of participation, which may be direct or indirect, in each Trisul project.

Cancellations: Purchase and sale agreements between the customer and the Company that have been cancelled.

Net Sales: Sum of values of units sold, net of cancellations.

SoS: Sales over Supply. This is an indicator that shows the percentage sold by the Company of its available developments. In its calculation, the value of the projects launched is added to the value (in R\$) of the closing inventory of the previous period, subtracting the net sales of the period.

Landbank: These are lands that the company has in its inventory that are available for future launches.

On Balance: *On-balance* lots are lands that have already been included in the Company's balance sheet, that is, it has already reached the minimum area for a project to be viable.

Off Balance: *Off-balance* lots are not included in the Company's balance sheet, as it is still in the prospecting phase, that is, payment has not yet started.

PoC: "*Percentage of Completion*". Method in which the revenues, costs and expenses of a given project are appropriated considering the progress of the work, in which the incurred cost is divided by the total cost.

EBITDA: "*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*". The index, widely used by the market, can be defined as a metric to analyze the Company's operating cash generation.

Adjusted EBITDA: Adjusted for capitalized interest allocated to the cost.

Results to be Appropriated: Adapted to the "PoC" accounting method, the result will be appropriated as the cost incurred by the work evolves.

Net Debt: Total gross indebtedness (considering financing for construction – SFH – and loans for working capital and debentures) deducted from the cash position (cash and cash equivalents).

Debenture: Debt instrument that enables the issuance of a credit instrument.

SFH: "Sistema Financeiro da Habitação".

Novo Mercado: Segment aimed at companies that voluntarily adopt corporate governance practices in addition to those required by Brazilian law. Trisul has been part of this segment since going public in October 2007.

Economic: Products inserted in the HIS ("Habitação de Interesse Social") and HMP ("Habitação de Mercado Popular") modalities, worked within Trisul's Elev and Side lines. The plants, which range from 2 to 3 bedrooms, with footage from 35m² to 65m², are aimed at families with incomes of up to 10 minimum wages.

Medium Segment: Products in the first range above the HMP ("Habitação de Mercado Popular") that have an average selling price between R\$ 10,000/m² and R\$ 12,500/m². Aimed at families with monthly income between 11 and 17 minimum wages, they have plants with 2 to 4 bedrooms and size between 60m² and 130m².

Medium/High Segment: Products with an average selling price between R\$ 12,500/m² and R\$ 20,000/m². Aimed at families with monthly income from 18 minimum wages, and have plants with 2 to 4 bedrooms with footage between 70m² and 170m².

High Segment: Represented by the Lifestyle Boutique by Trisul product line, they are products with an average selling price from R\$ 20,000/m², with plants from 2 to 4 suites,

About Trisul

With more than 40 years of experience in the civil construction sector, Trisul is a strong and consolidated construction company, which has highly qualified professionals, reliable suppliers, state-of-the-art technology and competitive prices.

In the course of its history, Trisul delivered more than 350 projects, totaling more than 60 thousand units, distributed in the capital and Greater São Paulo, in 20 cities in the interior of the State and on the coast, in addition to the Federal District. Aimed at the medium and high-end market, it integrates construction, development and sales, and currently has an exclusive focus on projects in the city of São Paulo.

In October 2007, Trisul went public through a public offering of shares, by joining the Novo Mercado of B3 – Brasil, Bolsa, Balcão. Guided by the solid values of ethics, transparency and respect for the environment, Trisul has established itself in real estate production, reproducing in each release the best of the knowledge acquired throughout its trajectory.

Disclaimer

This report contains perspectives and forward-looking statements that are subject to risks and uncertainties. Forward-looking statements include information about Trisul's ("Company") current intentions and expectations, as well as those of management members. Such statements may be observed in words such as "expects", "believes", "estimates", "anticipates", "intends" or similar expressions. Therefore, we emphasize that these statements and information are not guarantees of performance and are subject to change without prior notice, as they depend on changes in market conditions, performance of the sector and the Brazilian economy, government rules, competitive pressure, among others.

IR Information

Fernando Salomão
Chief Financial Officer and IR Director

Jéssica Tozatti
IR Coordinator

João Cintra
IR Analyst

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