

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	16
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	24
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	68
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	70
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	71

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	186.618
Preferenciais	0
Total	186.618
Em Tesouraria	
Ordinárias	7.000
Preferenciais	0
Total	7.000
	#Error
	#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.337.141	2.281.551
1.01	Ativo Circulante	204.593	145.888
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	173.457	122.817
1.01.03	Contas a Receber	13.859	10.466
1.01.03.01	Clientes	13.859	10.466
1.01.04	Estoques	11.930	8.082
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.290	2.214
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.290	2.214
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.057	2.309
1.01.08.03	Outros	3.057	2.309
1.02	Ativo Não Circulante	2.132.548	2.135.663
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	297.065	229.972
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	28.258	21.681
1.02.01.02.02	Títulos e Valores Mobiliários	28.258	21.681
1.02.01.04	Contas a Receber	35.676	39.156
1.02.01.04.01	Clientes	35.676	39.156
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	226.099	159.640
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	226.099	159.640
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.032	9.495
1.02.01.10.03	Créditos diversos	6.004	6.004
1.02.01.10.04	Tributos correntes a recuperar	1.028	3.491
1.02.02	Investimentos	1.818.139	1.888.160
1.02.02.01	Participações Societárias	1.818.139	1.888.160
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.818.139	1.888.160
1.02.03	Imobilizado	13.600	13.778
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	13.600	13.778
1.02.04	Intangível	3.744	3.753
1.02.04.01	Intangíveis	3.744	3.753

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.337.141	2.281.551
2.01	Passivo Circulante	430.235	317.030
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.937	12.366
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.937	12.366
2.01.02	Fornecedores	6.226	2.399
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.226	2.399
2.01.03	Obrigações Fiscais	577	702
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	543	672
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	34	30
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	35.120	34.735
2.01.04.02	Debêntures	35.120	34.735
2.01.05	Outras Obrigações	381.375	266.828
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	229.864	214.302
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	229.864	214.302
2.01.05.02	Outros	151.511	52.526
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	40.745	40.745
2.01.05.02.04	Débitos Diversos	9.048	11.781
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	101.718	0
2.02	Passivo Não Circulante	406.690	505.510
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	397.764	394.552
2.02.01.02	Debêntures	397.764	394.552
2.02.02	Outras Obrigações	8.926	110.958
2.02.02.02	Outros	8.926	110.958
2.02.02.02.03	Débitos Diversos	8.926	9.240
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	0	101.718
2.03	Patrimônio Líquido	1.500.216	1.459.011
2.03.01	Capital Social Realizado	866.080	866.080
2.03.02	Reservas de Capital	-11.956	-11.956
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	2.420	2.420
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.266	3.266
2.03.02.07	Ágio na Alienação de Ações	6.943	6.943
2.03.02.08	(-) Gastos com Emissão de Ações	-24.585	-24.585
2.03.04	Reservas de Lucros	646.092	604.887
2.03.04.01	Reserva Legal	49.517	49.517
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	643.220	602.015
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-46.645	-46.645

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.302	1.155
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-475	-421
3.03	Resultado Bruto	827	734
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	38.484	33.367
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.817	-4.538
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.696	-16.077
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1	-3
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	59.998	53.985
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	39.311	34.101
3.06	Resultado Financeiro	1.894	-3.703
3.06.01	Receitas Financeiras	14.594	6.642
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.700	-10.345
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	41.205	30.398
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	41.205	30.398
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	41.205	30.398
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,2294	0,16692
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,2294	0,16692

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	41.205	30.398
4.03	Resultado Abrangente do Período	41.205	30.398

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-78.888	-21.852
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.979	-8.922
6.01.01.01	Resultado Antes dos Impostos	41.205	30.398
6.01.01.02	Depreciação/Amortização	1.404	870
6.01.01.03	Juros Sobre Empréstimos e Debêntures	15.410	13.795
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-59.998	-53.985
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-76.909	-12.930
6.01.02.01	Contas a Receber	87	-11.983
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-3.848	-5.031
6.01.02.03	Partes Relacionadas	-50.897	16.320
6.01.02.04	Outros Ativos	-4.938	903
6.01.02.05	Fornecedores	3.827	5.398
6.01.02.06	Encargos sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	-11.813	-14.948
6.01.02.07	Outros Passivos	-9.327	-3.589
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	129.528	2.498
6.02.01	(Aumento)/Redução de Investimento	130.019	2.871
6.02.03	Outros Investimentos	-491	-373
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	-33.113
6.03.02	Debêntures, Empréstimos e Financiamentos, Líquido	0	-33.113
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	50.640	-52.467
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	122.817	151.011
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	173.457	98.544

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	-58.601	651.532	0	0	1.459.011
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-58.601	651.532	0	0	1.459.011
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.205	0	41.205
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.205	0	41.205
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	41.205	-41.205	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	41.205	-41.205	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-58.601	692.737	0	0	1.500.216

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	866.080	-46.213	527.299	0	0	1.347.166
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	527.299	0	0	1.347.166
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.398	0	30.398
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.398	0	30.398
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	30.398	-30.398	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	30.398	-30.398	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-46.213	557.697	0	0	1.377.564

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	2.204	1.452
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.204	1.452
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-13.233	-13.408
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-475	-421
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.758	-12.987
7.03	Valor Adicionado Bruto	-11.029	-11.956
7.04	Retenções	-1.404	-283
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.404	-283
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-12.433	-12.239
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	74.592	60.627
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	59.998	53.985
7.06.02	Receitas Financeiras	14.594	6.642
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	62.159	48.388
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	62.159	48.388
7.08.01	Pessoal	6.448	5.520
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.524	3.254
7.08.01.02	Benefícios	1.768	2.163
7.08.01.03	F.G.T.S.	156	103
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.710	1.136
7.08.02.01	Federais	1.445	797
7.08.02.02	Estaduais	10	31
7.08.02.03	Municipais	255	308
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.796	11.334
7.08.03.01	Juros	12.700	10.345
7.08.03.02	Aluguéis	96	989
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	41.205	30.398
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	41.205	30.398

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	3.117.847	3.042.594
1.01	Ativo Circulante	2.618.507	2.266.110
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	510.552	449.769
1.01.02	Aplicações Financeiras	12.088	20.382
1.01.03	Contas a Receber	860.213	786.439
1.01.03.01	Clientes	860.213	786.439
1.01.04	Estoques	1.221.515	996.887
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.534	2.367
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.534	2.367
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.605	10.266
1.01.08.03	Outros	11.605	10.266
1.02	Ativo Não Circulante	499.340	776.484
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	324.165	586.233
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	28.258	21.681
1.02.01.02.02	Títulos e Valores Mobiliários	28.258	21.681
1.02.01.04	Contas a Receber	111.011	152.847
1.02.01.04.01	Clientes	111.011	152.847
1.02.01.05	Estoques	130.342	354.207
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	22.349	22.451
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	22.349	22.451
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	32.205	35.047
1.02.01.10.03	Créditos diversos	27.112	27.491
1.02.01.10.04	Tributos correntes a recuperar	5.093	7.556
1.02.02	Investimentos	114.924	129.772
1.02.02.01	Participações Societárias	114.924	129.772
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	114.924	129.772
1.02.03	Imobilizado	56.507	56.726
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	56.507	56.726
1.02.04	Intangível	3.744	3.753
1.02.04.01	Intangíveis	3.744	3.753

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	3.117.847	3.042.594
2.01	Passivo Circulante	734.178	477.996
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.407	15.852
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.407	15.852
2.01.02	Fornecedores	63.740	66.082
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	63.740	66.082
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.615	7.043
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.316	6.795
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.641	3.277
2.01.03.01.02	Pis/Cofins	2.265	3.021
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	410	497
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	299	248
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	75.295	99.085
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	40.175	64.350
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	40.175	64.350
2.01.04.02	Debêntures	35.120	34.735
2.01.05	Outras Obrigações	579.121	289.934
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.698	725
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	1.698	725
2.01.05.02	Outros	577.423	289.209
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	40.745	40.745
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	115.135	34.476
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	325.123	131.105
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	62.428	52.314
2.01.05.02.07	Impostos e Contribuições Diferidos	33.992	30.569
2.02	Passivo Não Circulante	856.773	1.076.541
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	803.107	722.633
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	405.343	328.081
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	405.343	328.081
2.02.01.02	Debêntures	397.764	394.552
2.02.02	Outras Obrigações	40.617	341.119
2.02.02.02	Outros	40.617	341.119
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	7.960	108.215
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	12.512	24.678
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	14.239	202.171
2.02.02.02.06	Fornecedores	5.906	6.055
2.02.03	Tributos Diferidos	3.536	5.076
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.536	5.076
2.02.04	Provisões	9.513	7.713
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.513	7.713
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.212	1.212
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	8.301	6.501
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.526.896	1.488.057
2.03.01	Capital Social Realizado	866.080	866.080
2.03.02	Reservas de Capital	-11.956	-11.956

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	2.420	2.420
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.266	3.266
2.03.02.07	Ágio na Alienação de Ações	6.943	6.943
2.03.02.08	(-) Gastos com Emissão de Ações	-24.585	-24.585
2.03.04	Reservas de Lucros	646.092	604.887
2.03.04.01	Reserva Legal	49.517	49.517
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	643.220	602.015
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-46.645	-46.645
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	26.680	29.046

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	271.983	302.745
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-183.247	-227.870
3.03	Resultado Bruto	88.736	74.875
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-49.255	-37.066
3.04.01	Despesas com Vendas	-23.434	-19.916
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-25.209	-24.193
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-954	9
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	342	7.034
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	39.481	37.809
3.06	Resultado Financeiro	11.926	1.321
3.06.01	Receitas Financeiras	25.140	12.829
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.214	-11.508
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	51.407	39.130
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.427	-8.047
3.08.01	Corrente	-6.731	-5.351
3.08.02	Diferido	-1.696	-2.696
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	42.980	31.083
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	42.980	31.083
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	41.205	30.398
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.775	685
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,2294	0,16692
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,2294	0,16692

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	42.980	31.083
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	42.980	31.083
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	41.205	30.398
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.775	685

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.812	-38.761
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	77.262	62.934
6.01.01.01	Resultado Antes do Impostos	51.407	39.130
6.01.01.02	Provisão para Devedores Duvidosos e Distratos	-2.757	-767
6.01.01.03	Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	4.413	4.589
6.01.01.04	Ajuste a Valor Presente	888	885
6.01.01.05	Depreciação e Amortização	6.206	5.729
6.01.01.06	Juros sobre Empréstimos e Debêntures	15.410	14.843
6.01.01.07	Tributos Diferidos	187	2.513
6.01.01.08	Equivalência Patrimonial	-342	-7.034
6.01.01.09	Provisão para Garantia	1.850	3.046
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-75.450	-101.695
6.01.02.01	Contas a Receber	-22.893	-105.803
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-7.798	65.822
6.01.02.03	Partes Relacionadas	1.075	1.084
6.01.02.04	Outros Ativos	3.053	1.423
6.01.02.05	Fornecedores	-2.491	11.798
6.01.02.06	Credores por Imóveis Compromissados	-19.737	-31.853
6.01.02.07	Imposto de Renda e Contr. Social Pagos	-7.367	-6.202
6.01.02.08	Encargos sobre Empréstimos e Debêntures Pagos	-11.900	-15.976
6.01.02.09	Outros Passivos	-7.392	-21.988
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	9.938	42.497
6.02.02	(Aumento)/Redução de investimentos	15.190	1.071
6.02.04	Outros Investimentos	-5.252	41.426
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	49.033	-54.470
6.03.02	Debêntures, Empréstimos e Financiamentos, Líquido	53.174	-52.026
6.03.03	Participação de Não Controladores	-4.141	-2.444
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	60.783	-50.734
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	449.769	362.013
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	510.552	311.279

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	-58.601	651.532	0	0	1.459.011	29.046	1.488.057
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-58.601	651.532	0	0	1.459.011	29.046	1.488.057
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-4.141	-4.141
5.04.08	Efeito de Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-4.141	-4.141
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.205	0	41.205	1.775	42.980
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.205	0	41.205	1.775	42.980
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	41.205	-41.205	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	41.205	-41.205	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-58.601	692.737	0	0	1.500.216	26.680	1.526.896

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	866.080	-46.213	527.299	0	0	1.347.166	43.892	1.391.058
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	866.080	-46.213	527.299	0	0	1.347.166	43.892	1.391.058
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-2.444	-2.444
5.04.08	Efeito de Participação de não Controladores	0	0	0	0	0	0	-2.444	-2.444
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.398	0	30.398	685	31.083
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.398	0	30.398	685	31.083
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	30.398	-30.398	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	30.398	-30.398	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-46.213	557.697	0	0	1.377.564	42.133	1.419.697

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

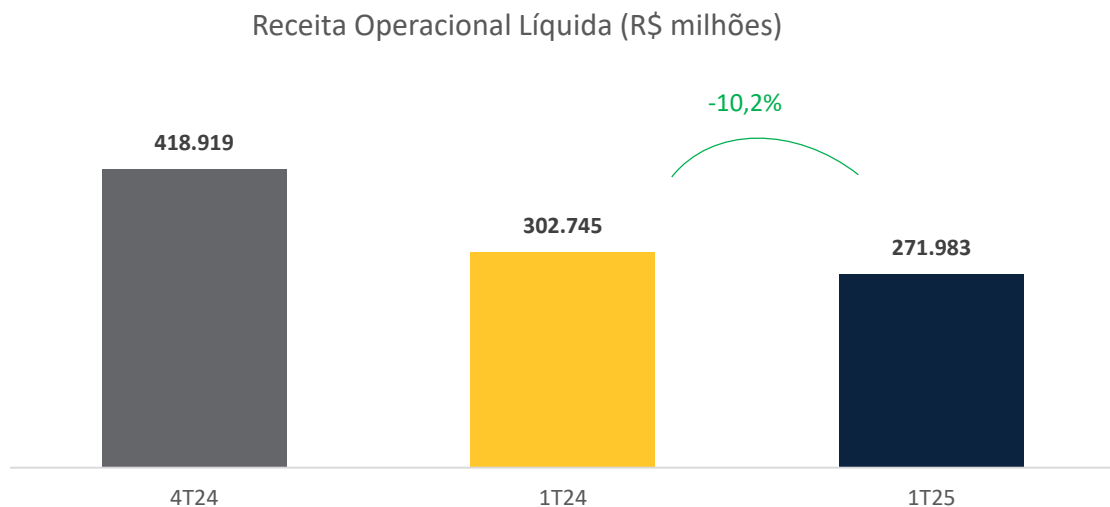
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	271.301	310.274
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	268.544	309.498
7.01.02	Outras Receitas	0	9
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	2.757	767
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-209.001	-257.159
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-176.071	-227.870
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-32.930	-29.289
7.03	Valor Adicionado Bruto	62.300	53.115
7.04	Retenções	-6.206	-5.142
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.206	-5.142
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	56.094	47.973
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	25.482	19.863
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	342	7.034
7.06.02	Receitas Financeiras	25.140	12.829
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	81.576	67.836
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	81.576	67.836
7.08.01	Pessoal	6.662	5.803
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.704	3.466
7.08.01.02	Benefícios	1.802	2.230
7.08.01.03	F.G.T.S.	156	107
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.475	17.660
7.08.02.01	Federais	15.460	15.620
7.08.02.02	Estaduais	102	265
7.08.02.03	Municipais	1.913	1.775
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.459	13.290
7.08.03.01	Juros	13.214	11.508
7.08.03.02	Aluguéis	1.245	1.782
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	42.980	31.083
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	41.205	30.398
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.775	685

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)	1T25	1T24	A/ A (%)	4T24	T/ T(%)
Lucro Bruto	88.736	74.875	18,5 %	127.849	-30,6 %
%Margem Bruta	32,6%	24,7%	7,9 p.p.	30,5%	2,1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (1)	96.179	89.559	7,4 %	138.611	-30,6 %
%Margem Bruta Ajustada	35,4%	29,6%	5,8 p.p.	33,1%	2,3 p.p.
Lucro Líquido	42.980	31.083	38,3 %	73.292	-41,4 %
%Margem Líquida	15,8%	10,3%	5,5 p.p.	17,5%	-1,7 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)	1T25	1T24	A/ A (%)	4T24	T/ T(%)
Receita Operacional Líquida	271.983	302.745	-10,2 %	418.919	-35,1 %
VGV Lançado Trisul	456.181	0	100,0 %	924.000	0,0 %
Vendas Contratadas Trisul	292.134	306.763	-4,8 %	746.258	-60,9 %
Despesas Operacionais					
Despesas Administrativas	(18.947)	(18.457)	2,7 %	(22.130)	-14,4 %
%Receita Líquida	7,0%	6,1%	1 p.p.	5,3%	2 p.p.
%Lançamentos Trisul	4,2%	N/A	N/A	2,4%	2 p.p.
%Vendas Contratadas Trisul	6,5%	6,0%	0 p.p.	3,0%	4 p.p.
Despesas Comerciais	(23.434)	(19.916)	17,7 %	(25.765)	-9,0 %
%Receita Líquida	8,6%	6,6%	2 p.p.	6,2%	2 p.p.
%Lançamentos Trisul	5,1%	N/A	N/A	2,8%	2 p.p.
%Vendas Contratadas Trisul	8,0%	6,5%	2 p.p.	3,5%	5 p.p.
Despesas Tributárias	(4)	(423)	-99,1 %	(199)	-98,0 %
Resultado com Equivalência Patrimonial	342	7.034	-95,1 %	2.390	-85,7 %
Despesas com Depreciação/ Amortização	(1.845)	(724)	154,8 %	(1.783)	3,5 %
Provisão Demandas Judiciais e Administrativas	(4.413)	(4.589)	-3,8 %	(2.956)	49,3 %
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(954)	9	N/A	(1.527)	-37,5 %
Total	(49.255)	(37.066)	33 %	(51.970)	-5 %

Despesas Administrativas (R\$ milhões)	1T25	4T24	▲ %
Pessoal	(6.450)	(7.487)	-13,9 %
Honorários da Administração	(1.260)	(1.860)	-32,3 %
Ocupação/ Outros	(244)	(207)	17,9 %
Assessorias e Consultorias	(8.731)	(10.634)	-17,9 %
Despesas Gerais	(2.262)	(1.942)	16,5 %
Total de Despesas Administrativas	(18.947)	(22.130)	-14,4 %

Comentário do Desempenho

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T25	4T24	▲ %
Propaganda e Publicidade	(3.860)	(4.522)	-14,6 %
Promoção de Vendas	(9.367)	(10.670)	-12,2 %
Unidades em Estoque (IPTU/ Condomínio)	(2.948)	(2.757)	6,9 %
Estandes de Vendas – Depreciação	(4.361)	(5.176)	-15,7 %
Estandes de Vendas - Despesas Gerais	(1.857)	(1.498)	24,0 %
Outras	(1.041)	(1.142)	-8,8 %
Total de Despesas Comerciais	(23.434)	(25.765)	-9,0 %

Receitas e Despesas Financeiras (Consolidado)

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	1T25	1T24	Var. %	4T24	Var. %
Despesas Financeiras	(13.214)	(11.508)	14,8 %	(12.302)	7,4 %
Receitas Financeiras	25.140	12.829	96,0 %	20.364	23,5 %
Resultado Financeiro	11.926	1.321	803 %	8.062	48 %

EBITDA e Margem EBITDA

EBITDA (R\$ milhões)	1T25	1T24	Var. %	4T24	Var. %
Receita Líquida	271.983	302.745	-10,2 %	418.919	-35,1 %
Lucro Antes da Participação de Minoritários	42.980	31.083	38,3 %	73.292	-41,4 %
<i>(+) Resultado Financeiro</i>	<i>(11.926)</i>	<i>(1.321)</i>	<i>802,8 %</i>	<i>(8.062)</i>	<i>47,9 %</i>
<i>(+) Imposto de Renda e Contribuição Social</i>	<i>8.427</i>	<i>8.047</i>	<i>4,7 %</i>	<i>10.649</i>	<i>-20,9 %</i>
<i>(+) Depreciações e Amortizações</i>	<i>6.206</i>	<i>5.729</i>	<i>8,3 %</i>	<i>6.959</i>	<i>-10,8 %</i>
EBITDA	45.687	43.538	4,9 %	82.838	-44,8 %
<i>(+) Despesas de Juros com Financiamento à Produção</i>	<i>7.443</i>	<i>14.684</i>	<i>-49,3 %</i>	<i>10.762</i>	<i>-30,8 %</i>
EBITDA Ajustado (1)	53.130	58.222	-8,7 %	93.600	-43,2 %
Margem EBITDA Ajustada (%)	19,5 %	19,2 %	0 p.p.	22,3 %	-3 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)	mar-25	dez-24
Receita de Venda de Imóveis a Apropriar (1)	971.547	906.797
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar (2)	(619.763)	(575.825)
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar	351.784	330.972
Margem Bruta a Apropriar (%)	36,2 %	36,5 %

Comentário do Desempenho

- 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)	mar-25	mar-24	A/ A (%)	dez-24	T/ T(%)
Financiamentos para Construção – SFH	(445.518)	(559.723)	-20,4%	(387.398)	15,0%
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(432.884)	(427.898)	1,2%	(434.321)	-0,3%
Total Endividamento	(878.403)	(987.621)	-11%	(821.719)	7%
Caixa, Equivalentes de Caixa	510.552	311.279	64,0%	449.769	13,5%
Total Disponibilidade	510.552	311.279	64%	449.769	14%
Endividamento Líquido	(367.851)	(676.342)	-46%	(371.950)	-1%
Patrimônio Líquido	1.526.896	1.419.697	8%	1.488.057	3%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	24,1%	47,6%	-23,5 p.p.	25,0%	-0,9 p.p.
Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimônio Líquido	-5,1%	8,2%	-13,3 p.p.	-1,0%	-4 p.p.

Recebíveis Performados em 31/03/2025

R\$ 134,0 milhões

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

Breakdown da Dívida

Breakdown da Dívida (R\$ mil)	mar-25
Financiamentos para Construção – SFH	40.175
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	35.120
Empréstimos e Financiamentos (Curto Prazo)	75.295
Financiamentos para Construção – SFH	405.344
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	397.764
Empréstimos e Financiamentos (Longo Prazo)	803.107
Total do Endividamento	878.403

Contas a Receber de Clientes

Em 31 de março de 2025, a Companhia registrou R\$ 1.903,3 milhões de recebíveis. Deste total, R\$ 134,0 milhões são referentes aos recebíveis performados.

Contas a Receber (R\$ milhões)	mar - 25	dez - 24
Contas a Receber - Receita Realizada (1)	1.057.497	1.034.620
Contas a Receber - Receita a Apropriar	971.547	906.797
Adiantamento de Clientes (2)	(125.756)	(10.188)
Total	1.903.288	1.840.229

- 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)	mar - 25	%	dez - 24	%
Terrenos para Futuras Incorporações	545.220	40,3%	680.903	50,4%
Imóveis em Construção	687.138	50,8%	540.458	40,0%
Imóveis Concluídos	88.806	6,6%	91.865	6,8%
Provisão para Distrato	30.693	2,3%	37.868	2,8%
Total	1.351.857	100,0%	1.351.094	100,0%

Instrumentos Financeiros

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

2. Base de elaboração e apresentação das informações trimestrais

2.1. Base de elaboração e declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia, para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

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

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025

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

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

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

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

2.2. Base de apresentação e consolidação

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

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

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

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

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

2.3. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as informações trimestrais, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o nível atual de 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 informações trimestrais.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.4. Aprovação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 14 de maio de 2025.

3. Práticas contábeis materiais e informações elucidativas

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

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

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

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

Contingências

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Valor justo de instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Despesas comerciais

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025

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

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

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

(iii) Prestação de serviços, aluguéis e demais atividades

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

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4. Contas a receber

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025

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

3.5. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

3.6. Investimentos

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

3.7. Imobilizado

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

3.8. Intangível

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

3.9. Arrendamentos

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025

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

inicial.

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

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

3.10. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

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

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

3.11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

3.12. Provisão para garantias

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025

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

Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

3.13. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.16. Ajuste a valor presente

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

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

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

3.17. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

a) Reconhecimento inicial e mensuração:

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

b) Mensuração subsequente:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

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

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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,

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

são reconhecidas no resultado, em despesas financeiras ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens dos imóveis destinados à venda são alocados no custo dos referidos ativos.

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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

Valor justo de instrumentos financeiros

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

3.18. Tributação**Impostos e contribuições correntes**

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

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

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

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

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.19. Benefícios a funcionários e dirigentes

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

3.20. Resultado básico e resultado diluído por ação

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

Para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2023 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

3.21. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

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

3.22. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024**1.1. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de março de 2025**

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Informações trimestrais.

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

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

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

Para as entidades que operam ou tem alguma atividade relacionada com créditos de carbono, considerar a seguinte seção adicional relacionada a OCPC 10, emitida em 16 de março de 2025.

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

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

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

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Caixa	24	24	27	32
Bancos contas movimento	363	367	5.848	34.254
Aplicações financeiras	173.070	122.426	504.677	415.483
	173.457	122.817	510.552	449.769

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5.1 Títulos e valores mobiliários

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Certificados de recebíveis imobiliários (a)	28.258	21.681	28.258	21.681
Contas vinculadas (b)	-	-	12.088	20.382
	28.258	21.681	40.346	42.063
Circulante	-	-	12.088	20.382
Não circulante	28.2580	21.681	28.258	21.681

- (a) Saldo de cotas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI classificados no ativo não circulante, remuneradas a variação do IPCA mais 16,00% a.a.
(b) Correspondem ao montante retido pela Caixa Econômica Federal até serem cumpridas as exigências contratuais do financiamento realizado ao cliente. Após esse cumprimento que dura em média de 45 dias, os valores serão disponibilizados na conta corrente da Companhia.

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Promitentes compradores de imóveis (a)	-	-	1.008.285	985.305
Serviços a receber	323	307	323	307
Saldos a receber de home equity (b)	49.212	49.315	49.212	49.315
(-) Ajuste a valor presente (c)	-	-	(30.373)	(29.485)
(-) Provisão para riscos de crédito e para distratos (d)	-	-	(56.223)	(66.156)
Total	49.535	49.622	971.224	939.286
Circulante	13.859	10.466	860.213	786.439
Não circulante	35.676	39.156	111.011	152.847

- (a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;
(b) Tipo de empréstimo onde o cliente coloca seu imóvel ou de terceiros como garantia da operação;
(c) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de março de 2025 foi de 7,40% a.a. (6.92% a.a. em 31 de dezembro de 2024). Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares.
(d) A provisão para riscos de crédito é decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada, a provisão para distrato, é feita em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.
As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior.

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	03/2025	12/2024
Vencidos:		
de 0 a 90 dias (a)	34.233	72.708
de 91 a 180 dias	18.310	8.833
de 181 a 360 dias	10.039	19.045
acima de 360 dias	23.363	28.413
	85.945	128.999
A vencer:		
de 0 a 90 dias	182.401	201.082
de 91 a 180 dias	316.242	130.117
de 181 a 360 dias	353.240	412.695
Acima de 360 dias	119.992	162.034
	971.875	905.928
	1.057.820	1.034.927
Provisão para riscos de crédito e distratos	(56.223)	(66.156)
Ajuste a valor presente	(30.373)	(29.485)
	(86.596)	(95.641)
	971.224	939.286

(a) Em 31 de março de 2025, do total de títulos vencidos 8,12%, sobre o total da carteira, aproximadamente 2,49% se referem a clientes que estão em fase de análise para a obtenção de financiamento bancário visando o posterior repasse.

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

Descrição	03/2025	12/2024
Circulante	937.505	872.586
Não circulante	119.992	162.034
Contas a receber contábil	1.057.497	1.034.620
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	971.547	906.797
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(125.756)	(101.188)
	1.903.288	1.840.229

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Adiantamento a fornecedores	297	109	297	109
Comissões de vendas a apropriar	162	179	7.747	7.133
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	-	-	4.344	4.722
Processos judiciais (a)	7.011	7.011	10.770	10.729
Venda de imobilizado	-	-	12.645	12.645
Outras contas a receber	1.591	1.014	2.914	2.419
Total	9.061	8.313	38.717	37.757
Circulante	3.057	2.309	11.605	10.266
Não circulante	6.004	6.004	27.112	27.491

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Terrenos para futuras incorporações	9.924	8.082	545.220	680.903
Imóveis em construção	-	-	687.138	540.458
Imóveis concluídos	2.006	-	88.806	91.865
Provisão para distrato	-	-	30.693	37.868
Total	11.930	8.082	1.351.857	1.351.094
Circulante	11.930	8.082	1.221.515	996.887
Não circulante	-	-	130.342	354.207

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

9. Partes relacionadas

9.1. Saldos de transações com partes relacionadas

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025

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

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	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Ascendino Reis Empreend. Imob.	-	-	3.450	2.550
Calamuchita Empreend. Imob.	114	114	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	-	-	2.611	2.613
Imoleve Osasco Empr. Imob. Ltda	-	-	277	277
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	-	73	73
Imoleve Vila Mascote Empr. Imob.	-	-	256	256
Incosul Incorporação e Construção Ltda	14.589	12.764	-	-
J. Tavora Empreendimentos	-	-	256	266
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	1.419	1.419	1.419	1.419
Larnaka Empreend. Imob.	3.202	3.202	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	-	-	105	2.005
Osaka Empreend. Imob.	4.326	4.013	-	-
Retiro Empreend. Imob.	280	280	315	315
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	34	114	-	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	32	32
Roermond Empreend. Imob.	122	104	-	-
SCP Trisul 22 Empreend. Imob.	-	-	2.914	3.887
Soc. Incorp. Residencial Sandri	-	709	11	-
Taquari Empreend. Imob.	-	-	180	180
Trisul 8 Empreend. Imob.	27.426	26.846	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	30.056	2.333	-	-
Trisul 21 Empreend. Imob.	10.924	6.202	-	-
Trisul 24 Empreend. Imob.	548	-	-	-
Trisul 27 Empreend. Imob.	18.690	-	-	-
Trisul 33 Empreend. Imob.	11.720	11.355	-	-
Trisul 34 Empreend. Imob.	8.275	7.233	-	-
Trisul 35 Empreend. Imob.	26.772	27.323	-	-
Trisul Dália Empreend. Imob.	5.749	5.165	-	-
Trisul Fresia Empreend. Imob.	9.140	8.143	-	-
Trisul João Moura Empreend. Imob.	15.198	14.466	-	-
Trisul Mamona Empreend. Imob.	14.449	10.531	-	-
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	2.204	2.159	2.204	2.159
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	-	144	-	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	107	-	-	-
Trisul Tungue Empreend. Imob.	9.725	9.313	-	-
Trisul Vetiver Empreend. Imob.	1.827	-	1.827	-
Trisul Vila Clementino Empreend. Imob.	3.495	-	-	-
TSC Itaquá Shopping Center	5.708	5.708	5.708	5.708
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	523	523
Yamagata Empreend. Imob.	-	-	188	188
Total	226.099	159.640	22.349	22.451

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Ascendino Reis Empreend. Imob.	8.050	5.950	-	-
Astana Empreend. Imob.	8.150	8.100	-	-
Cancale Empreend. Imob.	4.579	4.586	-	-
Cuxipones Empreend. Imob.	1.250	-	1.250	-
Easypay Soluções de Pagamentos	407	407	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.741	1.750	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	691	692	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	145	145	-	-
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	769	769	-	-
J. Tavora Empreend. Imob.	256	269	-	-
Marosa Empreend. Imob.	7.283	7.200	-	-
Morioka Empreend. Imob.	4.814	4.897	-	-
Naples Empreend. Imob.	1.905	1.905	-	-
Nicolau Empreend. Imob.	158	3.007	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	-	119	218
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	3	3
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	82	85	-	-
Sociedade Incorp. Ceilândia.	57	60	-	-
Sociedade Incorp. Sandri	263	-	-	314
Tricury Construções e Participações	13.014	12.845	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	3.648	3.478	-	-
Trisul 3 Empreend. Imob.	529	546	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	207	281	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	293	290	-	-
Trisul 6 Empreend. Imob.	6.587	-	-	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	22.819	19.169	-	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	214	258	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	139	164	-	-
Trisul 19 Empreend. Imob.	17.334	17.634	-	-
Trisul 23 Empreend. Imob.	30.621	30.391	-	-
Trisul 25 Empreend. Imob.	27.279	26.078	-	-
Trisul 28 Empreend. Imob.	23.022	21.330	-	-
Trisul 31 Empreend. Imob.	13.724	12.324	-	-
Trisul Anthriscus Empreend Imob.	554	554	-	-
Trisul Artemisia Empr. Imob.	36	-	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	575	575	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	200	200	-	-
Trisul Lotes Empreend. Imob.	144	-	144	-
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	562	562	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	60	-	-	-
Trisul Paulistania Empreend. Imob.	25.550	25.681	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	577	577	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	6	-	-	-
Trisul Reseda Empreend. Imob.	-	50	-	-
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	85	-	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	499	499	-	-
Vera Incorporadora	182	190	182	190
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	523	523	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	281	281	-	-
Total	229.864	214.302	1.698	725

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025

(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 março de 2025, a Companhia e suas controladas mantinham um montante de R\$ 99.557 (R\$ 104.000 em 31 de dezembro de 2024), representado substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), junto à referida instituição financeira. Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxas médias equivalentes ao CDI.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos

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

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% Participação									
	Direta		03/2025			12/2024			03/2025	
	03/2025	12/2024	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	03/2024	
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	95.116	41.201	53.915	55.128	(272)	(1.213)	(1.922)	
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	89.271	31.272	57.999	57.488	-	510	486	
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.033	1.010	23	199	13	(176)	(25)	
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	315	300	15	15	-	-	-	
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	114	108	6	33	-	(26)	(188)	
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	27	17	10	13	-	(3)	(4)	
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.000	26	974	1.185	(1)	(101)	26	
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	1.687	1.537	150	117	-	(467)	(1.525)	
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	4.378	181	4.197	4.204	-	(7)	(47)	
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	597	473	124	117	-	7	-	
Vivant São Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	1.048	679	369	370	-	(1)	-	
Vera Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	286	-	286	292	-	(6)	-	
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	70,00	70,00	264	222	42	69	(1)	(28)	9	
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	100,00	100,00	1.059	9	1.050	1.051	-	(1)	-	
Larnaka Empreend. Imobil. Ltda	75,00	75,00	110.568	48.274	62.294	57.385	13.467	4.909	1.617	
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda	100,00	100,00	914	116	798	808	-	(10)	(131)	
Naples Empreendimentos Imob. Ltda	50,00	50,00	2.810	88	2.722	2.848	35	(126)	(5)	
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	5.421	174	5.247	5.257	(12)	(9)	21	
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	100,00	100,00	57	-	57	60	-	(2)	(2)	
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	274	98	176	273	-	(1.397)	(107)	
Morioka Empreend. Imob. Ltda	75,00	75,00	42.785	725	42.060	42.403	-	(343)	(752)	
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	998	146	852	852	-	-	-	
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	71,43	71,43	6.146	40	6.106	6.141	(21)	(35)	(119)	
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	232	8	224	225	-	(2)	-	
Astana Empreend. Imob. Ltda.	66,67	66,67	8.869	963	7.906	8.047	(153)	(141)	(21)	
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	39	-	39	840	(887)	(801)	34	
Trisul Lotus Empreendimentos Imobil. Ltda	100,00	100,00	29.564	1.006	28.558	28.391	410	187	293	

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		03/2025			12/2024	03/2025		03/2024
	03/2025	12/2024	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	580	28	552	552	-	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	822	771	51	160	100	(159)	(92)
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	586	2	584	584	-	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	695	35	660	630	-	30	25
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	554	-	554	559	-	(5)	-
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	273	5	268	266	-	2	2
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.255	46	1.209	1.689	-	1	14
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.338	166	1.172	1.109	-	63	50
Marosa Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	9.754	1.308	8.446	8.911	-	35	1.628
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	571	-	571	571	-	-	-
Yamagata Empreend. Imob. Ltda	60,00	60,00	1.365	476	889	855	-	34	6
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	752	195	557	5.984	-	22	13
Omaguas Empr. Imob.	55,00	55,00	80.984	44.011	36.973	37.526	14.701	4.947	2.587
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	4.999	4.626	373	536	(140)	(162)	(110)
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	535	196	339	357	-	(18)	(63)
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	777	416	361	453	-	(91)	(79)
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	310	275	35	41	(1)	(106)	(52)
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	34.885	4.439	30.446	34.944	1.434	502	5.287
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	81.722	47.639	34.083	32.838	7.950	1.246	341
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	29.761	1.583	28.178	28.411	228	67	(778)
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	250	67	183	222	4	(39)	(19)
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	219	57	162	210	49	(48)	(78)
Trisul 16 Empreend. Imob.	100,00	100,00	169.880	86.425	83.455	102.433	26.986	8.744	686
Trisul 19 Empreend. Imob.	100,00	100,00	21.738	753	20.985	21.390	-	(5)	(174)
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	59.429	33.386	26.043	55.861	1.431	(318)	5.072
Trisul 21 Empreend. Imob.	100,00	100,00	96.302	24.609	71.693	67.980	23.598	3.714	(14)
Trisul 23 Empreend. Imob.	100,00	100,00	37.586	2.253	35.333	36.827	39	(495)	1.651
Trisul 25 Empreend. Imob.	100,00	100,00	32.893	4.392	28.501	29.116	2.261	384	2.645
Trisul 26 Empreend. Imob.	100,00	100,00	32.200	3.603	28.597	40.489	5.742	1.188	2.783
Trisul 27 Empreend. Imob.	100,00	100,00	38.424	25.960	12.464	42.833	8.022	1.631	(3.685)
Trisul 28 Empreend. Imob.	100,00	100,00	30.077	1.778	28.299	29.040	2.204	1.258	2.868
Trisul 31 Empreend. Imob.	100,00	100,00	19.152	1.317	17.835	20.993	2.270	842	1.056
Trisul 33 Empreend. Imob.	100,00	100,00	52.107	11.845	40.262	40.255	7	6	196
Trisul 34 Empreend. Imob.	100,00	100,00	54.822	18.587	36.235	35.208	5.458	1.027	(856)
Trisul 35 Empreend. Imob.	100,00	100,00	101.782	48.105	53.677	48.365	19.617	5.312	1.892
Ascendino Reis Empreend. e Partic.	70,00	70,00	18.155	874	17.281	17.333	1	(52)	(129)
Cuxipónés Empreend. Imob.	50,00	50,00	22.223	3.148	19.075	19.174	14	(80)	5.462
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	100,00	100,00	30.332	5.956	24.376	25.350	(31)	(374)	(4.075)
AGEO Empreend. Imob.	70,00	70,00	12.318	4.049	8.269	29.113	2.383	156	5.312

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	Direta		03/2025			12/2024	03/2025		03/2024
	03/2025	12/2024	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
Osaka Empreend. Imob.	100,00	100,00	105.451	50.113	55.338	53.113	9.249	2.225	2.756
Trisul João Moura Empreend. Imob.	100,00	100,00	252.436	128.194	124.242	119.242	15.854	4.999	10.128
Trisul Fresia Empreend. Imob.	100,00	100,00	72.901	28.840	44.061	41.177	15.963	2.884	2.820
Trisul Mamona Empreend. Imob.	100,00	100,00	68.282	24.191	44.091	39.989	19.050	4.102	(1)
Trisul Reseda Empreend. Imob.	100,00	100,00	52.084	107	51.977	51.977	-	-	(2)
Trisul Dália Empreend. Imob.	100,00	100,00	138.903	71.369	67.534	63.722	12.412	3.812	5.779
Easypay Soluções de Pagamentos	100,00	100,00	407	-	407	407	-	-	(19)
Trisul Tungue Empreend. Imob.	100,00	100,00	101.470	37.575	63.895	59.748	15.521	4.148	1.181
Trisul Property Ltda	100,00	100,00	1	-	1	1	-	-	-
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	100,00	100,00	15.448	4.430	11.018	11.018	-	-	(13)
SCP Trisul 22 empreend. Imob.	100,00	100,00	96.293	2.915	93.378	86.847	-	7.502	10.199
Trisul Tagete Empreend. Imob.	100,00	100,00	197.505	106.294	91.211	90.468	-	743	(4)
TSC Itaquá Shopping Center	30,00	30,00	215.137	26.668	188.469	188.209	2.690	260	779
Trisul Arenga Empreend. Imob.	100,00	100,00	56.862	10.871	45.991	42.084	17.598	3.113	(3)
Trisul Vetiver Empreend. Imob.	100,00	100,00	59.552	57.206	2.346	2.534	-	(188)	(90)
Trisul Vila Clementino Empreend. Imob.	100,00	100,00	189.839	88.047	101.792	101.718	-	74	-
Trisul Litchi Empreend. Imob.	100,00	-	40.227	40.010	217	-	-	-	-

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

Sociedade	Direta		03/2025			12/2024	03/2025		03/2024
	03/2025	12/2024	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	380	25	355	355	-	-	-
Machado de Assis Empr. Imob. Ltda.	100,00	100,00	103	-	103	103	-	-	-
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	528	4	524	524	-	-	-
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	2.307	2.300	7	294	-	(287)	(900)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	151	3	148	148	-	-	-
Vossoroça Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	292	59	233	233	-	-	-
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	356	1	355	355	-	-	28
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	5.219	2.657	2.562	2.562	-	-	-
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	590	4	586	586	-	-	-
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	12.692	130	12.562	12.635	(103)	(73)	70
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	19.888	14.119	5.769	6.008	660	(239)	(162)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	143	4	139	160	-	(21)	-
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	516	9	507	508	-	(1)	(19)
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	652	129	523	523	(16)	-	12
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	126.860	97.112	29.748	26.066	11.389	3.682	2.511
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	19.424	324	19.100	19.126	-	(27)	(38)
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	8.610	8.011	599	1.233	230	(1.434)	-
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	94	3	91	554	49	(463)	21
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	1.237	769	468	578	52	(110)	2
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	4.254	3	4.251	4.247	-	4	-
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	78	16	62	62	-	-	-
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	1.209	61	1.148	1.090	-	59	49
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	16.879	233	16.646	16.658	-	(12)	(142)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	35.503	2.208	33.295	33.507	-	658	388
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	435	60	375	348	-	28	15

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Em 31 de março de 2025:

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2025
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp. Constr.	55.128	-	-	(1.213)	53.915
Tricury Constr. Partic.	57.489	-	-	510	57.999
Retiro Empreend. Imob.	8	-	-	-	8
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	26	-	-	(21)	5
Ribeirão III Empreend. Imob.	10	-	-	(2)	8
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	94	400	-	(374)	120
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	1.683	-	-	(4)	1.679
Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	117	-	-	7	124
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	185	-	-	-	185
Calamuchita Empreend. Imob.	69	-	-	(27)	42
Imoleve VI. Mascote Empreend. Imob.	788	-	-	(1)	787
Larnaka Empreend. Imob. Ltda.	57.386	-	-	4.909	62.295
J.Távora Empreend. Imob.	404	-	-	(5)	399
Naples Empreend. Imob.	2.848	-	-	(126)	2.722
Roermond Empreend. Imob.	5.257	-	-	(9)	5.248
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	45	-	-	(2)	43
Sociedade Incorporadora Sandri	205	975	-	(1.048)	132
Morioka Empreend. Imob.	42.403	-	-	(343)	42.060
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	609	-	-	-	609
Cancale Empreendimentos	6.141	-	-	(35)	6.106
Imoleve Santana Empreend. Imob.	150	-	-	(1)	149
Astana Empreend. Imob.	8.047	-	-	(141)	7.906
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	840	-	-	(801)	39
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	552	-	-	-	552
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	160	50	-	(159)	51
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	584	-	-	-	584
Trisul Myristica Empreend. Imob.	630	-	-	30	660
Trisul Anthriscus Empreend. Imob.	559	-	-	(5)	554
Trisul Licania Empreend. Imob.	266	-	-	2	268
Masb 40 Empreend. Imob.	1.689	-	(481)	1	1.209
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	1.109	-	-	63	1.172
Marosa Empreend. Imob.	8.911	-	(500)	35	8.446
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	571	-	-	-	571
Yamagata Empreend. Imob.	513	-	-	20	533
Nicolau Empreend. Imob.	3.591	(3.270)	-	13	334
Omaguas Empreend. Imob.	20.531	-	(3.025)	2.721	20.227
Trisul 1 Empreend. Imob.	536	-	-	(163)	373
Trisul 3 Empreend. Imob.	357	-	-	(18)	339
Trisul 4 Empreend. Imob.	453	-	-	(91)	362
Trisul 5 Empreend. Imob.	41	100	-	(106)	35
Trisul 6 Empreend. Imob.	34.944	-	(5.000)	502	30.446
Trisul 7 empreend. Imob.	-	1.778	-	-	1.778
Trisul 8 Empreend. Imob.	32.838	-	-	1.245	34.083
Trisul 9 Empreend. Imob.	28.411	-	(300)	67	28.178
Trisul 10 Empreend. Imob.	222	-	-	(39)	183
Trisul 11 Empreend. Imob.	210	-	-	(48)	162
Trisul 14 Empreend. Imob.	1	-	-	-	1
Trisul 16 Empreend. Imob.	102.433	-	(26.856)	7.878	83.455
Trisul 18 Empreend. Imob.	6	-	-	-	6
Trisul 19 Empreend. Imob.	21.390	-	(400)	(5)	20.985
Trisul 20 Empreend. Imob.	55.861	(29.500)	-	(318)	26.043
Trisul 21 Empreend. Imob.	67.980	-	-	3.713	71.693
Trisul 23 Empreend. Imob.	36.827	-	(1.000)	(494)	35.333

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2025
Sociedades consolidadas					
Trisul 25 Empreend. Imob.	29.116	-	(1.000)	385	28.501
Trisul 26 Empreend. Imob.	40.489	-	(13.080)	1.188	28.597
Trisul 27 Empreend. Imob.	42.833	(32.000)	-	1.631	12.464
Trisul 28 Empreend. Imob.	29.040	-	(2.000)	1.258	28.298
Trisul 31 Empreend. Imob.	20.993	-	(4.000)	842	17.835
Trisul 33 Empreendi. Imob.	40.255	-	-	6	40.261
Trisul 34 Empreend. Imob.	35.208	-	-	1.027	36.235
Trisul 35 Empreend. Imob.	48.365	-	-	5.312	53.677
Ascendino Reis Empreend. Imob.	12.133	-	-	(36)	12.097
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	25.350	-	(600)	(374)	24.376
Osaka Empreend. Imob.	53.113	-	-	2.225	55.338
Trisul João Moura Empreend. Imob.	119.242	-	-	5.000	124.242
Trisul Fresia Empreend. Imob.	41.177	-	-	2.884	44.061
Trisul Mamona Empreend. Imob.	39.989	-	-	4.102	44.091
Trisul Reseda Empreend. Imob.	51.977	-	-	-	51.977
Trisul Dalia Empreend. Imob.	63.722	-	-	3.812	67.534
Easypay Soluções de Pagamentos	407	-	-	-	407
Trisul Tungue Empreend. Imob.	59.747	-	-	4.148	63.895
Trisul Property Ltda	1	-	-	-	1
SCP Trisul 22	86.822	-	-	6.528	93.350
Trisul Tagete Empreend. Imob.	90.467	-	-	744	91.211
Trisul Arenga Empreend. Imob.	42.084	795	-	3.112	45.991
Trisul Vi. Clementino Empreend. Imob.	101.718	-	-	74	101.792
Trisul Litchi empreend. Imob.	-	217	-	-	217
Custo Financeiro (1)	38.785	15.410	(11.977)	-	42.218
	1.775.141	(45.045)	(70.219)	59.985	1.719.862

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

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2025
Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	100	-	-	(88)	12
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	593	-	(55)	(51)	487
Vera Incorporadora	204	-	-	(4)	200
Trisul Lotus Empreend. Imob.	17.022	-	-	112	17.134
Cuxipónés Empreend. Imob.	9.587	-	-	(49)	9.538
AGEO Empreend. Imob.	20.379	-	(14.700)	109	5.788
Trisul Property Marfil Empreend. Imob.	5.509	-	-	-	5.509
TSC Itaquá Shopping Center	56.463	-	-	78	56.541
Trisul Vetivert Empreend. Imob.	1.267	-	-	(94)	1.173
Ágio na aquisição de investimentos (a)	1.895	-	-	-	1.895
Nota 10.2.2	113.019	-	(14.755)	13	98.277
	1.888.160	(45.045)	(84.974)	59.998	1.818.139

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de março de 2025:

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03/2025
Sociedades Consolidadas					
Benjamin Empreend. Imob.	355	-	-	-	355
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	524	-	-	-	524
Castelblanco Empreend. Imob.	294	-	-	(287)	7
Sugaya Empreend. Imob.	148	-	-	-	148
Vossoroca Empreend. Imob.	233	-	-	-	233
Taquari Empreend. Imob.	178	-	-	-	178
Empreend. Imob. Canário 130	2.562	-	-	-	2.562
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	294	-	-	-	294
Abruzo Empreend. Imob.	12.635	-	-	(73)	12.562
Daisen Empreend. Imob.	6.008	-	-	(239)	5.769
Rosendal Empreend. Imob.	160	-	-	(21)	139
Magere Empreend. Imob.	508	-	-	(1)	507
Alta Gracia Empreend. Imob.	523	-	-	-	523

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 31 de março de 2025:

Sociedade	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03.2025
Sociedades Consolidadas					
Corrientes Empreend. Imob.	26.066	-	-	3.682	29.748
Temuco Empreend. Imob.	19.126	-	-	(26)	19.100
Calama Locações Ltda.	1.233	800	-	(1.434)	599
Orense Empreend. Imob.	554	-	-	(463)	91
Trisul House Consultoria em Imóveis	578	-	-	(110)	468
Sneek Empreend. Imob.	4.247	-	-	4	4.251
Bordeaux Empreend. Imob.	62	-	-	-	62
Ibaraki Empreend. Imob.	1.090	-	-	58	1.148
Zara Empreend. Imob.	16.658	-	-	(12)	16.646
Salaverry Empreend. Imob.	348	-	-	27	375
Sociedade					
	Saldos em 12/2024	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 03.2025
Não Consolidadas					
Itacorp Empreend. Imob.	16.753	-	(435)	329	16.647
Total	16.753	-	(435)	329	16.647
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)					
	113.019	-	(14.755)	13	98.277
Total não consolidadas	129.772	-	(15.190)	342	114.924

11. Imobilizado

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

Controladora	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2024	Adição	Baixa	Saldo 03/2025
CUSTO:					
Máquinas e equipamentos		113	-	(102)	11
Computadores e periféricos		5.818	156	(3.251)	2.723
Direitos de uso de imóvel (1)		15.706	726	-	16.432
Outros		40	-	(10)	30
TOTAL CUSTO:		21.677	882	(3.363)	19.196
DEPRECIAÇÃO					
Máquinas e equipamentos	10	(109)	-	102	(7)
Computadores e periféricos	20	(4.536)	(139)	3.251	(1.424)
Direitos de uso de imóvel (1)	25 a 50	(3.227)	(920)	-	(4.147)
Outros	10	(27)	(1)	10	(18)
TOTAL DEPRECIAÇÃO:		(7.899)	(1.060)	3.363	(5.596)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO:		13.778	(178)	-	13.600

(1) Aluguel do imóvel da Sede da Companhia.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado	Taxa média de depreciação	Saldo 12/2024	Adição	Baixa	Saldo 03/2025
CUSTO:					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados		33.096	4.760	-	37.856
Móveis e utensílios (a)		14.787	-	-	14.787
Edificação (b)		7.078	-	-	7.078
Terreno (b)		1.765	-	-	1.765
Máquinas e equipamentos		113	-	(102)	11
Computadores e periféricos		5.818	156	(3.251)	2.723
Direitos de uso de imóvel (b)		15.706	726	-	16.432
Outros		40	-	(10)	30
TOTAL CUSTO:		78.403	5.642	(3.363)	80.682
DEPRECIAÇÃO					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	50	(10.253)	(4.361)	-	(14.614)
Móveis e utensílios	10	(2.957)	(370)	-	(3.327)
Edificação	4	(568)	(70)	-	(638)
Máquinas e equipamentos	10	(109)	-	102	(7)
Computadores e periféricos	20	(4.536)	(139)	3.251	(1.424)
Direitos de uso de imóvel (b)	20	(3.227)	(920)	-	(4.147)
Outros	10	(27)	(1)	10	(18)
TOTAL DEPRECIAÇÃO:		(21.677)	(5.861)	3.363	(24.175)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO:		56.726	(219)	-	56.507

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

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

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Direitos de uso de softwares/website (a)	6.967	11.320	6.967	11.320
(-) Amortização acumulada	(3.223)	(7.567)	(3.223)	(7.567)
Total do intangível líquido	3.744	3.753	3.744	3.753

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

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de março de 2025, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2024	Adições	Baixas	Saldos em 03/2025
Direito de uso de software/website	11.320	335	(4.688)	6.967
(-) Amortização	(7.567)	(344)	4.688	(3.223)
Intangível líquido	3.753	(9)	-	3.744

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(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	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Financiamentos para construção (a)	-	-	445.518	387.398
Empréstimo para capital de giro	-	-	-	5.033
Total	-	-	445.518	392.431
Circulante	-	-	40.175	64.350
Não circulante	-	-	405.343	328.081

(a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 8,23% a.a. e 12,00%a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR) e 2,70% a.a. acrescido da variação do CDI

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

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2026 (a partir de abril)	-	314.555
2027	-	63.753
2028	-	12.474
2029	-	14.561
Total	-	405.343

Garantias

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

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora/Consolidado	
	03/2025	12/2024
Principal	430.000	430.000
Encargos apropriados	13.420	10.473
Gastos incorridos	(10.536)	(11.186)
Total	432.884	429.287
Circulante	35.120	34.735
Não circulante	397.764	394.552

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

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
2026 (a partir de abril)	70.011
2027	120.651
2028	81.782
2029	81.786
2030	43.534
Total	397.764

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(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.

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

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

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

As debêntures, referentes a 9ª e 10ª emissões, possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 31 de março de 2025 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas de vencimento antecipado, conforme demonstrado abaixo:

CÁLCULO DOS ÍNDICES FINANCEIROS

	1T25	
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / PL	(0,03)	< 0,50
(Recebíveis + Imóveis a comercializar + Receitas a apropriar) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + Custos a apropriar)	5,79	> 2,0

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)	250	272	1.873	2.496
Programa de integração social e do programa de formação do patrimônio do servidor público (PIS/PASEP)	41	44	392	525
Imposto de renda sobre o lucro (IRPJ)	-	-	1.484	1.950
Contr. social s/ o lucro líquido (CSLL)	-	-	1.157	1.327
Imposto de renda retido na fonte (IRPF)	231	336	267	385
Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS)	34	30	299	248
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	21	20	143	112
Participação nos lucros e resultados - PLR (nota 27)	3.124	9.035	3.124	9.035
Salários e benefícios a pagar	123	120	125	120
Encargos sociais	651	705	1.724	2.059
Provisões trabalhistas	3.039	2.506	5.434	4.638
Total	7.514	13.068	16.022	22.895

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

15.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	41.205	30.398	51.407	39.130
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(59.998)	(53.985)	(342)	(7.034)
Base de cálculo	(18.793)	(23.587)	51.065	32.096
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculada	-	-	(17.362)	(10.913)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	8.935	2.866
 Alíquota efetiva	-	-	16,50%	25,07%
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	(8.427)	(8.047)
Corrente	-	-	(6.731)	(5.351)
Diferido	-	-	(1.696)	(2.696)

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

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Passivo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
PIS/COFINS	-	-	17.101	16.845
IRPJ	-	-	13.702	12.544
CSLL	-	-	6.725	6.256
Total	-	-	37.528	35.645
 Circulante	-	-	33.992	30.569
Não circulante	-	-	3.536	5.076

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
IRPJ	-	-	(4.512)	(3.594)
CSLL	-	-	(2.219)	(1.757)
Total	-	-	(6.731)	(5.351)

Diferido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
IRPJ	-	-	(1.254)	(1.796)
CSLL	-	-	(442)	(900)
Total	-	-	(1.696)	(2.696)

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Circulante	-	-	115.135	34.476
Não circulante	-	-	7.960	108.215
Total	-	-	123.095	142.691

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

Ano de vencimento	Consolidado
2026 (a partir de abril)	3.219
2027	1.730
2028	1.798
2029	1.213
Total	7.960

A liquidação financeira das obrigações está assim distribuída:

Ano de vencimento	Consolidado
Desembolso em dinheiro (a)	27.409
Permuta financeira (b)	95.686
Total	123.095

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(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 informações trimestrais 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 informações trimestrais.

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

	03/2025	12/2024
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	2.951.591	2.802.668
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(1.980.044)	(1.895.871)
	971.547	906.797
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(1.855.545)	(1.762.739)
Custo incorrido, líquido de distratos	1.235.782	1.186.914
	(619.763)	(575.825)
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	351.784	330.972
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	3.110.105	2.695.349
Custo incorrido	(1.919.280)	(1.737.764)
Custo a incorrer unidades vendidas	(619.763)	(575.825)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	571.062	381.760

- (a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;
(b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante, o valor de R\$ 331.510 corresponde ao custo estimado a ser realizado nos próximos 12 meses (curto prazo).

18. Regime Especial de Tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos de suas controladas que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação imobiliária conforme a Lei nº 10.931/04, em 31 de março de 2025.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	2.350.115
Total do ativo consolidado	3.160.705
Percentual	74,35%

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Adiantamento de clientes

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Adiantamentos de empreendimentos não lançados	101.718	101.718	213.606	232.088
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	-	-	83.209	70.962
Adiantamento de clientes (permutas)			42.547	30.226
Total	101.718	101.718	339.362	333.276
Circulante	101.718	-	325.123	131.105
Não Circulante	-	101.718	14.239	202.171

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

Ano de vencimento	Consolidado
2026 (a partir de abril)	1.463
2027	5.150
2028	7.626
Total	14.239

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	
	03/2025	12/2024
Cíveis (a)	8.301	6.501
Trabalhistas (b)	1.212	1.212
Total	9.513	7.713

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

No exercício findo em 31 de março de 2025, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	7.713
Complemento/(reversão) de provisão	4.413
(-) Baixas por pagamento	(2.613)
Saldo em 31 de março de 2025	9.513

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 março de 2025, aproximadamente R\$ 74.400 (R\$ 74.638 em 31 de dezembro de 2024).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$ 4.344 (R\$ 4.722 em 31 de dezembro de 2024) - (nota 7).

20.2. Contas a pagar

Representa as obrigações assumidas pela Companhia conforme detalhamento abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024
Direitos de uso de imóvel	12.285	12.479	12.285	12.479
Taxa municipal de potencial construtivo	-	-	15.076	11.030
Provisão para garantia ⁽¹⁾	-	-	30.214	29.882
Resc. contratual (distrato)	-	-	9.416	11.631
Honorários advocatícios	204	204	679	676
Contratos Home Equity	5.485	8.336	5.484	8.336
Outras contas	-	2	1.786	2.958
Total	17.974	21.021	74.940	76.992
Circulante	9.048	11.781	62.428	52.314
Não circulante	8.926	9.240	12.512	24.678

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

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

Ano de vencimento	Consolidado
2026 (a partir de abril)	3.330
2027	3.801
2028	5.381
Total	12.512

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social

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

21.2. Gastos com emissão de ações

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

21.3. Reservas de capital

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

21.4. Reservas de lucro e política de dividendos

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

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

Por ocasião do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 haviam sido propostos para serem pagos no decorrer do exercício de 2024 os dividendos mínimos de R\$ 40.745. Na AGO realizada em 25/04/2025 os dividendos mínimos foram ratificados e proposto adicionalmente o pagamento de dividendos adicionais de R\$ 13.255, totalizando R\$ 54.000.

Em 31 de março de 2025 estão provisionados no passivo circulante os dividendos a pagar relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, conforme abaixo demonstrado:

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21.5. Ações em tesouraria

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

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
Com venda de imóveis	-	-	267.165	307.718
Com prestação de serviços	2.204	1.452	2.261	1.623
Com aluguéis	-	-	7	1.042
Ajuste a valor presente	-	-	(888)	(885)
(Provisão)/Reversão para riscos de crédito e para distratos	-	-	9.933	309
(-) Impostos incidentes	(902)	(297)	(6.495)	(7.062)
Receita operacional líquida	1.302	1.155	271.983	302.745

22.2 Custos de produção

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
Imóveis vendidos	-	-	(166.303)	(210.123)
Serviços prestados	(475)	(421)	(475)	(475)
Custo financeiro	-	-	(7.443)	(14.684)
Provisão para garantia	-	-	(1.850)	(3.046)
Provisão/(reversão) para distrato	-	-	(7.176)	458
Total dos custos	(475)	(421)	(183.247)	(227.870)

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(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 março de 2025 e de 2024 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
Pessoal	(6.780)	(5.690)	(6.450)	(5.815)
Honorários da administração (Nota 26)	(31)	(363)	(1.260)	(1.027)
Ocupação/outros	(243)	(489)	(244)	(490)
Depreciação de direito de uso	-	(587)	-	(587)
Assessorias e consultorias	(7.877)	(7.388)	(8.731)	(8.750)
Despesas gerais	(1.354)	(912)	(2.262)	(1.788)
Total das despesas administrativas	(16.285)	(15.429)	(18.947)	(18.457)

24. Despesas comerciais

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
Propaganda e publicidade	(373)	(2.801)	(3.860)	(4.342)
Promoção de vendas	(2.203)	(1.589)	(9.367)	(7.604)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(145)	-	(2.948)	(2.197)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(4.361)	(4.418)
Estandes de vendas - despesas gerais	(157)	(148)	(1.857)	(1.300)
Outras	(939)	-	(1.041)	(55)
Total das despesas comerciais	(3.817)	(4.538)	(23.434)	(19.916)

25. Despesas e receitas financeiras

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(12.530)	(10.328)	(12.804)	(11.358)
Despesas bancárias	(170)	(17)	(410)	(150)
Total das despesas financeiras	(12.700)	(10.345)	(13.214)	(11.508)
	Controladora		Consolidado	
	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	5.237	4.052	15.154	9.580
Juros e atualização monetária de clientes	9.357	2.581	9.986	3.232
Outras receitas	-	9	-	17
Total das receitas financeiras	14.594	6.642	25.140	12.829

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

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

Em 31 de março de 2025	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	3	6	
Remuneração fixa anual	2.483	483	2.966
Salário/pró-labore			
Em 31 de março de 2024	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	6	
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	883	675	1.558

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, em relação ao ano-calendário de 2025, foi fixado em até R\$8.000, conforme proposta do conselho de administração, ratificada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2024.

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano. Em 31 de março de 2025 encontra-se provisionado o montante de R\$ 3.124 (nota 14), classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 1.600 em 31 de março de 2024).

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas controladas estão expostas aos seguintes riscos:

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Risco de juros

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

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

b) Risco de crédito

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

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

c) Risco de liquidez

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

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

d) Análise de sensibilidade

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

INDEXADOR		Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI		7,08%	10,61%	14,15%	17,69%	21,23%
INCC		3,65%	5,47%	7,29%	9,11%	10,94%
IGPM		2,25%	3,38%	4,50%	5,63%	6,75%
IPCA		2,14%	3,21%	4,28%	5,35%	6,42%
TR		0,66%	0,99%	1,32%	1,65%	1,98%

Ativos e passivos líquidos	03/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (aplicações financeiras)	504.677	35.731	53.546	71.412	89.277	107.143
INCC (contas a receber)	768.182	28.039	42.020	56.000	69.981	84.039
IGPM (contas a receber)	38.945	876	1.316	1.753	2.193	2.629
IPCA (contas a receber)	77.053	1.649	2.473	3.298	4.122	4.947
IPCA (titls.e vals.mobs.)	28.528	610	916	1.221	1.526	1.831
IPCA (debentures)	(166.643)	(3.566)	(5.349)	(7.132)	(8.915)	(10.698)
CDI (empréstimos e debêntures)	(266.241)	(18.850)	(28.248)	(37.673)	(47.098)	(56.523)
TR (financiamentos)	(445.518)	(2.940)	(4.411)	(5.881)	(7.351)	(8.821)
Total	538.983	41.549	62.263	82.998	103.735	124.547

Saldos nas informações trimestrais consolidadas	03/2025	CDI	INCC	IGPM	TR	IPCA	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	510.552	504.677	-	-	-	-	5.875
Contas a receber (Nota 6)	1.057.561	-	768.182	38.945	-	77.053	173.381
Partes relacionadas (Nota 9.1)	22.349	-	-	-	-	-	22.349
Créditos diversos (Nota 7)	38.717	-	-	-	-	-	38.717
Total dos ativos com riscos financeiros	1.629.179	504.677	768.182	38.945	-	77.053	240.322
Fornecedores	(69.646)	-	-	-	-	-	(69.646)
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	(445.518)	-	-	-	(445.518)	-	-
Debêntures (Nota 13.2)	(432.884)	(266.241)	-	-	-	(166.643)	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 16)	(165.088)	-	-	-	-	-	(165.088)
Partes relacionadas (Nota 9.1)	(1.698)	-	-	-	-	-	(1.698)
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	(44.726)	-	-	-	-	-	(44.726)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.159.560)	(266.241)	-	-	(445.518)	(166.643)	(281.158)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	469.619	238.436	768.182	38.945	(445.518)	(89.590)	(40.836)

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2025 e 2024, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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	03/2025	12/2024
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	510.552	449.769

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

e) Gestão de capital

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

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

Condizente com outras empresas do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e 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 março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	03/2025	12/2024
Empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante (Nota 13.1)	445.518	392.431
Debêntures - circulante e não circulante (Nota 13.2)	432.884	429.287
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(510.552)	(449.769)
Dívida líquida	367.850	371.949
Total do patrimônio líquido	1.526.896	1.488.057
Endividamento - %	24,09%	25,00%

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Controladora		03/2025	12/2024	Classificação
	03/2025	12/2024			
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	173.457	122.817	510.552	449.769	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	49.535	49.622	971.288	939.286	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	226.099	159.640	22.349	22.451	Custo amortizado
Créditos diversos (Nota 7)	9.061	8.313	38.717	37.757	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Fornecedores	6.226	2.399	69.646	72.137	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos (Nota 13.1)	-	-	445.518	392.431	Custo amortizado
Debêntures (Nota 13.2)	432.884	429.287	432.884	429.287	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 9.1)	229.864	214.302	1.698	725	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 16)	-	-	165.088	142.691	Custo amortizado
Contas a pagar (exceto provisão para garantia)	17.974	21.021	44.726	47.110	Custo amortizado

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

29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de março de 2025, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura (R\$1.397.129)

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

Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$ 42.000)

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

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

30. Informações por segmento

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 - IAS 33 – Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº 636, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2023:

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

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

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

	03/2025	03/2024
Lucro líquido do período	41.205	30.398
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	179.619	182.113
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,22940	0,16692

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Trisul S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referente ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de março de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de três meses findo naquela data, incluindo o resumo das práticas contábeis materiais e informações elucidativas e demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da

Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

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

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

Pareceres e Declarações / 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 Intermediárias findas em 31 de março de 2025.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DE AUDITORIA

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

São Paulo, 14 de maio de 2025.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores