

Índice

2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	1
2.2 Resultados operacional e financeiro	9
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	11
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	12
2.5 Medições não contábeis	13
2.6 Eventos subsequentes as DFs	16
2.7 Destinação de resultados	17
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	21
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	22
2.10 Planos de negócios	23
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	25
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	26
5.2 Descrição dos controles internos	31
5.3 Programa de integridade	34
5.4 Alterações significativas	38
5.5 Outras informações relevantes	39

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2.1 Os diretores devem comentar sobre:

a. condições financeiras e patrimoniais gerais

No fechamento de 2022, a Trisul apresentou uma relação DL/PL de 45,4% um aumento de 25 p.p. em comparação ao ano de 2021. A dívida líquida ex-SHF/PL registrava 15,9% em 31 de dezembro de 2022, um aumento de 10 p.p. em comparação ao ano de 2021.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia gerou R\$ 32,5 milhões de caixa operacional.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia contava com um saldo de recebíveis de R\$ 902,4 milhões (receitas realizadas já registradas no balanço da Companhia somadas às receitas a realizar), as quais serão realizados à medida em que as unidades sejam entregues.

b. estrutura de capital

Em relação à estrutura de capital, o patrimônio líquido da Companhia passou de R\$ 1.271 em 2021 para 1.308 em 2022. Abaixo seguem as considerações sobre a estrutura de capital no último exercício social: Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía uma disponibilidade de caixa de R\$ 310 milhões, totalizando um endividamento líquido de R\$ 594 milhões em relação dívida líquida sobre o patrimônio líquido de 45,4%. Excluindo a dívida com SFH (financiamento destinado à produção), o índice dívida líquida sobre o patrimônio passa a ser de 15,9%.

A Diretoria da Companhia entende que a atual estrutura de capital é adequada para a continuidade de suas atividades. As atividades da Companhia são suportadas pela própria geração de caixa, por recursos aportados pelos acionistas e recursos de financiamentos captados juntos a terceiros.

Abaixo segue a estrutura de financiamento, configurando a distinção entre capital próprio (Patrimônio Líquido) e capital de terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante) para o último exercício social:

Estrutura do Passivo

<i>(em R\$ milhões)</i>	<i>dez/22</i>
Capital de Terceiros (1)*	1.266,57
Capital Próprio (2)**	1.308,48

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Total do Passivo e PL (3)	2.575,05
(1)/(3)	49%
(2)/(3)	51%
*Passivo circulante + passivo não circulante	1.266,57
**Patrimônio Líquido	1.308,48

c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia possui liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora não possa garantir que tal situação permanecerá inalterada. Caso a Companhia entenda necessário contrair empréstimos para financiar investimentos e aquisições, acredita possuir capacidade para contratá-los.

O índice de liquidez da Companhia em 31 de dezembro de 2022 foi de 3,99.

Índice de Liquidez	Em 31 de dezembro de		
	2022	2021	2020
Liquidez Corrente	3,99	3,51	3,68
Liquidez Geral	1,87	2,10	2,17
Liquidez Imediata	0,73	0,87	1,05

- Liquidez Corrente: Total de ativo circulante dividido pelo total de passivo circulante.
- Liquidez Geral: Soma de ativo circulante e ativo não circulante, exceto imobilizado, intangível e investimento, dividido pela soma de passivo circulante e passivo não circulante.
- Liquidez Imediata: Saldo de caixa e equivalentes de caixa dividido pelo passivo circulante.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, a Companhia honrou integralmente com todos os seus compromissos financeiros.

d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Para o exercício findo em 2022 a Companhia optou por financiar seu capital de giro por meio de linhas de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação e principalmente através do fluxo de caixa proveniente de suas operações, o que permitiu subsidiar suas

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

atividades operacionais e de investimentos. Para a carteira de recebíveis de empreendimentos concluídos, em grande parte dos casos, a Companhia não financia seus clientes após a conclusão de suas obras, realizando repasses para instituições financeiras e, quando necessário, securitização de seus recebíveis.

A política de gerenciamento de capital de giro da Companhia tem como objetivo o máximo retorno do capital empregado. Na compra de terrenos, a Companhia procura alongar ao máximo o prazo de pagamento e reduzir os pagamentos necessários nos períodos iniciais após a compra. Para a realização da construção de seus empreendimentos, busca financiamentos junto a instituições financeiras integrantes do SFH. Tais políticas, aliadas aos valores recebidos de seus clientes ao longo do período de construção, reduzem a exposição de caixa e, consequentemente, aumentam o retorno sobre o capital investido em seus empreendimentos.

Abaixo segue o detalhamento das fontes de financiamento:

Endividamento

<i>(em R\$ milhões)</i>	dez/22	dez/21	dez/20
Financiamentos [para Construção -SFH]	386	173	180
Empréstimos para capital de giro	518	470	361
	904	643	541

e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia pretende continuar utilizando linhas de financiamento junto a instituições financeiras para a cobertura de necessidades de caixa.

f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

O saldo de empréstimos e financiamentos (IFRS 10) da Companhia apresentava a seguinte composição em 31 de dezembro de 2022:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Breakdown - Dívida

<i>(em R\$ milhões)</i>	dez/22	dez/21	dez/20
Financiamentos para construção	81,6	10,8	41,6
Empréstimos para capital de giro e debêntures	92,5	135,2	104,7
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	174,1	146	146,3
Financiamentos para construção	304,1	161,8	138,3
Empréstimos para capital de giro e debêntures	425,8	334,5	256,5
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	730	496,4	394,9
Total do Endividamento	904,1	642,5	541,2

i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes

No quadro abaixo, é possível observar a posição, em 31 de dezembro de 2022, dos empréstimos e financiamentos da Companhia de maior relevância.

Banco	Valor Trisul
Debêntures	154.817.573,53
Debêntures	112.386.972,90
Debêntures	95.901.562,30
Debêntures	80.146.497,02
Bradesco	67.730.191,89
Itaú	51.618.590,55
BTG Pactual	47.951.285,29
Bradesco	41.739.887,98
Bradesco	38.478.843,44
Bradesco	35.097.347,44
Bradesco	27.944.030,48
Bradesco	26.042.994,24
Bradesco	25.736.753,10
Safra	18.566.117,94

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Safrá	18.248.137,89
Itaú	17.215.214,40
BBM	11.485.646,97
Itaú	10.501.404,44
Itaú	6.877.778,97
Votorantim	6.490.649,53
Debêntures	5.765.164,87
Banco Tricury	1.686.685,27
Banco Tricury	1.686.685,27

ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia não apresenta relações de longo prazo com instituições financeiras além das operações mencionadas acima.

iii. grau de subordinação entre as dívidas

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico. Os empréstimos para capital de giro são garantidos por aval dos acionistas. As operações de leasing possuem como garantia os próprios bens adquiridos na forma de arrendamento mercantil financeiro.

iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Não há descumprimento pela Companhia em relação às restrições aplicáveis no âmbito dos contratos financeiros do qual é parte e, portanto, não há restrições vigentes à distribuição de dividendos.

g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Os recursos provenientes das linhas de crédito do sistema financeiro de habitação (SFH) são liberados conforme cronograma físico-financeiro de cada obra financiada.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

h. alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Análise das Demonstrações de Resultado:

Demonstração de Resultado Consolidado (R\$ milhões) - IFRS	4T22	4T21	4T22 vs 4T21	3T22	4T22 vs 3T22	2022	2021	2022 vs 2021
Receita Operacional Bruta	213.409	172.728	23,6%	188.478	13,2%	782.027	784.500	-0,3%
Com Venda de Imóveis	213.696	171.918	24,3%	188.774	13,2%	781.531	780.498	0,1%
Com Prestação de Serviços/Alugueis	1.423	1.599	-11,0%	2.184	-34,8%	7.198	5.174	39,1%
Ajuste a Valor Presente	(1.710)	(789)	116,7%	(2.480)	-31,0%	(6.702)	(1.172)	471,8%
(-) Provisão para Distratos	(4.523)	1.668	-371,2%	(1.878)	140,8%	(4.445)	6.013	-173,9%
(-) Impostos Incidentes	(4.943)	(3.572)	38,4%	(4.319)	14,4%	(17.312)	(16.352)	5,9%
Receita Operacional Líquida	203.943	170.824	19,4%	182.281	11,9%	760.270	774.181	-1,8%
Custos de Imóveis e Serviços Vendidos	(152.736)	(115.656)	32,1%	(126.957)	20,3%	(535.028)	(490.297)	9,1%
Lucro Bruto	51.207	55.168	-7,2%	55.324	-7,4%	225.242	283.884	-20,7%
Margem Bruta (%)	25,1%	32,3%	-7,2 p.p.	30,4%	-5,2 p.p.	29,6%	36,7%	-7 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(12.694)	(29.584)	-57,1%	(33.384)	-62,0%	(111.136)	(125.249)	-11,3%
Despesas Administrativas	(18.533)	(16.156)	14,7%	(18.718)	-1,0%	(71.844)	(67.971)	5,7%
% Despesas Administrativas	9,1%	9,5%	-0,4 p.p.	10,3%	-1,2 p.p.	9,4%	8,8%	0,7 p.p.
Despesas Comerciais	(15.731)	(15.451)	1,8%	(15.092)	4,2%	(59.107)	(59.779)	-1,1%
% Despesas Comerciais	7,7%	9,0%	-1,3 p.p.	8,3%	-0,6 p.p.	7,8%	7,7%	0,1 p.p.
Despesas Tributárias	(16)	(196)	-91,8%	(81)	-80,2%	(320)	(700)	-54,3%
Resultado com Equivalência Patrimonial	10.463	1.361	668,8%	2.090	400,6%	18.141	8.444	114,8%
Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	1.154	(42)	-2847,6%	147	685,0%	996	(3.311)	-130,1%
Despesas com Depreciação e Amortização	(414)	(387)	7,0%	(395)	4,8%	(1.529)	(1.233)	24,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	10.383	1.287	706,8%	(1.335)	-877,8%	2.527	(699)	-461,5%
Lucro Operacional	38.513	25.584	50,5%	21.940	75,5%	114.106	158.815	-28,1%
Despesas Financeiras	(14.469)	(11.296)	28,1%	(16.219)	-10,8%	(61.693)	(28.816)	114,1%
Receitas Financeiras	8.406	7.200	16,8%	10.050	-16,4%	39.087	19.621	99,2%
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	32.450	21.488	51,0%	15.771	105,8%	91.500	149.420	-38,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.615)	(4.138)	35,7%	(5.549)	1,2%	(21.751)	(17.455)	24,6%
Lucro Antes da Participação de Não Controladores	26.835	17.350	54,7%	10.222	162,5%	69.749	131.965	-47,1%
Margem Líquida (%)	13,2%	10,2%	3 p.p.	5,6%	7,6 p.p.	9,2%	17,0%	-7,9 p.p.
Participação de Não Controladores	436	(468)	-193,2%	(118)	-469,5%	(1.836)	(11.413)	-83,9%
Lucro Líquido do Período	27.271	18.882	61,5%	10.104	169,9%	67.913	120.552	-43,7%
Margem Líquida (%)	13,4%	9,9%	3,5 p.p.	5,5%	7,8 p.p.	8,9%	15,6%	-6,6 p.p.

Receita Líquida:

No setor de incorporação e construção imobiliária 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. Da receita apropriada também é descontado o AVP – Ajuste a Valor Presente conforme CPC 12.

Despesas Gerais e Administrativas:

Como percentual da receita líquida, as despesas gerais e administrativas em 2022 representaram 9,4%.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Em valores absolutos, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 72 milhões no exercício de 2022. Abaixo segue breakdown das despesas administrativas.

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

Despesas Comerciais:

Abaixo segue breakdown das despesas comerciais, as quais estão concentradas principalmente em despesa com propaganda e publicidade.

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

Resultado Financeiro:

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var. %	3T22	Var. %	2022	2021	Var. %
Despesas Financeiras	(14.469)	(11.296)	28,1%	(16.219)	-10,8%	(61.693)	(28.816)	114,1%
Receitas Financeiras	8.406	7.200	16,8%	10.050	-16,4%	39.087	19.621	99,2%
Resultado Financeiro	(6.063)	(4.096)	48%	(6.169)	-2%	(22.606)	(9.195)	146%

Lucro Líquido do exercício:

Destaques Operacionais (R\$ milhões)	4T22	4T21	A/A (%)	3T22	T/T (%)	2022	2021	A/A (%)2
Lucro Líquido	27.271	18.882	61,5%	10.104	169,9%	67.913	120.552	-43,7%
% Margem Líquida	13,4%	9,9%	3 p.p.	5,5%	8 p.p.	8,9%	15,8%	-7 p.p.

Despesas Administrativas (R\$ mil)	4T21	3T21	2021	2020	▲ %
Pessoal	(4.511)	(5.207)	(19.828)	(22.527)	-12%
Honorários da administração	(594)	(551)	(2.064)	(3.252)	-37%
Ocupação / Outros	(557)	(629)	(1.843)	(887)	108%
Amortização de direto de uso	(294)	(374)	(1.429)	(1.636)	-13%
Assessorias e consultorias	(7.185)	(6.124)	(26.478)	(21.056)	26%
Despesas gerais	(3.015)	(3.851)	(16.329)	(17.650)	-7%
Total de despesas administrativas	(16.156)	(16.736)	(67.971)	(67.008)	1%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Análise do Balanço Patrimonial:

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

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2 Os diretores devem comentar:

a. resultados das operações do emissor, em especial:

i. descrição de quaisquer componentes importantes da receita

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 nossa receita decorreu principalmente da venda de unidades imobiliárias. Além disso, em menor escala, parte da nossa receita decorreu de prestação de serviços e com locações de imóveis. As receitas relativas às unidades imobiliárias vendidas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução financeira, independentemente da data de recebimento da parcela relativas às unidades vendidas. As receitas auferidas com prestação de serviços e locação de imóveis são registradas em conformidade com o regime de competência de exercícios.

ii. fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

(em R\$ mil)	2022
Com venda de imóveis	782.027
Com prestação de serviços/ Aluguéis	7.198
(-) Provisão para distratos	(4.445)
(-) Impostos incidentes	(17.312)
Ajuste a valor presente	(1.172)
Receita operacional líquida	760.270

As receitas auferidas são provenientes principalmente de vendas contratadas de lançamentos feitos em exercícios anteriores.

b. variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação do índice de inflação que corrige nossos contratos. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção dos projetos, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e juros, após a data de entrega das chaves para as unidades concluídas. Introduções de novos produtos, além de alterações no volume de

2.2 Resultados operacional e financeiro

lançamentos e mudanças no ritmo de evolução de obra podem gerar significativas mudanças nas receitas da Companhia.

c. impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

As variações relativas ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) indexam os custos de produção e o saldo devedor dos clientes até o término da obra. As aplicações financeiras de liquidez imediata são representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por fundos de investimentos, remuneradas às taxas médias que variam de 98% a 108% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Nossa dívida possui alguns indexadores dependendo da modalidade do empréstimo como: (i) Financiamentos a Construção – atualizado pela Taxa Referencial (TR) e (ii) Empréstimos para Capital de Giro – atualizados pela variação do CDI. Com relação a taxas de câmbio, a Companhia não possui dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3 Os diretores devem comentar:

a. mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As demonstrações financeiras consolidadas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Demonstrações financeiras e de acordo com a norma internacional IAS34 - Interim financial reporting, e apresentadas de forma condizente com as normas e orientações expedidas pela CVM por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário.

Não houve, portanto, mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia no exercício em referência.

b. opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Não foram apresentadas ressalvas em relação a esse assunto.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4 Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:

a. introdução ou alienação de segmento operacional

Os Diretores entendem que não houve, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Os Diretores entendem que não houve, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, a constituição, aquisição ou alienação de participações societárias relevantes para a Companhia.

c. eventos ou operações não usuais

Os Diretores entendem que não houve, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, eventos ou operações não usuais relevantes para a Companhia.

2.5 Medições não contábeis

2.5 Caso o emissor tenha divulgado, no decorrer do último exercício social, ou deseje divulgar neste formulário medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda), o emissor deve:

a. informar o valor das medições não contábeis

O **EBITDA** (Earning Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization) sigla em inglês para denominar LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Impostos de renda e Contribuição Social sobre o Lucro, Depreciação e Amortização), é uma medição não contábil elaborada pela Companhia, em consonância com a Resolução CVM n.º 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no lucro(prejuízo) líquido do exercício ou do período, acrescido do resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido, depreciação e amortização. A **Margem EBITDA** é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O **EBITDA Ajustado** é uma medição não contábil elaborada por nós que corresponde ao EBITDA ajustado pela reincorporação dos encargos financeiros apropriadas no Custo dos Imóveis Vendidos. O EBITDA Ajustado é calculado utilizando-se o EBITDA, adicionando as despesas de juros com financiamento à produção, as quais são capitalizadas aos custos dos imóveis em construção e reconhecidas no resultado, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, registradas no custo dos imóveis vendidos. Dessa forma, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pelo EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

	Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de		
	2022	2021	2020
EBITDA	116.812	161.277	201.545
(+) Despesas de juros com financiamento à produção (em R\$ mil)	18.971	10.946	12.644
EBITDA Ajustado	135.783	172.223	214.189
Margem Ebitda Ajustada (%)¹	17,9%	22,2%	24,4%

¹ A Margem EBITDA Ajustada é obtida por meio da razão entre (i) EBITDA Ajustado e (ii) Receita Operacional Líquida

2.5 Medições não contábeis

b. fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

	Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de		
	2022	2021	2020
Lucro (Prejuízo) Líquido (em R\$ mil)	69.750	131.965	183.626
(+) Resultado Financeiro (em R\$ mil)	22.606	9.195	(2.423)
(+) Imposto de renda e Contribuição Social (em R\$ mil)	21.751	17.455	17.893
(+) Depreciações e Amortizações (em R\$ mil)	1.529	1.233	813
(+) Amortização de Direito de Uso ²	1.176	1.429	1.636
EBITDA	116.812	161.277	201.545
(+) Despesas de juros com financiamento à produção (em R\$ mil)	18.971	10.946	12.644
EBITDA Ajustado	135.783	172.223	214.189
Margem Ebitda Ajustada (%)	17,9 %	22,2%	24,4%

c. explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

De acordo com as práticas contábeis vigentes, o EBITDA é um indicador financeiro utilizado para avaliar o resultado de empresas sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e outros impactos contábeis sem reflexo direto no fluxo de caixa da empresa, o qual não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez

² Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/ CPC 06 (R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado.

Nota: Observando o exposto no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, que trata dos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, no que refere-se ao registro contábil de provisão para perdas e distratos junto a clientes, a partir de 01 de janeiro de 2018 a Companhia passou a adotar o CPC 48 (IFRS 9).

2.5 Medições não contábeis

Dessa forma, acreditamos que o EBITDA deve ser entendido como uma informação adicional às demonstrações financeiras da Companhia, e não deve ser utilizado em substituição aos resultados auditados ou revisados.

Não obstante, destacamos que utilizamos EBITDA como uma medida gerencial de desempenho, por permitir uma comparação com outras companhias do mesmo segmento, ainda que outras empresas possam calculá-lo de maneira distinta.

Incorporando as despesas financeiras apropriadas no Custo dos Imóveis Vendidos no cálculo, temos o EBITDA Ajustado, que reflete de forma mais adequada o desempenho operacional, uma vez que não tem influência da estrutura de capital.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6 Identificar e comentar qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente:

Não aplicável, dado que não contamos com qualquer evento subsequente às demonstrações financeiras do período encerrado em 31 de dezembro de 2022.

2.7 Destinação de resultados

2.7 Os diretores devem comentar a destinação dos resultados sociais, indicando:

- a. regras sobre retenção de lucros
- b. regras sobre distribuição de dividendos
- c. periodicidade das distribuições de dividendos
- d. eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais
- e. se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informar órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

	2022
a. Regras sobre retenção de lucros	<p>No tocante à retenção de lucros, o lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação: (a) 5% (cinco por cento) serão aplicados antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; (b) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações; (c) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo 4º deste artigo; (d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do</p>

2.7 Destinação de resultados

	<p>parágrafo 4º deste artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações; (e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações; (f) a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia; e (g) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observado o disposto no parágrafo 6º do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.</p>
a.i. Valores das Retenções de Lucros	<p>Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 26 de abril de 2022, foi aprovada a destinação de R\$ 74.524.107,78 para a Reserva de Investimentos, capital de giro da companhia.</p>

2.7 Destinação de resultados

a.ii Percentuais em relação aos lucros totais declarados	Reserva Legal: 5,00% Dividendos: 33,18% Reserva Investimentos: 61,82%
b. Regras sobre distribuição de dividendos	De acordo com o Estatuto Social da Companhia, aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado do exercício. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 03 anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia. O pagamento de dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei.
c. Periodicidade das distribuições de dividendos	Os dividendos serão declarados e distribuídos conforme deliberação da Assembleia Geral Ordinária da Companhia, sendo possível, adicionalmente, a distribuição por deliberação do Conselho de Administração mediante verificação de lucros em balanços levantados em períodos semestrais, trimestrais ou períodos menores.
d. Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	O dividendo mínimo não será obrigatório nos exercícios em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia, devendo o Conselho Fiscal, se em funcionamento, dar parecer sobre esta informação e os administradores encaminhareм à CVM, dentro de 5 (cinco) dias da realização da Assembleia Geral, exposição justificativa da informação transmitida à Assembleia. Os lucros que deixarem de ser distribuídos nos termos do Parágrafo 6º do Artigo 56

2.7 Destinação de resultados

	serão registrados como reserva especial e, senão absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que a situação financeira da Companhia o permitir. A hipótese em questão não se aplicou à Companhia no exercício social de 2022.
e. Se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	Não aplicável, dado que a Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8 Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

a. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

A Companhia não tem qualquer operação não registrada em suas demonstrações financeiras. Não possui qualquer controlada que não esteja incluída em suas demonstrações financeiras consolidadas, nem possui quaisquer coligadas ou participações em, ou relacionamentos com, quaisquer sociedades de propósito específico que não estejam refletidos em suas demonstrações financeiras consolidadas.

i. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos

Não aplicável.

ii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não aplicável.

iii. contratos de construção não terminada

Não aplicável.

iv. contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não aplicável.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não existem outros itens relevantes não evidenciados nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9 Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8, os diretores devem comentar:

a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não aplicável.

b. natureza e o propósito da operação

Não aplicável.

c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável.

2.10 Planos de negócios

2.10 Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

a. investimentos, incluindo:

i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

A companhia vem investindo em seu banco de terrenos para cada vez mais entregar projetos focados na cidade de São Paulo, hoje contando com 21 terrenos, com o valor aproximado a 5 bilhões de reais.

ii. fontes de financiamento dos investimentos

Hoje, a Companhia conta com os recursos captados via emissão de debêntures e linhas decorrentes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Adicionalmente, ainda contamos com os recursos obtidos a partir da oferta de ações (*follow-on*) realizada em setembro de 2019.

iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não aplicável.

b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não aplicável.

c. novos produtos e serviços, indicando:

i. descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável.

ii. montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

iii. projetos em desenvolvimento já divulgados

2.10 Planos de negócios

Não aplicável.

iv. montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

b. oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

Hoje a Companhia conta com uma agenda ESG, com emissões de certificados, monitoramento e controle de consumo de água, energia, resíduos e placas, reuniões mensais entre os comitês de Sustentabilidade e Engenharia, e além da criação de um comitê ESG.

A Companhia também se preocupa com o seu impacto social, realizando doações para hospitais contra o covid-19, reforma no setor de fisioterapia aquática da AACD e o projeto engenharia solidaria em parceria com o projeto AMAS.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11 Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção:

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção 2.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5. POLÍTICA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS

5.1. Em relação aos riscos indicados nos itens 4.1 e 4.3, informar:

a. se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia possui uma Política de Gerenciamento de Riscos ("Política"), aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 25 de abril de 2022.

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

A Política tem como objetivo estabelecer princípios e diretrizes para identificação, avaliação e monitoramento de riscos a que a Companhia e suas controladas estejam sujeitas ou que estejam relacionados ao seu setor de atuação, tais como riscos estratégicos, operacionais, regulatórios, financeiros, políticos, tecnológicos e ambientais.

Para essa finalidade, a Política prevê que a Companhia deve promover a aderência e aperfeiçoamento contínuo dos processos de gestão de riscos nela estabelecidos, revisando-os periodicamente, de maneira a promover a identificação antecipada de riscos e sua gestão tempestiva, adotar estrutura de gestão de riscos adequada, com observância de metodologia reconhecida e capacitação de colaboradores envolvidos, quando necessário, bem como acompanhar modificações no ambiente regulatório, de forma a permitir o contínuo atendimento das exigências de órgãos fiscalizadores e reguladores.

Com base nessas principais diretrizes, a Política estabelece que, como primeiro passo do processo de gestão de riscos, a Companhia deverá identificar e categorizar periodicamente, ou diante da ocorrência de eventos significativos, os Riscos aos quais está sujeita.

Em seguida, uma vez identificados e categorizados os riscos, estes devem analisados para constatação do grau a que a Companhia a eles está exposta, conforme a magnitude de seus potenciais impactos e a probabilidade de sua ocorrência. Após feita esta análise, deve-se estabelecer quais riscos são mais significativos e devem ser priorizados e tratados com base nos respectivos limites de risco sugeridos pelo Comitê de Auditoria da Companhia e aprovados pelo Conselho de Administração.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Concluída a etapa de avaliação dos riscos, deve-se avaliar o tratamento a ser dispensado a cada risco, podendo-se adotar as seguintes ações planejadas: (i) aceitar o risco; (ii) mitigar o risco; (iii) transferir o risco; ou (iv) interromper o risco.

i. os riscos para os quais se busca proteção

Os principais fatores de riscos a que a Companhia está exposta, monitora e busca proteção, em linha com a Política, são aqueles descritos nos itens 4.1 e 4.3 deste Formulário de Referência.

Esses fatores de risco são categorizados pela Companhia, nos termos de sua Política, da seguinte forma:

- **Riscos Estratégicos**: eventos relacionados às decisões estratégicas da alta administração da Companhia, com relação à percepção do ambiente de negócios ou implantação de planos de ação que possam gerar perdas substanciais em seu valor econômico.
- **Riscos Financeiros**: eventos que resultem em perda de recursos financeiros, subdivididos da seguinte forma:
 - **Riscos de Liquidez**: eventos em que a Companhia deixe de cumprir com obrigações nos prazos determinados, seja por descasamento do fluxo de caixa ou em virtude de custo excessivo imposto para seu atendimento.
 - **Riscos de Mercado**: eventos que possam gerar perdas por variação no valor de ativos e/ou passivos, como variação cambial, de valores mobiliários, taxa de juros ou preços de insumos e mercadorias relacionados, direta ou indiretamente, às atividades da Companhia.
 - **Riscos de Crédito**: eventos em que os devedores da Companhia, incluindo clientes e instituições financeiras, por incapacidade econômico-financeira, temporária ou permanente, não cumpram com as respectivas obrigações nos prazos determinados.
- **Riscos Operacionais**: eventos relacionados a falhas na atividade operacional da Companhia em razão de eventos externos e internos, tais como catástrofes naturais, falhas nos sistemas internos de tecnologia, nos processos construtivos, na execução de empreendimentos, no cumprimento de obrigações trabalhistas, práticas relativas a clientes, dentre outros.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- Riscos de Conformidade: eventos que podem gerar prejuízos à reputação da Companhia, eventos que podem gerar perdas em virtude de efeitos negativos ao meio-ambiente ou eventos que podem gerar perdas em virtude de alterações normativas ou falhas no cumprimento de normas ou acordos

ii. os instrumentos utilizados para proteção

Previamente à definição de qual tratamento será aplicado a determinado risco, a Companhia deve determinar seu efeito potencial, ou seja, o grau de exposição da Companhia àquele risco. Nesta avaliação, dois aspectos, ao menos, devem ser levados em consideração:

- Potencial Impacto: magnitude do impacto ou da perda financeira, reputacional e/ou operacional no caso de materialização do risco; e
- Probabilidade de Ocorrência: estimativa de probabilidade de materialização (ocorrência) do evento subjacente ao risco.

A avaliação de riscos fornece um mapa dos riscos da Companhia, proporcionando um mecanismo para priorização de riscos e, conseqüentemente, uma ferramenta de direcionamento dos esforços para minimizar, transferir ou eliminar os riscos mais significativos por meio de uma estrutura de controles internos alinhada aos objetivos da Companhia.

iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Os principais agentes que compõem a estrutura organizacional da Companhia voltada a seu gerenciamento de riscos são: (i) o Conselho de Administração; (ii) o Comitê de Auditoria; (iii) a Área de Gestão de Riscos e *Compliance*; (iv) a Diretoria; e (v) os gestores das áreas de negócio da Companhia.

As principais atribuições e responsabilidades dos agentes envolvidos no processo de gestão de riscos da Companhia são abaixo indicadas:

Conselho de Administração

- aprovar e revisar periodicamente a Política;
- deliberar sobre os limites de risco para as respectivas categorias de risco e riscos considerados individualmente;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- deliberar sobre eventuais exceções à observância dos limites de risco na condução das atividades da Companhia;
- avaliar periodicamente os Relatórios de Consolidação de Riscos e as medidas de tratamento reportadas; e
- disseminar o processo de gestão de riscos na Companhia, para que seja aplicado/observado de forma independente e objetiva por todos os envolvidos.

Comitê de Auditoria

- apoiar e disseminar o processo de gestão de riscos;
- validar os Relatórios de Consolidação de Riscos elaborados pela Área de Gestão de Riscos e *Compliance* da Companhia e reportá-los ao Conselho de Administração, solicitando ajustes quando necessário; e
- estabelecer, em conjunto com a diretoria, os limites de risco para cada categoria de risco e recomendá-los ao Conselho de Administração.

Área de Gestão de Riscos e *Compliance*

- monitorar a exposição da companhia a riscos e acompanhar eventuais mudanças em suas avaliações;
- aferir a qualidade e a efetividade do processo de gestão de riscos por meio do acompanhamento de sua implementação e resultados;
- auxiliar os responsáveis internos no processo de gestão de riscos; e
- elaborar periodicamente os relatórios de consolidação de riscos, com base nas informações obtidas dos envolvidos no processo de gestão de riscos, incluindo conclusões sobre a qualidade e efetividade do processo, e submetê-los ao Comitê de Auditoria.

Diretoria

- promover a gestão de riscos dentro do escopo de suas atividades, de forma a ampliar a implantação da Política; e
- informar a Área de Gestão de Riscos e *Compliance*, de forma periódica, sobre o monitoramento e tratamento de riscos dentro do escopo de suas atividades.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Gestores das Áreas de Negócio

- implementar a gestão de riscos dentro do escopo de suas atividades, de forma a ampliar a implantação da Política; e
- comunicar à diretoria e à Área de Gestão de Riscos e *Compliance* sobre eventuais riscos não identificados nos Relatórios de Consolidação de Riscos

c. a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Com base nas informações disponibilizadas neste item 5.1, a Companhia considera que sua estrutura operacional e de controles internos, descrita na Política, contempla mecanismos e procedimentos adequados, equilibrados e eficazes para o gerenciamento dos principais riscos aos quais está exposta.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2. Em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:

A Companhia implementou e mantém controles internos de modo a fornecer aos seus acionistas razoável segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações e demais informações financeiras, pautando-se, para tanto, em regras contábeis emitidas por órgãos e entidades nacionalmente reconhecidas, tais como os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) previamente aprovados e referendados pela CVM e as normas contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

a. as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A área de Engenharia da Companhia é dividida em dois subdepartamentos: Técnico e de Planejamento Orçamentário, de modo que ambos são responsáveis por controles mútuos e ajustes constantes, geridos por diretorias diferentes. Sob a área Financeira, dispomos de um departamento de Planejamento Financeiro que, com a colaboração do Departamento Contábil e da Controladoria, é responsável por projetar e controlar a evolução de custos e despesas das demais áreas. Em paralelo, todas as atualizações das respectivas áreas são acompanhadas pelo Comitê Executivo, realizado semanalmente, tendo como função o constante melhoramento da gestão e aprimoramento dos processos. A Companhia utiliza o sistema MEGA, que permite uma gestão eficiente de todas as suas atividades.

Desde 2017, as demonstrações financeiras da Companhia são auditadas pela Baker Tilly Brasil Auditores & Consultores, a qual, anualmente, elabora uma carta de recomendações em relação aos controles internos da Companhia, conforme necessário. A Companhia entende que o nível de eficiência dos controles internos adotados é satisfatório para o desenvolvimento de suas atividades.

Ademais, a Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia tem como objetivo aprimorar seus procedimentos de controle e gerenciamento dos riscos aos quais está exposta. A aprovação da Política de Gerenciamento de Riscos demonstra que a Companhia está em constante busca pelo aperfeiçoamento de suas práticas de controles internos.

b. as estruturas organizacionais envolvidas

Toda a estrutura organizacional da Companhia é integrada, viabilizando um eficaz funcionamento entre os departamentos. A estrutura organizacional se dá da seguinte forma:

5.2 Descrição dos controles internos

- Diretoria Financeira: Contabilidade, Controladoria, Planejamento Financeiro, Administrativo, Recursos Humanos, Relações com Investidores e Sócios, Jurídico e Contas a Pagar;
- Diretoria Executiva;
- Novos Negócios;
- Engenharia: Diretoria Técnica e Diretoria de Orçamento e Planejamento; e
- Diretoria Comercial: Marketing; Assessoria e Trisul House (imobiliária da Companhia)

O acompanhamento e revisão dos trabalhos da empresa de auditoria mencionada no item (a) acima fica a cargo da Diretoria Financeira, sendo liderada pelo Diretor Financeiro, que é responsável pelo relacionamento com os auditores externos para compreender possíveis riscos aos negócios da Companhia, acionando, quando necessário, as Diretorias Executivas responsáveis para a pronta implementação de planos de ação corretivos. Além de acompanhar a eficiência dos controles internos, o Conselho de Administração revisa e aprova trimestralmente as demonstrações de resultados.

c. se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Os trabalhos de auditoria dos controles internos são realizados pelo Comitê Executivo, presidido pelo Diretor Presidente e pelo Presidente do Conselho de Administração, que acompanham, revisam, supervisionam periodicamente e monitoram semanalmente a prestação de contas dos demais executivos da Companhia. As eventuais deficiências encontradas nos controles são discutidas e endereçadas com os respectivos Diretores das áreas. O resultado desses trabalhos é apresentado trimestralmente ao Conselho de Administração.

d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Os auditores externos, durante a execução de seus trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não identificaram deficiências significativas ou recomendações no relatório do auditor

5.2 Descrição dos controles internos

independente, conforme classificação prevista nas normas brasileiras e internacionais de auditorias.

e. comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Conforme mencionado no item 5.2 (d) acima, os auditores independentes da Companhia não identificaram deficiências e recomendações consideradas significativas nos controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

5.3 Programa de integridade

5.3. Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

- a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:**
- b. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas**

Os principais mecanismos e procedimentos de integridade da Companhia estão descritos em seu Código de Conduta Ética, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 25 de abril de 2022.

Nos termos do Código de Conduta Ética, a Companhia realça expressamente o seu comprometimento com a ética e a sua tolerância zero com relação a toda e qualquer forma de corrupção e suborno.

Para tanto, o Código de Conduta Ética estabelece regras a serem observadas em interações com o Governo e agentes públicos e reforça o comprometimento da Companhia com o cumprimento integral das leis às quais se submete, ressaltando a Lei n.º 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

A Companhia também busca se adequar às melhores práticas internacionais, seguindo, por exemplo, as disposições previstas na lei anticorrupção norte-americana – o *Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), e na Convenção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) contra o suborno transnacional.

Adicionalmente, o Código de Conduta Ética também prevê práticas que devem ser adotadas para a prevenção à lavagem de dinheiro. A esse respeito, o Código de Conduta Ética enfatiza que a Companhia tem o objetivo de realizar negócios com clientes e parceiros idôneos, cujas atividades estejam em consonância com a lei, e determina que todos os colaboradores são proibidos de se envolver ou facilitar transações que envolvam valores e direitos de origem ilegal.

Qualquer potencial violação a tais preceitos pode e deve ser denunciada ao Departamento de *Compliance* da Companhia, sujeitando o respectivo infrator às sanções e/ou medidas disciplinares indicadas no item “a.iii.” abaixo.

5.3 Programa de integridade

Não há exigência formal de reavaliação periódica dos riscos e práticas de integridade da Companhia

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

O monitoramento e aplicação do Código de Conduta Ética são coordenados pelo Departamento de *Compliance* da Companhia, responsável pela implementação, monitoramento e atualização do programa de *compliance* e do Código de Conduta Ética, bem como pela condução de investigações de denúncias de violações ao Código de Conduta Ética e pela aplicação das respectivas medidas disciplinares aos infratores.

Vale ressaltar que a aplicação das sanções e/ou medidas disciplinares pelo Departamento de *Compliance* deve ser precedida de consulta aos departamentos de jurídico e de recursos humanos da Companhia, observado que a aplicação de quaisquer penalidades deverá seguir critérios uniformes e os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Sem prejuízo da referida consulta prévia aos departamentos jurídico e de recursos humanos, nota-se que o Departamento de *Compliance* possui poder decisório pleno, guardando independência e autonomia hierárquica.

O Departamento de *Compliance* realiza reportes periódicos ao Conselho de Administração da Companhia.

iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados**

O Código de Conduta Ética é aplicável a todos os prestadores de serviços, estagiários, colaboradores, diretores, membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, da Companhia e de suas controladas. No momento de sua admissão, todos os novos colaboradores recebem um manual com o Código de Conduta Ética.

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

5.3 Programa de integridade

Conforme previsto no Código de Conduta Ética, o descumprimento de suas disposições, assim como da legislação e regulamentação aplicável, do Estatuto Social ou de demais normas internas da Companhia, a depender de sua natureza e gravidade, poderá sujeitar os colaboradores infratores às seguintes medidas disciplinares:

- (i) advertências verbais;
- (ii) advertências escritas;
- (iii) suspensão disciplinar; e
- (iv) demissão, ou destituição de suas funções, inclusive com justa causa, conforme o caso, se aplicável.

Caso o descumprimento das normas previstas no Código de Conduta Ética seja praticado por um terceiro sujeito a com o qual a Companhia se relacione, a depender da natureza e gravidade da infração e dos termos contratados entre a Companhia e o terceiro em questão, infração poderá acarretar no (i) envio de notificações de descumprimento contratual, (ii) no término antecipado da respectiva relação contratual e (iii) a propositura da ação judicial competente para reparação dos eventuais prejuízos causados à Companhia, neste compreendidos o dano à sua imagem e reputação.

• órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

O Código de Conduta Ética da Companhia atualmente em vigor foi aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 25 de abril de 2022 e está disponível para consulta no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm>) e na página de Relações com Investidores da Companhia (<http://ri.trisul-sa.com.br>).

b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

i. se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

O canal de denúncias é interno e as denúncias são investigadas pelo Departamento de *Compliance*, que também é o responsável pela implementação, monitoramento e atualização do Código de Conduta Ética.

ii. se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados

Qualquer conduta ou prática em desacordo com o Código de Conduta Ética da Companhia, a legislação e/ou regulamentação aplicável, o Estatuto Social ou de demais normas internas da Companhia ou, ainda, com os mais elevados padrões éticos, deve

5.3 Programa de integridade

ser imediatamente reportada ao Departamento de *Compliance* da Companhia, por meio de seu endereço eletrônico (compliance@trisol.com.br)

O referido canal de denúncias é acessível por colaboradores e de terceiros que mantenham relações com a Companhia.

iii. se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé

Nos termos do Código de Conduta Ética, o Departamento de *Compliance* garante um procedimento justo por meio do qual os denunciante são integralmente protegidos e os envolvidos são tratados com imparcialidade e sem condenação prévia.

Além disso, o Código de Conduta Ética garante que medidas de retaliação contra o denunciante ou contra aquele que auxilie em quaisquer investigações internas de denúncias são veementemente rechaçadas e proibidas e garante, ainda, que as denúncias sejam mantidas em confidencialidade, exceto conforme exigido por lei, e que nenhuma ação adversa seja tomada contra um denunciante por reportar uma violação ou potencial violação em boa-fé.

iv. órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias

O Departamento de *Compliance* da Companhia é responsável pela condução de investigações de denúncias de violações ao Código de Conduta Ética e pela aplicação das respectivas medidas disciplinares aos infratores.

b. número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Não aplicável, tendo em vista que não houve desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a Companhia.

c. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável, tendo em vista as regras, práticas e procedimentos descritos neste item 5.3.

5.4 Alterações significativas

5.4. Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos.

Os riscos apresentados na seção 4 deste Formulário de Referência são constantemente monitorados por nós e apresentam-se, de forma geral, estáveis, sem expectativas de redução ou aumento, exceto no que se refere aos riscos identificados abaixo:

A falta de recursos disponíveis para financiamentos no mercado pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as nossas vendas e a nos obrigar a alterar as condições de financiamento que oferecemos aos nossos clientes.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os nossos resultados.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, não houve alterações significativas nos principais riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta.

5.5 Outras informações relevantes

5.5. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Todos as informações relevantes foram apresentadas em itens anteriores.