Release de Resultados 3T19 e 9M19

TRISUL

TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 3T19 E 9M19

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 3T19

13 de Novembro de 2019

Português

Hora: 14h30 min (Brasília)
13h30 min (US-EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Replay disponível até: 19/11/2019
Replay: +55 (11) 2188-0400
Código: Trisul

CONTATOS RI

Fernando Salomão
Diretor de Relações com Investidores

Michel Christensen
Gerente de Relações com Investidores

Rafaella Galesi
Analista de Relações com Investidores

Tel.: (55 11) 3147-0134
Tel.: (55 11) 3147-0149
e-mail: ri@trisul-sa.com.br
website: www.trisul-sa.com.br/ri

TRIS3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

São Paulo, 12 de Novembro de 2019 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 3T19. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares Reais (R$), extraídos das informações trimestrais individuais e consolidadas as quais estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

- **Receita Operacional Líquida** no 3T19 totalizou R$ 218,4 milhões, elevação de 42% em comparação ao mesmo período do ano anterior. A Receita Operacional Líquida registrou R$ 583,7 milhões nos 9M19, aumento de 47% ante os 9M18.
- **Lucro Bruto Ajustado** registrou R$ 83,2 milhões, elevação de 46% ante o mesmo período do ano anterior. A **Margem Bruta Ajustada** no trimestre registrou 38,1%. O Lucro Bruto Ajustado registrou R$ 211,8 milhões nos 9M19, elevação de 53% ante o mesmo período do ano anterior. A **Margem Bruta Ajustada** nos 9M19 registrou 36%.
- **Lucro Líquido** no trimestre totalizou R$ 42,6 milhões, elevação de 102% ante o mesmo período do ano anterior. O Lucro Líquido nos 9M19 totalizou R$ 96,4 milhões, elevação de 88% ante o mesmo período do ano anterior.
- **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram R$ 311,9 milhões no 3T19, elevação de 119% em comparação ao 3T18. Nos 9M19 as Vendas Brutas totalizaram R$ 848,3 milhões, elevação de 74% ante o mesmo período do ano anterior.
- **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R$ 289,6 milhões no 3T19, elevação de 141% em comparação ao 3T18. Nos 9M19 as Vendas Líquidas totalizaram R$ 785,5 milhões, elevação de 86% ante o mesmo período do ano anterior.
- **Lançamentos % Trisul** totalizaram R$ 338 milhões no 3T19, aumento de 258% em comparação ao 3T18 e R$ 864,7 milhões nos 9M19, elevação de 106% ante o mesmo período do ano anterior.
- O **VSO trimestral (**em R$ VGV) registrou 28%.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No terceiro trimestre de 2019, tivemos um desempenho operacional bastante positivo, registrando aumento do VGV lançado e aceleração das vendas, elevação do lucro líquido e ampliação das margens. Destacamos o Follow On, realizado com sucesso, disponibilizando recursos que serão utilizados para o pagamento de terrenos opcionados.

No trimestre, a Trisul lançou o empreendimento Óscar Ibirapuera, totalizando um VGV Trisul de R$ 338 milhões, elevação de 258% ante o mesmo período do ano anterior. Nos 9M19, os lançamentos totalizaram VGV Trisul de R$ 864,7 milhões, elevação de 106% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

Como consequência do aumento do VGV lançado, a Receita Operacional Líquida registrou elevação de 42% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando R$ 218,4 milhões. Nos nove meses de 2019, a Receita Operacional Líquida registrou R$ 583,7 milhões, aumento de 47% ante o mesmo período do ano anterior.

No trimestre, o lucro líquido registrado foi de R$ 42,6 milhões, elevação de 102% ante o mesmo período do ano anterior, com margem líquida de 19,5%. Nos 9M19, o lucro líquido totalizou R$ 96,4 milhões, aumento de 88% ante o mesmo período do ano anterior.

As Vendas Brutas % Trisul totalizaram R$ 311,9 milhões no trimestre, elevação de 119% em comparação ao 3T18. Nos 9M19 as Vendas Brutas totalizaram R$ 848,3 milhões, elevação de 74% ante o mesmo período do ano anterior. As Vendas Líquidas % Trisul totalizaram R$ 289,6 milhões no trimestre, elevação de 141% em comparação ao 3T18. Nos 9M19 as Vendas Líquidas totalizaram R$ 785,4 milhões, elevação de 86% ante o mesmo período do ano anterior.

Nos nove meses de 2019, concluímos os empreendimentos Origem Vila Madalena, Bella Bonina e Eldorado, Praça Estação Jandira - Fase 1, Royal Ipiranga, Synthesis Pinheiros, totalizando um VGV de R$ 460 milhões em 707 unidades.

Como evento subsequente, realizamos o lançamento do empreendimento Elev Barra Funda e concluímos o empreendimento Poesia Vila Madalena.

Encerramos esta mensagem agradecendo a todos os acionistas e colaboradores por mais esse trimestre de sucesso.

A Administração

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais *(R$ mil)*	3T19	3T18	Var. %	2T19	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGV % Trisul	338.000	94.400	258%	254.681	33%	864.681	418.970	106%
Número de Empreendimentos	1	1	0%	3	-67%	6	7	-14%
Unidades Lançadas	56	116	-52%	1.145	-95%	1.556	1.336	16%
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas % Trisul	311.850	142.197	119%	279.944	11%	848.261	487.204	74%
Vendas Líquidas % Trisul (1)	289.666	120.000	141%	255.789	13%	785.482	422.975	86%
Unidades Vendidas (1)	377	253	49%	663	-43%	1.594	1.198	33%

Informações Financeiras *(R$ mil)*	3T19	3T18	Var. %	2T19	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Receita Operacional Bruta	223.867	156.205	43%	187.557	19%	596.548	404.792	47%
Receita Operacional Líquida	218.405	153.362	42%	184.336	18%	583.716	397.238	47%
Lucro Bruto	79.729	53.212	50%	64.506	24%	201.787	127.119	59%
% Margem Bruta	*36,5%*	*34,7%*	*1.8 p.p.*	*35,0%*	*1.5 p.p.*	*34,6%*	*32,0%*	*2.6 p.p.*
Lucro Bruto Ajustado (2)	83.241	56.855	46%	67.378	24%	211.841	138.032	53%
% Margem Bruta Ajustada	*38,1%*	*37,1%*	*1 p.p.*	*37%*	*1.6 p.p.*	*36%*	*35%*	*1.5 p.p.*
Lucro Líquido	42.577	21.098	102%	27.213	56%	96.350	51.386	88%
% Margem Líquida	*19,5%*	*13,8%*	*5.7 p.p.*	*14,8%*	*4.7 p.p.*	*16,5%*	*12,9%*	*3.6 p.p.*
EBITDA (3)	51.675	27.366	89%	34.671	49%	120.524	67.355	79%
EBITDA Ajustado (4)	55.187	31.009	78%	37.543	47%	130.578	78.268	67%
% Margem EBITDA Ajustado	*25,3%*	*20,2%*	*5 p.p.*	*20,4%*	*4,9 p.p.*	*22,4%*	*19,7%*	*2,7 p.p.*
Disponibilidade	531.927	90.238	489%	142.714	273%	531.927	90.238	489%
Disponibilidade, líquida de endividamento	204.179	-180.456	-213%	-160.641	227%	204.179	-180.456	-213%

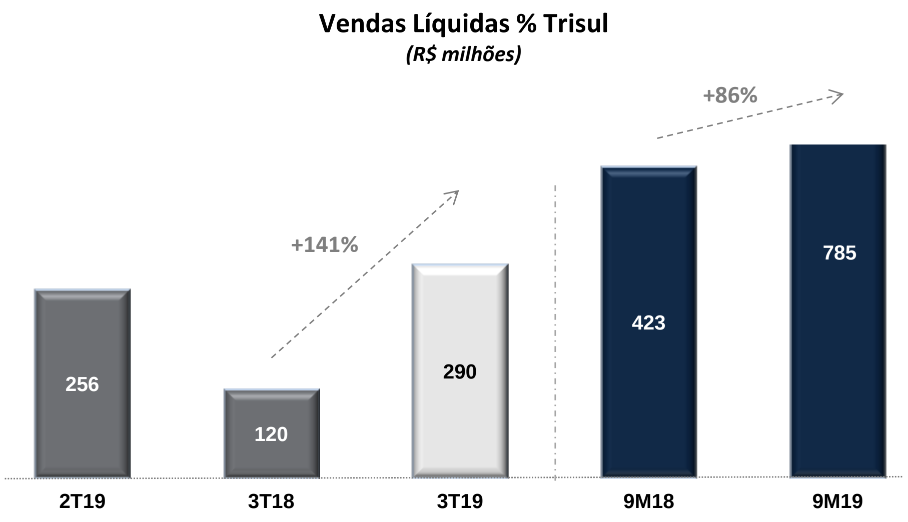
(1) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos que a Trisul participou, incluindo a participação da Trisul somada às participações de parceiros incorporadores. As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.
(2) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).
(3) Lucro antes de Impostos, Resultado Financeiro Líquido, Amortização e Depreciação.
(4) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

Lançamentos 9M19									
	Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R$MM	VGV Trisul R$MM	% Vendido
1	Axis Vila Mariana	São Paulo	mar-19	Alto	167	100%	94	94	59%
2	Altez Ipiranga	São Paulo	mar-19	Alto	188	100%	178	178	64%
Total Lançado 1T19					355		272	272	62%
3	Omni Ibirapuera	São Paulo	mai-19	Alto	137	100%	104	104	74%
4	Elev Vila Prudente	São Paulo	jun-19	Econômico	553	100%	123	123	83%
5	Bella Atibaia	Atibaia	jun-19	Econômico	455	40%	69	28	34%
Total Lançado 2T19					1.145		296	255	64%
6	Óscar Ibirapuera	São Paulo	set-19	Premium	56	100%	338	338	57%
Total Lançado 3T19					56		338	338	57%
Total Lançado					1.556		906	865	61%

VENDAS LÍQUIDAS



As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul em R$ mil
Total de unidades à venda em 01/07/2019	1.787	707.831
(+) Lançamentos do 3T19	56	338.000
Total de unidades à venda no 3T19 (a)	**1.843**	**1.045.831**
(-) Unidades vendidas líquidas no 3T19 (b)	377	289.666
Total de unidades à venda em 01/10/2019	**1.466**	**756.165**
VSO no 3T19 (b) / (a)	**20%**	**28%**

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Concluídas 9M19								
	Data da Entrega	**Empreendimento**	**Cidade**	**Padrão**	**Total de Unidades**	**% Trisul**	**VGV Total R$ MM(1)**	**VGV Trisul R$ MM(1)**
1	fev/19	Origem Vila Madalena	São Paulo	Alto	92	100%	95	95
2	mar/19	Bella Bonina	São Paulo	Alto	84	100%	78	78
1T19					**176**		**173**	**173**
3	abr/19	Eldorado	São Paulo	Médio/Alto	116	100%	71	71
2T19					**116**		**71**	**71**
1	ago/19	Praça Estação Jandira - Fase 1	Jandira	Econômico	215	100%	39	39
2	ago/19	Royal Ipiranga	São Paulo	Médio	116	100%	78	78
3	set/19	Synthesis Pinheiros	São Paulo	Alto	84	100%	99	99
3T19					**415**		**216**	**216**
Total					**707**		**460**	**460**

OBRAS EM ANDAMENTO

	Obras em Andamento								
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Término Engenharia	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV* Total R$ MM	VGV* Trisul R$ MM
1	Conquista Amaralina - Fase 1	São Paulo	nov-16	nov-19	Econômico	220	50%	43	22
2	Conquista Amaralina - Fase 2	São Paulo	mai-17	nov-19	Econômico	220	50%	43	22
3	Orbit	São Paulo	jun-17	jun-20	Alto	80	100%	92	92
4	Poesia	São Paulo	ago-17	nov-19	Alto	80	100%	83	83
5	Side Atlântica	São Paulo	out-17	fev-20	Médio	320	100%	104	104
6	Varanda Botânico	Ribeirão Preto	nov-17	jul-20	Econômico	250	60%	59	35
7	JT 230	São Paulo	nov-17	abr-20	Alto	132	50%	86	43
8	Viva Mar Bem-Te-Vi	Santos	mar-17	jan-20	Econômico	236	100%	42	42
9	Conquista Amaralina - Fase 3	São Paulo	mai-18	jan-20	Econômico	220	50%	40	20
10	Viva Mar Canário	Santos	jun-18	mai-20	Econômico	236	100%	42	42
11	Praça Estação Jandira - Fase 2	Jandira	mai-18	dez-19	Econômico	172	100%	40	40
12	Atemporal	São Paulo	jun-18	jan-21	Alto	176	100%	161	161
13	State Ibirapuera	São Paulo	set-18	mar-21	Alto	116	100%	94	94
14	Conquista Amaralina - Fase 4	São Paulo	ago-18	jan-20	Econômico	200	50%	40	20
15	Domy Vila Mariana	São Paulo	nov-18	set-21	Alto	250	60%	134	80
16	Elev Araçatuba	Araçatuba	dez-18	jan-21	Econômico	258,62	100%	38	38
17	Elev Brás	São Paulo	dez-18	nov-20	Econômico	400	100%	73	73
18	Viva Mar Sabiá	Santos	dez-18	nov-20	Econômico	314	100%	54	54
19	Axis Vila Mariana	São Paulo	mar-19	jun-21	Alto	167	100%	94	94
20	Altez Ipiranga	São Paulo	mar-19	out-21	Alto	188	100%	178	178
21	Omni Ibirapuera	São Paulo	mai-19	dez-21	Alto	137	100%	104	104
22	Elev Vila Prudente	São Paulo	jun-19	out-21	Econômico	553	100%	123	123
23	Bella Atibaia	Atibaia	jun-19	dez-20	Econômico	455	40%	69	28
24	Oscar Ibirapuera	São Paulo	set-19	mai-22	Premium	56	100%	338	338
	TOTAL					**5.437**		**2.174**	**1.929**

Nota:VGV da data de lançamento sem considerar qualquer correção monetária e ajustes de tabela de venda.

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/10/2019	Unidades		VGV Trisul em R$ mil	
Concluído	172	12%	48.457	6%
Em construção	1.294	88%	707.708	94%
	1.466	**100%**	**756.165**	**100%**

Estoque em 01/10/2019	Unidades		VGV Trisul em R$ mil	
Econômico	970	66%	207.642	27%
Médio / Alto	496	34%	548.523	73%
	1.466	**100%**	**756.165**	**100%**

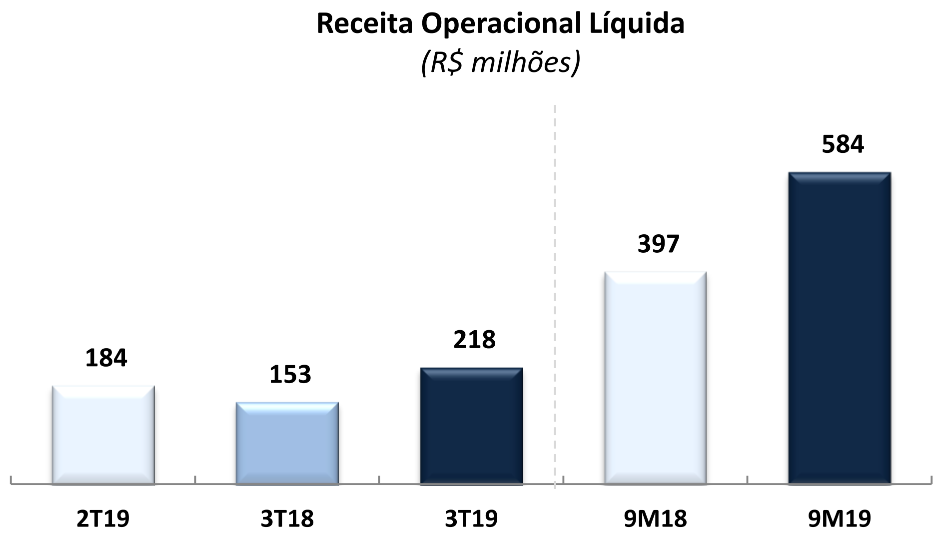
LANDBANK

Landbank 3T19				
Número de Terrenos	Área Privativa (m2)	Unidades	Total VGV (em R$ MM)	VGV Trisul (em R$ MM)
15	248.960	3.523	1.543	1.357

DESEMPENHO FINANCEIRO

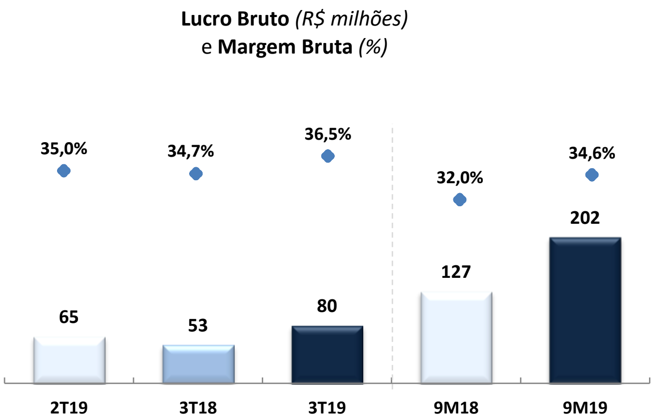
As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas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

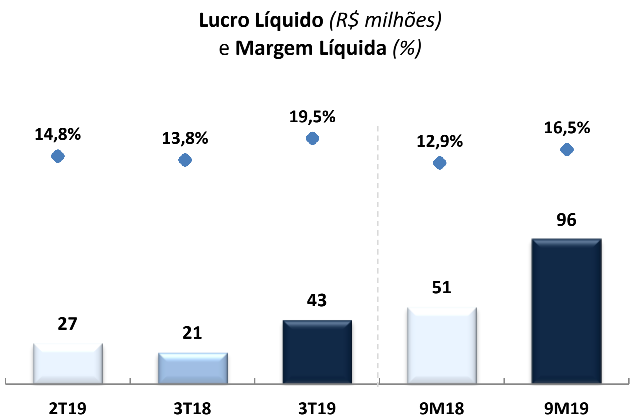
RECEITA OPERACIONAL



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





DESPESAS OPERACIONAIS

O quadro abaixo apresenta uma análise das despesas administrativas e comerciais em relação à receita líquida e as Vendas Contratadas Trisul.

(R$ mil)	3T19	3T18	Var. %	2T19	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Receita operacional líquida	218.405	153.362	42,4%	184.336	18,5%	583.716	397.238	46,9%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(20.125)	(16.901)	19,1%	(16.672)	20,7%	(49.081)	(35.855)	36,9%
% Receita líquida	*9,2%*	*11,0%*	-1,8 p.p.	*9,0%*	0,2 p.p.	*8,4%*	*9,0%*	-0,6 p.p.
% Lançamento Trisul	*6,0%*	*17,9%*	-11,9 p.p.	*6,5%*	-0,6 p.p.	*5,7%*	*8,6%*	-2,9 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	*6,9%*	*14,1%*	-7,1 p.p.	*6,5%*	0,4 p.p.	*6,2%*	*8,5%*	-2,2 p.p.
Despesas comerciais	(11.430)	(9.496)	20,4%	(14.412)	-20,7%	(37.274)	(31.763)	17,4%
% Receita líquida	*5,2%*	*6,2%*	-1,0 p.p.	*7,8%*	-2,6 p.p.	*6,4%*	*8,0%*	-1,6 p.p.
% Lançamento Trisul	*3,4%*	*10,1%*	-6,7 p.p.	*5,7%*	0,0 p.p.	*4,3%*	*7,6%*	-3,3 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	*3,9%*	*7,9%*	-4,0 p.p.	*5,6%*	-1,7 p.p.	*4,7%*	*7,5%*	-2,8 p.p.
Despesas tributárias	(172)	(115)	49,6%	(146)	17,8%	(422)	(383)	10,2%
Despesas com Depreciação / Amortização	(343)	(336)	2,1%	(275)	24,7%	(922)	(884)	4,3%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(807)	33	-2545%	(309)	-	(1.116)	23	-4952,2%
Outras receitas e (despesas) operacionais	1.642	(1.082)	-	(778)	-311,1%	(341)	3.221	-
Total	**(31.235)**	**(27.897)**	**12,0%**	**(32.592)**	**-4,2%**	**(89.156)**	**(65.641)**	**35,8%**

Despesas Administrativas (R$ mil)	9M19	9M18	▲%	3T19	2T19	1T19
Pessoal	13.619	10.968	24%	5.997	3.600	4.022
Honorários da administração	1.895	1.035	83%	521	999	375
Ocupação	817	1.605	-49%	383	269	165
Amortização de direto de uso	1.125	-	-	375	375	375
Assessorias e consultorias	16.166	18.940	-15%	6.440	3.831	5.895
Despesas gerais	15.459	3.307	367%	6.403	7.601	1.455
Total de despesas administrativas	**49.081**	**35.855**	**37%**	**20.119**	**16.675**	**12.287**

Despesas Comerciais (R$ mil)	9M19	9M18	▲%	3T19	2T19	1T19
Propaganda e publicidade	10.706	7.864	36%	3.829	3.864	3.013
Promoção de Vendas	12.563	12.116	4%	2.972	5.070	4.521
Unidades em Estoque	1.738	2.024	-14%	704	550	484
Estandes de vendas - depreciação	6.176	4.496	37%	2.263	2.047	1.866
Estandes de vendas - despesas gerais	3.721	5.044	-26%	988	1.709	1.024
Provisão para devedores duvidosos	-	(1.215)	-100%	-		-
Outras	2.370	1.434	65%	674	1.172	524
Total de despesas comerciais	**37.274**	**31.763**	**17%**	**11.430**	**14.412**	**11.432**

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(R$ mil)	3T19	3T18	Var. %	2T19	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Despesas financeiras	(4.919)	(2.735)	79,9%	(4.545)	8,2%	(12.153)	(8.662)	40%
Receitas financeiras	3.816	2.511	52%	2.942	30%	7.912	6.251	27%
Resultado Financeiro	**(1.103)**	**(224)**	**392%**	**(1.603)**	**-31%**	**(4.241)**	**(2.411)**	**76%**

EBITDA E MARGEM EBITDA

(R$ milhões)	3T19	3T18	% Var.	2T19	% Var.
Lucro antes da participação de minoritários	45.109	21.604	109%	29.009	56%
(+) Resultado financeiro	1.103	224	392%	1.603	-31%
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.188	4.425	17%	3.784	37%
(+) Depreciações e amortizações	343	1.113	-69%	275	25%
(+) Amortização de Direito de Uso	1.125	-	-	372	202%
EBITDA	**52.868**	**27.366**	**93%**	**35.043**	**51%**
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.512	3.643	-4%	2.872	22%
EBITDA Ajustado	**56.380**	**31.009**	**82%**	**37.915**	**49%**
Margem EBITDA Ajustada (%)	***25,8%***	***20,2%***	***5,6 pp***	***20,6%***	***5,2 pp***

Nota: *Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo.*

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 contábeis. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar:

(R$ mil)	30/09/2019	31/12/2018
Receita de venda de imóveis a apropriar (1)	522.740	310.461
Custo das unidades vendidas a apropriar (2)	-306.134	-190.734
Resultado de venda de imóveis a apropriar	**216.606**	**119.727**
Margem bruta a apropriar	***41%***	***39%***

(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

Endividamento (R$ milhões)	set-19 (a)	dez-18 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(178.139)	(160.937)	11%
Empréstimos para capital de giro e debêntures	(176.513)	(116.060)	52%
Total Endividamento	**(354.652)**	**(276.997)**	**28%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	531.927	99.436	435%
Total Disponibilidade	**531.927**	**99.436**	**435%**
Endividamento Líquido	**177.275**	**(177.561)**	**-200%**
Patrimônio líquido	**1.089.552**	**600.491**	**81%**
Dívida líquida / Patrimônio líquido	**-16%**	**30%**	**-45,8 p.p.**
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	**-33%**	**3%**	**-35,4 p.p.**

Recebíveis Performados em 30/09/2019
R$ 112,8 milhões

Breakdown da dívida:

Breakdown Divida (R$ milhões)	set-19
Financiamentos para construção	71.809
Empréstimos para capital de giro	59.394
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	**131.203**
Financiamentos para construção	106.330
Empréstimos para capital de giro	117.119
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	**223.449**
Total do endividamento	**354.652**

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R$ 1.011 milhões de recebíveis em 30.09.2019. Deste total, R$ 112,8 milhões são referentes aos recebíveis performados.

(R$ mil)	30/09/2019	31/12/2018
Contas a Receber - Receita realizada [1]	541.787	440.677
Contas a Receber - Receita a apropriar	522.740	310.461
Adiantamento de Clientes [2]	-54.001	-31.764
TOTAL	**1.010.526**	**719.374**
	-	-
circulante	***559.989***	***394.853***
não circulante	***450.537***	***324.521***

[1] Não inclui contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para devedores duvidosos.
[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)	30/09/2019	%	31/12/2018	%
Terrenos para futuras incorporações	256.881	48%	269.286	57%
Imóveis em construção	247.172	46%	182.501	38%
Imóveis concluídos	35.253	7%	24.518	5%
Total	**539.306**	**100%**	**476.305**	**100%**

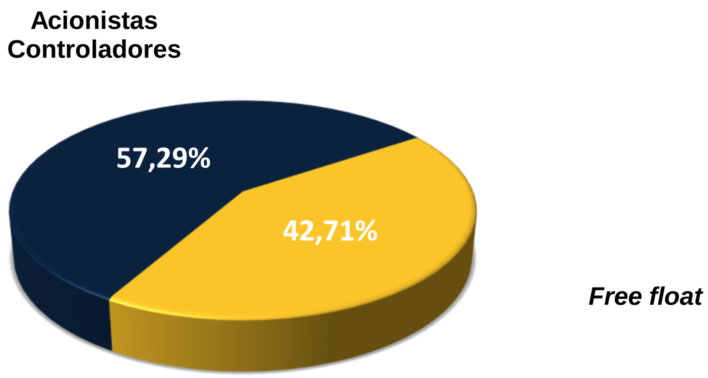
INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Em 30 de Setembro de 2019 o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado é de R$ 866 milhões, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado *(em R$ mil)* IFRS	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	2T19	3T19 vs. 2T19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Receita Operacional Bruta	**223.867**	**156.205**	**43%**	**187.557**	**19%**	**596.548**	**404.792**	**47%**
Com venda de imóveis	224.127	156.015	44%	188.849	19%	596.554	404.510	47%
Com prestação de serviços	320	190	68%	425	-25%	1.138	282	-
Ajuste a valor presente	(580)	-	-	(1.717)	-66%	(1.144)	-	-
(-) Provisão para distratos	(673)	(2.843)	-76%	415	-262%	(868)	(7.554)	-
(-) Impostos incidentes	(4.789)	-	-	(3.636)	32%	(11.964)	-	
Receita Operacional Líquida	**218.405**	**153.362**	**42%**	**184.336**	**18%**	**583.716**	**397.238**	**47%**
Custos de imóveis e serviços vendidos	(138.676)	(100.150)	38%	(119.830)	16%	(381.929)	(270.119)	41%
Lucro Bruto	**79.729**	**53.212**	**50%**	**64.506**	**24%**	**201.787**	**127.119**	**59%**
% Margem Bruta	37%	35%	1,8 p.p.	35%	1,5 p.p.	35%	32%	2,6 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	**(28.329)**	**(26.959)**	**5%**	**(30.110)**	**-6%**	**(81.866)**	**(62.082)**	**32%**
Despesas administrativas	(20.125)	(16.901)	19%	(16.672)	21%	(49.081)	(35.855)	37%
% despesas administrativas	*9%*	*11%*	*-1,8 p.p.*	*9%*	*0,2 p.p.*	*8%*	*9%*	*-0,6 p.p.*
Despesas comerciais	(11.430)	(9.496)	20%	(14.412)	-21%	(37.274)	(31.763)	17%
% despesas comerciais	*5%*	*6%*	*-1 p.p.*	*8%*	*-2,6 p.p.*	*6%*	*8%*	*-1,6 p.p.*
Despesas tributárias	(172)	(115)	50%	(146)	18%	(422)	(383)	10%
Resultado com equivalência patrimonial	2.906	938	210%	2.482	17%	7.290	3.559	105%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(807)	33	-2545%	(309)	161%	(1.116)	23	-4952%
Despesas com Depreciação/Amortização	(343)	(336)	2%	(275)	25%	(922)	(884)	4%
Outras receitas / (despesas) operacionais	1.642	(1.082)	-	(778)	-	(341)	3.221	-111%
Lucro Operacional	**51.400**	**26.253**	**96%**	**34.396**	**49%**	**119.921**	**65.037**	**84%**
Despesas Financeiras	(4.919)	(2.735)	80%	(4.545)	8%	(12.153)	(8.662)	40%
Receitas Financeiras	3.816	2.511	52%	2.942	30%	7.912	6.251	27%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	**50.297**	**26.029**	**93%**	**32.793**	**53%**	**115.680**	**62.626**	**85%**
Imposto de renda e contribuição social	(5.188)	(4.425)	17%	(3.784)	37%	(12.613)	(9.775)	29%
Lucro antes da participação de não controladores	**45.109**	**21.604**	**109%**	**29.009**	**56%**	**103.067**	**52.851**	**95%**
Participação de não controladores	(2.532)	(506)	400%	(1.796)	41%	(6.717)	(1.465)	358%
Lucro líquido do período	**42.577**	**21.098**	**102%**	**27.213**	**56%**	**96.350**	**51.386**	**88%**
% Margem Líquida	19,5%	13,8%	5,7 p.p.	14,8%	4,7 p.p.	16,5%	12,9%	3,6 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R$ mil) IFRS	30/09/2019	31/12/2018	Var.	
Ativo Circulante	**1.470.101**	**848.848**	**621.253**	**73%**
Caixa e equivalentes de caixa	531.927	99.436	432.491	435%
Contas a receber	417.940	313.281	104.659	33%
Imóveis a comercializar	494.315	425.660	68.655	16%
Créditos diversos	24.199	9.503	14.696	155%
Impostos e contribuições a recuperar	1.720	968	752	78%
Ativo Não Circulante	**222.983**	**238.235**	**(15.252)**	**-6%**
Contas a receber	96.022	101.628	(5.606)	-6%
Imóveis a comercializar	44.991	50.645	(5.654)	-11%
Partes relacionadas	19.583	23.017	(3.434)	-15%
Impostos e contribuições a recuperar	443	1.116	(673)	-60%
Créditos diversos	11.904	28.305	(16.401)	-58%
Investimentos	36.975	24.571	12.404	50%
Imobilizado	12.027	7.734	4.293	56%
Intangível	1.038	1.219	(181)	-15%
Ativo Total	**1.693.084**	**1.087.083**	**606.001**	**56%**
Passivo Circulante	**368.681**	**328.146**	**40.535**	**12%**
Fornecedores	40.508	29.709	10.799	36%
Empréstimos e financiamentos	119.582	130.520	(10.938)	-8%
Debêntures a pagar	11.621	-	11.621	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	13.261	8.975	4.286	48%
Impostos e contribuições diferidos	17.471	14.062	3.409	24%
Credores por imóveis compromissados	71.617	67.216	4.401	7%
Adiantamento de clientes	54.001	31.764	22.237	70%
Contas a pagar	31.607	25.092	6.515	26%
Dividendos a pagar	-	17.087	(17.087)	-100%
Partes relacionadas	9.013	3.721	5.292	142%
Passivo Não Circulante	**234.851**	**158.446**	**76.405**	**48%**
Empréstimos e financiamentos	194.878	146.477	48.401	33%
Credores por imóveis compromissados	1.667	-	1.667	-
Debêntures	28.571	-	28.571	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	2.883	1.767	1.116	63%
Impostos e contribuições diferidos	3.842	4.106	2.075	-6%
Contas a pagar	3.010	6.096	(1.096)	-51%
	-			
Patrimônio Líquido	**1.089.552**	**600.491**	**489.061**	**81%**
Capital social	866.080	461.080	405.000	88%
(-) Despesas com emissão de ações	(23.150)			
Reservas de Capital	12.629	12.629	-	0%
Reservas de lucro	180.489	87.052	93.437	107%
Participação de não controladores	53.504	39.730	13.774	35%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**1.693.084**	**1.087.083**	**606.001**	**56%**

FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (em R$ mil) IFRS	9M19	9M18	3T19	2T19	1T19
Das atividades operacionais					
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	115.680	62.626	50.297	32.793	32.590
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período					-
com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:					-
Provisão para devedores duvidosos e distratos	868	(1.076)	673	-	195
Provisão para demandas judiciais e administrativas	1.116	(23)	807	309	-
Ajuste a valor presente	1.144	(1.894)	580	1.717	(1.153)
Valor residual de ativo imobilizado alienado	180	-	-	167	-
Depreciação/amortização	2.048	1.244	725	647	676
Depreciação de estandes de venda	6.175	6.653	2.262	2.047	1.866
Juros sobre empréstimos	9.463	8.477	3.766	3.532	2.165
Tributos diferidos	1.450	2.504	1.378	(25)	97
Equivalência patrimonial	(7.290)	(3.559)	(2.906)	(2.482)	(1.902)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:					-
Contas a receber	(101.065)	(75.701)	(69.508)	(9.991)	(21.566)
Imóveis a comercializar	(51.800)	40.410	33.247	(93.670)	8.623
Impostos e contribuição a recuperar	(79)	(258)	(16)	(31)	(32)
Partes relacionadas	8.726	1.959	10.364	(4.698)	3.060
Créditos diversos	1.705	(334)	1.664	169	(128)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:					-
Fornecedores	10.799	6.144	(2.183)	(6.107)	19.089
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.724	3.531	5.002	107	(1.385)
Credores por imóveis compromissados	(5.133)	(71.226)	(40.501)	42.883	(7.515)
Adiantamento de clientes	22.237	(2.478)	10.748	12.729	(1.240)
Contas a pagar	1.035	1.802	4.462	(1.256)	(2.171)
Provisão para demandas judiciais e administrativas					-
Caixa proveniente das operações	**20.983**	**(21.199)**	**10.874**	**(21.160)**	**31.269**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.356)	(7.921)	(3.139)	(3.890)	(3.327)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**10.627**	**(29.120)**	**7.735**	**(25.050)**	**27.942**
Das atividades de investimentos					
Dividendos pagos	(20.000)	(9.240)	(10.000)	(10.000)	-
Aquisição de imobilizado	(9.850)	(6.537)	(3.349)	(3.898)	(2.603)
Aumento / Redução de investimento	(5.114)	4.286	868	(1.179)	(4.803)
Aquisição de intangível	(271)	(153)	(92)	(155)	(24)
Alienação de imobilizado					
Alienação de ações					
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**(35.235)**	**(11.644)**	**(12.573)**	**(15.232)**	**(7.430)**
Das atividades de financiamentos					
Aumento de Capital	405.000	-	405.000		
(-) Despesas com emissão de ações	(23.150)	-	(23.150)		
Variação líquida dos empréstimos e financiamentos	68.192	38.288	15.884	61.884	(9.576)
Participação de não controladores	7.057	3.006	(3.683)	6.180	4.560
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	**457.099**	**41.294**	**394.051**	**68.064**	**(5.016)**
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**432.491**	**530**	**389.213**	**27.782**	**15.496**
Saldo de caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	99.436	89.708	142.714	114.932	99.436
No final do exercício	531.927	90.238	531.927	142.714	114.932
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**432.491**	**530**	**389.213**	**27.782**	**15.496**

3Q19 and 9M19 Earnings Release

TRISUL

TRISUL S.A. ANNOUNCES ITS RESULTS FOR 3Q19 AND 9M19

3Q19 RESULTS CONFERENCE CALL

November 13, 2019

Portuguese

Time: 2:30 p.m. (Brasília)
1:30 p.m. (US-EST)
Telephone: +55 (11) 2188-0155
Code: Trisul

Replay available until: 11/19/2019
Replay: +55 (11) 2188-0400
Code: Trisul

IR CONTACTS:

Fernando Salomão
Investor Relations Officer

Michel Christensen
Investor Relations Manager

Rafaella Galesi
Investor Relations Analyst

Phone: (55 11) 3147-0134
Phone: (55 11) 3147-0149
e-mail: ri@trisul-sa.com.br
website: www.trisul-sa.com.br/ri

São Paulo, November 12, 2019 - TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA) announces its results for 3Q19. The Company's operating and financial information, unless otherwise indicated, is presented based on consolidated figures and in thousands of reais (R$), taken from the individual and consolidated quarterly information, in accordance with Technical Pronouncement CPC 21 (R1) – Interim Statement and with the international standard IAS 34 – Interim Financial Reporting, reflecting the guidance contained in Circular Letter/CVM/SNC/SEP 02/2018, related to the application of NBC TG 47 (IFRS 15) about aspects related to the transfer of control for the recognition of revenue from purchase and sale agreements for unfinished real estate units, applicable to real estate development entities in Brazil, as well as presented in a manner consistent with the standards issued by the Brazilian Securities and Exchange Commission - CVM, applicable to the preparation of the Quarterly Information (ITR).

- **Net operating revenue** totaled R$218.4 million in 3Q19, up 42% over 3Q18. In 9M19, net operating revenue amounted to R$583.7 million, 47% higher than in 9M18.
- **Adjusted gross profit** came to R$83.2million, up 46% over 3Q18. The **adjusted gross margin** was 38.1%. In 9M19, **adjusted gross profit** stood at R$211.8 million, 53% higher than in 9M18. In 9M19, the **adjusted gross margin** was 36%.
- **Net income** totaled R$42.6 million in 3Q19, up 102% over 3Q18. In 9M19, **net income** came to R$96.4 million, 88% higher than in 9M18.
- **Gross sales (% Trisul)** totaled R$311.9 million in 3Q19, an increase of 119% compared to 3Q18. In 9M19, **gross sales** came to R$848.3 million, 74% higher than in 9M18.
- **Net sales (% Trisul)** amounted to R$289.6 million in 3Q19, an increase of 141% compared to 3Q18. In 9M19, **net sales** totaled R$785.5 million, up 86% over 9M18.
- **Launches (% Trisul)** totaled R$338 million in 3Q19, 258% higher than in 3Q18, and R$864.7 million in 9M19, an increase of 106% compared to 9M18.
- The **quarterly SoS** ratio (in R$ PSV) was 28%.

MESSAGE FROM MANAGEMENT

In the third quarter of 2019, the Company had a very positive operating performance, with an increase in launches and sales, higher net income and expansion in margins. We had a successful follow-on, which raised funds that will be used to pay for plots of land under purchase options.

In 3Q19, Trisul launched the Óscar Ibirapuera project, with a total PSV for Trisul of R$338 million, an increase of 258% over the same period last year. In 9M19, launches reached a total PSV for Trisul of R$864.7 million, up 106% year on year.

Due to the increase in launched PSV, net operating revenue moved up 42% compared to the same quarter last year, totaling R$218.4 million. In the first nine months of 2019, net operating revenue totaled R$583.7 million, an increase of 47% compared to 9M18.

Net income totaled R$42.6 million in 3Q19, up 102% over 3Q18, with a net margin of 19.5%. In 9M19, net income amounted to R$96.4 million, 88% higher than in 9M18.

Gross sales (% Trisul) totaled R$311.9 million in 3Q19, an increase of 119% compared to 3Q18. In 9M19, gross sales came to R$848.3 million, 74% higher than in 9M18. Net sales (% Trisul) amounted to R$289.6 million in 3Q19, an increase of 141% compared to 3Q18. In 9M19, net sales totaled R$785.4 million, up 86% over 9M18.

In the first nine months of 2019, we concluded the Origem Vila Madalena, Bella Bonina, Eldorado, Praça Estação Jandira - Phase 1, Royal Ipiranga and Synthesis Pinheiros projects, totaling a PSV of R$460 million in 707 units.

As a subsequent event, we launched the Elev Barra Funda project and concluded the Poesia Vila Madalena project.

Finally, we would like to thank all shareholders and employees for another successful quarter.

Management

OPERATIONAL AND FINANCIAL HIGHLIGHTS

Operating Data *(R$ thousand)*	3Q19	3Q18	Var. %	2Q19	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Developments Launched								
Trisul's PSV Launched	338,000	94,400	258%	254,681	33%	864,681	418,970	106%
Number of Developments	1	1	0%	3	-67%	6	7	-14%
Units Launched	56	116	-52%	1,145	-95%	1,556	1,336	16%
Contracted Sales								
Gross Contracted Sales % Trisul	311,850	142,197	119%	279,944	11%	848,261	487,204	74%
Net Sales % Trisul (1)	289,666	120,000	141%	255,789	13%	785,482	422,975	86%
Number of Units Sold (1)	377	253	49%	663	-43%	1,594	1,198	33%

Financial Data *(R$ thousand)*	3Q19	3Q18	Var. %	2Q19	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Gross Operating Revenue	223,867	156,205	43%	187,557	19%	596,548	404,792	47%
Net Operating Revenue	218,405	153,362	42%	184,336	18%	583,716	397,238	47%
Gross Profit	79,729	53,212	50%	64,506	24%	201,787	127,119	59%
% Gross Margin	*36.5%*	*34.7%*	*1.8 p.p.*	*35.0%*	*1.5 p.p.*	*34.6%*	*32.0%*	*2.6 p.p.*
Adjusted Gross Profit	83,241	56,855	46%	67,378	24%	211,841	138,032	53%
% Adjusted Gross Margin	*38%*	*37%*	*1 p.p.*	*37%*	*1.6 p.p.*	*36%*	*35%*	*1.5 p.p.*
Net Income	42,577	21,098	102%	27,213	56%	96,350	51,386	88%
% Net Margin	*19.5%*	*13.8%*	*5.7 p.p.*	*14.8%*	*4.7 p.p.*	*16.5%*	*12.9%*	*3.6 p.p.*
EBITDA (3)	51,743	27,366	89%	34,671	49%	120,592	67,355	79%
Adjusted EBITDA (4)	55,255	31,009	78%	37,543	47%	130,646	78,268	67%
% Adjusted EBITDA Margin	*25.3%*	*20.2%*	*5.1 p.p.*	*20.4%*	*4.9 p.p.*	*22.4%*	*19.7%*	*2.7 p.p.*
Cash and Banks	531,927	90,238	489%	142,714	273%	531,927	90,238	489%
Cash, net of Indebtedness	204,179	-180,456	-213%	-160,641	227%	204,179	-180,456	-213%

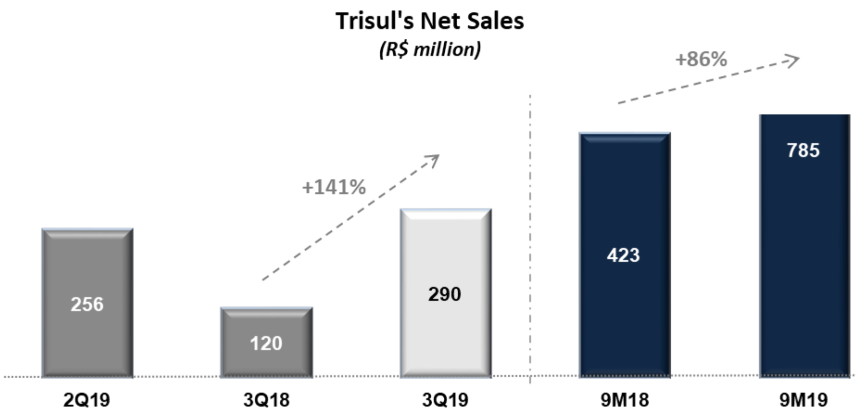
(1) Total amount of contracted sales of projects that Trisul participated in, including Trisul's stake plus stakes of development partners. Contracted sales are reported net of commissions and cancellations.
(2) Adjusted for capitalized interest allocated to cost (SFH interest).
(3) Income before taxes, net financial income, amortization and depreciation.
(4) Adjusted for capitalized interest allocated to cost (SFH interest).

OPERATING PERFORMANCE

LAUNCHES

Launches 9M19										
	Launchings	Region	Launching Date	Segment	Number of Units	% Trisul	Total PSV R$MM	Trisul's PSV R$MM	% Sold
1	Axis Vila Mariana	São Paulo	Mar-19	High	167	100%	94	94	59%
2	Altez Ipiranga	São Paulo	Mar-19	High	188	100%	178	178	64%
1Q19 Total Launched					**355**		**272**	**272**	**62%**
3	Omni Ibirapuera	São Paulo	May-19	High	137	100%	104	104	74%
4	Elev Vila Prudente	São Paulo	Jun-19	Low Income	553	100%	123	123	83%
5	Bella Atibaia	Atibaia	Jun-19	Low Income	455	40%	69	28	34%
2Q19 Total Launched					**1.145**		**296**	**255**	**64%**
6	Oscar Ibirapuera	São Paulo	Sep-19	Premium	56	100%	338	338	57%
3Q19 Total Launched					**56**		**338**	**338**	**57%**
Total Launched					**1.556**		**906**	**865**	**61%**

NET SALES



Contracted sales are reported net of commissions and cancellations.

SALES-OVER-SUPPLY (SoS)

SoS (Sales over Supply)	Units	Trisul's PSV in R$ thousand
Inventory of units as of 7/1/2019	1,787	707,831
(+) Launchings in 3Q19	56	338,000
Total units for sale in 3Q19 (a)	**1,843**	**1,045,831**
(-) Units sold in 3Q19 (b)	377	289,666
Total units for sale as of 10/1/2019	**1,466**	**756,165**
SoS in 3Q19 (b) / (a)	**20%**	**28%**

PROJECTS CONCLUDED

Delivered Works 9M19								
	Delivery Date	Project	City	Segment	Total of Units	% Trisul	Total PSV R$MM(2)	Trisul's PSV R$MM(2)
1	Feb-19	Origem Vila Madalena	São Paulo	High	92	100%	95	95
2	Mar-19	Bella Bonina	São Paulo	High	84	100%	78	78
1Q19					**176**		**173**	**173**
3	Apr-19	Eldorado	São Paulo	Mid /High	116	100%	71	71
2Q19					**116**		**71**	**71**
1	Aug-19	Praça Estação Jandira - Fase 1	Jandira	Low Income	215	100%	39	39
2	Aug-19	Royal Ipiranga	São Paulo	Mid /High	116	100%	78	78
3	Sep-19	Synthesis Pinheiros	São Paulo	High	84	100%	99	99
3Q19					**415**		**216**	**216**
Total					**707**		**460**	**460**

PROJECTS UNDER CONSTRUCTION

	Projects Under Construction								
	Project	City	Launching Date	Delivery Date	Segment	Total of Units	% Trisul	PSV* Total R$MM	PSV* Trisul R$MM
1	Conquista Amaralina - Fase 1	São Paulo	Nov-16	Nov-19	Low Income	220	50%	43	22
2	Conquista Amaralina - Fase 2	São Paulo	May-17	Nov-19	Low Income	220	50%	43	22
3	Orbit	São Paulo	Jun-17	Jun-20	High	80	100%	92	92
4	Poesia	São Paulo	Aug-17	Nov-19	High	80	100%	83	83
5	Side Atlântica	São Paulo	Oct-17	Feb-20	Mid /High	320	100%	104	104
6	Varanda Botânico	Ribeirão Preto	Nov-17	Jul-20	Low Income	250	60%	59	35
7	JT 230	São Paulo	Nov-17	Apr-20	High	132	50%	86	43
8	Viva Mar Bem-Te-Vi	Santos	Mar-17	Jan-20	Low Income	236	100%	42	42
9	Conquista Amaralina - Fase 3	São Paulo	May-18	Jan-20	Low Income	220	50%	40	20
10	Viva Mar Canário	Santos	Jun-18	May-20	Low Income	236	100%	42	42
11	Praça Estação Jandira - Fase 2	Jandira	May-18	Dec-19	Low Income	172	100%	40	40
12	Atemporal	São Paulo	Jun-18	Jan-21	High	176	100%	161	161
13	State Ibirapuera	São Paulo	Sep-18	Mar-21	High	116	100%	94	94
14	Conquista Amaralina - Fase 4	São Paulo	Aug-18	Jan-20	Low Income	200	50%	40	20
15	Domy Vila Mariana	São Paulo	Nov-18	Sep-21	High	250	60%	134	80
16	Elev Araçatuba	Araçatuba	Dec-18	Jan-21	Low Income	258.62	100%	38	38
17	Elev Brás	São Paulo	Dec-18	Nov-20	Low Income	400	100%	73	73
18	Viva Mar Sabiá	Santos	Dec-18	Nov-20	Low Income	314	100%	54	54
19	Axis Vila Mariana	São Paulo	Mar-19	Jun-21	High	167	100%	94	94
20	Altez Ipiranga	São Paulo	Mar-19	Oct-21	High	188	100%	178	178
21	Omni Ibirapuera	São Paulo	May-19	Dec-21	High	137	100%	104	104
22	Elev Vila Prudente	São Paulo	Jun-19	Oct-21	Low Income	553	100%	123	123
23	Bella Atibaia	Atibaia	Jun-19	Dec-20	Low Income	455	40%	69	28
24	Oscar Ibirapuera	São Paulo	Sep-19	May/22	Premium	56	100%	338	338
	TOTAL					**5,437**		**2,174**	**1,929**

Note: PSV on the launch date excluding any monetary restatements and sale price adjustments.

INVENTORY

Inventories as of 10/01/2019	Units		Trisul´s PSV in R$ thousand	
Concluded	172	12%	48.457	6%
Units under construction	1.294	88%	707.708	94%
	1.466	**100%**	**756.165**	**100%**

Inventories as of 10/01/2019	Units		Trisul´s PSV in R$ thousand	
Low-Income	970	66%	207.642	27%
Middle/High-income	496	34%	548.523	73%
	1.466	**100%**	**756.165**	**100%**

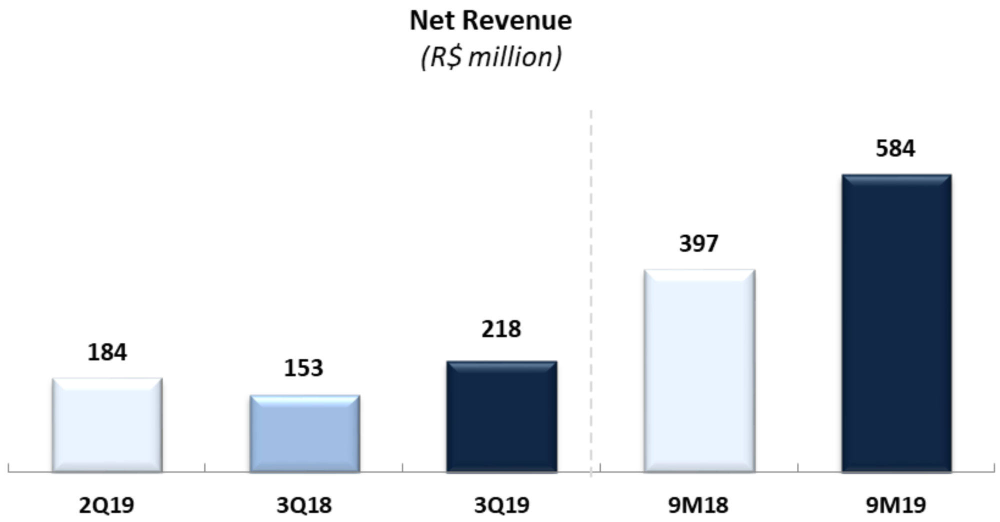
LANDBANK

Landbank 3Q19				
#Lands	Private Area (m2)	Units	Total PSV (in R$ million)	Trisul´s PSV (in R$ million)
15	248,960	3,523	1,543	1,357

FINANCIAL PERFORMANCE

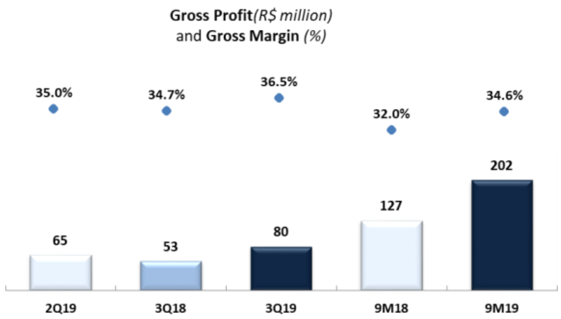
The quarterly information (individual and consolidated) is presented in reais (R$), which is the functional currency of the Company and its subsidiaries, rounded to the nearest thousand, unless otherwise indicated. The individual financial statements were prepared and presented in accordance with accounting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

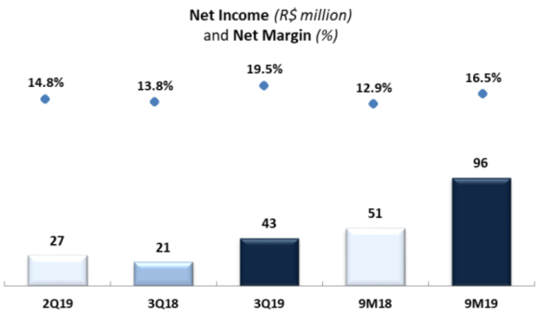
OPERATING REVENUE



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

PROFIT





OPERATING EXPENSES

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

(R$ thousand)	3Q19	3Q18	Var. %	2Q19	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Net Operating Revenue	218,405	153,362	42.4%	184,336	18.5%	583,716	397,238	46.9%
Operating (expenses) income:								
Administrative expenses	(20,125)	(16,901)	19.1%	(16,672)	20.7%	(49,081)	(35,855)	36.9%
% Net Revenue	*9.2%*	*11.0%*	-1.8 p.p.	*9.0%*	0.2 p.p.	*8.4%*	*9.0%*	-0.6 p.p.
% Trisul's Launching	*6.0%*	*17.9%*	-11.9 p.p.	*6.5%*	-0.6 p.p.	*5.7%*	*8.6%*	-2.9 p.p.
% Trisul's Contracted Sales	*6.9%*	*14.1%*	-7.1 p.p.	*6.5%*	0.4 p.p.	*6.2%*	*8.5%*	-2.2 p.p.
Selling expenses	(11,430)	(9,496)	20.4%	(14,412)	-20.7%	(37,274)	(31,763)	17.4%
% Net Revenue	*5.2%*	*6.2%*	-1.0 p.p.	*7.8%*	-2.6 p.p.	*6.4%*	*8.0%*	-1.6 p.p.
% Trisul's Launching	*3.4%*	*10.1%*	-6.7 p.p.	*5.7%*	0.0 p.p.	*4.3%*	*7.6%*	-3.3 p.p.
% Trisul's Contracted Sales	*3.9%*	*7.9%*	-4.0 p.p.	*5.6%*	-1.7 p.p.	*4.7%*	*7.5%*	-2.8 p.p.
Tax expenses	(172)	(115)	49.6%	(146)	17.8%	(422)	(383)	10.2%
Depreciation & Amortization expenses	(343)	(336)	2.1%	(275)	24.7%	(922)	(884)	4.3%
Provision for contingencies	(807)	33	-2545%	(309)	-	(1,116)	23	-4952.2%
Other operating (expenses) income, net	1,642	(1,082)	-	(778)	-311.1%	(341)	3,221	-
Total	**(31,235)**	**(27,897)**	**12.0%**	**(32,592)**	**-4.2%**	**(89,156)**	**(65,641)**	**35.8%**

Administrative Expenses (R$ thousand)	9M19	9M18	▲%	3Q19	2Q19	1Q19
Personnel Expenses	13,619	10,968	24%	5,997	3,600	4,022
Management fees	1,895	1,035	83%	521	999	375
Occupancy	817	1,605	-49%	383	269	165
Amortization of the right of use	1,125	-	-	375	375	375
Advisory and consultancy expenses	16,166	18,940	-15%	6,440	3,831	5,895
General expenses	15,459	3,307	367%	6,403	7,601	1,455
Total administrative expenses	**49,081**	**35,855**	**37%**	**20,119**	**16,675**	**12,287**

Selling Expenses (R$ thousand)	9M19	9M18	▲%	3Q19	2Q19	1Q19
Marketing expenses	10,706	7,864	36%	3,829	3,864	3,013
Sales Discount	12,563	12,116	4%	2,972	5,070	4,521
Units in Inventory	1,738	2,024	-14%	704	550	484
Sales stand – depreciation	6,176	4,496	37%	2,263	2,047	1,866
Sales stand – general expenses	3,721	5,044	-26%	988	1,709	1,024
Provision	-	(1,215)	-100%	-	-	-
General expenses	2,370	1,434	65%	674	1,172	524
Total selling expenses	**37,274**	**31,763**	**17%**	**11,430**	**14,412**	**11,432**

FINANCIAL INCOME AND EXPENSES

(R$ thousand)	3Q19	3Q18	Var. %	2Q19	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Financial expenses	-4,919	-2,735	79.9%	(4,545)	8%	-12,153	(8,662)	40%
Financial revenues	3,816	2,511	52%	2,942	30%	7,912	6,251	27%
Financial Results	**(1,103)**	**(224)**	**392%**	**(1,603)**	**-31%**	**(4,241)**	**(2,411)**	**76%**

EBITDA AND EBITDA MARGIN

(R$ million)	3Q19	3Q18	% Var.	2Q19	% Var.
Net Profit	45,109	21,604	109%	29,009	56%
(+) Financial Results	1,103	224	392%	1,603	-31%
(+) Income and Social Contribution Taxes	5,188	4,425	17%	3,784	37%
(+) Depreciation and Amortization	343	1,113	-69%	275	25%
(+) Amortization of the right os use	1,125	-	-	372	202%
EBITDA	**52,868**	**27,366**	**93%**	**35,043**	**51%**
(+) Financial expenses with Financing for construction	3,512	3,643	-4%	2,872	22%
Adjusted EBITDA	**56,380**	**31,009**	**82%**	**37,915**	**49%**
Adjusted EBITDA Margin (%)	***25.8%***	***20.2%***	***5.6 pp***	***20.6%***	***5.2 pp***

Note: *Adjusted for capitalized interest allocated to cost.*

REVENUE, COST AND RESULT TO BE RECOGNIZED

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

(R$ thousand)	9/30/2019	12/31/2018
Revenue to be appropriated from units sold (1)	522,740	310,461
Cost to be incurred from units sold (2)	-306,134	-190,734
Net Results to be appropriated	**216,606**	**119,727**
Gross Margin to be appropriated	***41%***	***39%***

(1) Gross revenue from the sale of properties to be recognized does not include adjustment to present value.
(2) Property selling costs to be recognized do not include financial charges and provision for guarantees, which are recognized in the result (cost of properties sold), in proportion to the real estate units sold, when incurred.

CASH AND DEBT POSITION

Indebtedness (R$ thousand)	9/30/2019 (a)	12/31/2018 (b)	Var. (a / b)
Financing for construction - SFH	(178,139)	(160,937)	11%
Loans for working capital	(176,513)	(116,060)	52%
Total Indebtedness	**(354,652)**	**(276,997)**	**28%**
Cash and cash equivalents	531,927	- 99,436	435%
Total Cash and Banks	**531,927**	**99,436**	**435%**
Cash, net of Indebtedness	**177,275**	**(177,561)**	**-200%**
Book Value	**1,089,552**	**600,491**	**81%**
Net debt / Book Value	**-16%**	**30%**	**-45.8 p.p.**
Net debt excl. SFH / Book Value	**-33%**	**3%**	**-35.4 p.p.**

Performed Receivables in 9/30/2019
R$112.8 million

Debt breakdown:

Debt Breakdown (R$ million)	9/30/2019
Financing for construction - SFH	71,809
Loans for working capital	59,394
Short Term Debt	**131,203**
Financing for construction - SFH	106,330
Loans for working capital	117,119
Long Term Debt	**223,449**
Total Indebtedness	**354,652**

ACCOUNTS RECEIVABLE

The Company recorded R$1,011 million in accounts receivable as at September 30, 2019. Out of this amount, R$112.8 million refers to performed receivables.

(R$ thousand)	9/30/2019	12/31/2018
Accounts receivable - Realized Income [1]	541,787	440,677
Accounts receivable - Unrealized Income	522,740	310,461
Advances from customers[2]	-54,001	-31,764
TOTAL	**1,010,526**	**719,374**
current	***559,989***	***394,853***
non-current	***450,537***	***324,521***

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

MARKETABLE PROPERTIES

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

Property to Commercialize (R$ thousand)	9/30/2019	%	12/31/2018	%
Lands for future developments	256,881	48%	269,286	57%
Real Estate under construction	247,172	46%	182,501	38%
Finished Real Estate	35,253	7%	24,518	5%
Total	**539,306**	**100%**	**476,305**	**100%**

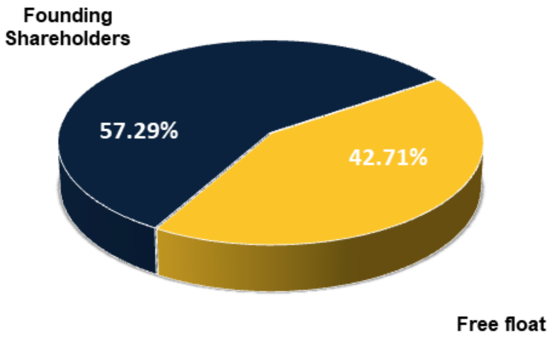
FINANCIAL INSTRUMENTS

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

These instruments are managed through operational strategies, aiming at liquidity, profitability and mitigation of risk.

OWNERSHIP STRUCTURE

On September 30, 2019, the Company's fully subscribed and paid-in capital stock totaled R$866 million, represented by 186,617,538 registered, book-entry common shares, with no par value.



INCOME STATEMENT

Income Statement (IFRS) (in R$ thousand)	3Q19	3Q18	3Q19 vs. 3Q18	2Q19	3Q19 vs. 2Q19	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18
Gross Operating Revenue	**223,867**	**156,205**	**43%**	**187,557**	**19%**	**596,548**	**404,792**	**47%**
From real estate sold	224,127	156,015	44%	188,849	19%	596,554	404,510	47%
From services provided	320	190	68%	425	-25%	1,138	282	-
From the leases of properties	(580)	-	-	(1,717)	-66%	(1,144)	-	-
(-) Deductions from gross revenue	(673)	(2,843)	-76%	415	-262%	(868)	(7,554)	-
(-) Taxes	(4,789)	-	-	(3,636)	32%	(11,964)	-	0%
Net Operating Revenue	**218,405**	**153,362**	**42%**	**184,336**	**18%**	**583,716**	**397,238**	**47%**
Operating Costs	(138,676)	(100,150)	38%	(119,830)	16%	(381,929)	(270,119)	41%
Gross Profit	**79,729**	**53,212**	**50%**	**64,506**	**24%**	**201,787**	**127,119**	**59%**
% Gross Margin	37%	35%	1.8 p.p.	35%	1.5 p.p.	35%	32%	2.6 p.p.
Operating Expenses (Income)	**(28,329)**	**(26,959)**	**5%**	**(30,110)**	**-6%**	**(81,866)**	**(62,082)**	**32%**
General and Administrative Expenses	(20,125)	(16,901)	19%	(16,672)	21%	(49,081)	(35,855)	37%
% G&A expenses	*9%*	*11%*	*-1.8 p.p.*	*9%*	*0.2 p.p.*	*8%*	*9%*	*-0.6 p.p.*
Selling Expenses	(11,430)	(9,496)	20%	(14,412)	-21%	(37,274)	(31,763)	17%
% selling expenses	*5%*	*6%*	*-1 p.p.*	*8%*	*-2.6 p.p.*	*6%*	*8%*	*-1.6 p.p.*
Tax Expenses	(172)	(115)	50%	(146)	18%	(422)	(383)	10%
Results by Equity Equivalence	2,906	938	210%	2,482	17%	7,290	3,559	105%
Provision for contingencies	(807)	33	-2545%	(309)	161%	(1,116)	23	-4952%
Depreciation & Amortization	(343)	(336)	2%	(275)	25%	(922)	(884)	4%
Other operating (expenses) income	1,642	(1,082)	-	(778)	-	(341)	3,221	-111%
Operating Income	**51,400**	**26,253**	**96%**	**34,396**	**49%**	**119,921**	**65,037**	**84%**
Financial Expenses	(4,919)	(2,735)	80%	(4,545)	8%	(12,153)	(8,662)	40%
Financial Revenues	3,816	2,511	52%	2,942	30%	7,912	6,251	27%
Income before Income Taxes and Social Contribution	**50,297**	**26,029**	**93%**	**32,793**	**53%**	**115,680**	**62,626**	**85%**
Income tax and social contribution	(5,188)	(4,425)	17%	(3,784)	37%	(12,613)	(9,775)	29%
Income before minority interest	**45,109**	**21,604**	**109%**	**29,009**	**56%**	**103,067**	**52,851**	**95%**
Minority Interest	(2,532)	(506)	400%	(1,796)	41%	(6,717)	(1,465)	358%
Net Income (loss)	**42,577**	**21,098**	**102%**	**27,213**	**56%**	**96,350**	**51,386**	**88%**
% Net Margin	19%	14%	5.7 p.p.	15%	4.7 p.p.	16.5%	13%	3.6 p.p.

BALANCE SHEET

Balance Sheet (in R$ thousand)	9/30/2019	12/31/2018	Var.	
Current Assets	**1,470,101**	**848,848**	**621,253**	**73%**
Cash and cash equivalents	531,927	99,436	432,491	435%
Trade accounts receivable	417,940	313,281	104,659	33%
Real estate to be sold	494,315	425,660	68,655	16%
Other Receivables	24,199	9,503	14,696	155%
Recoverable taxes	1,720	968	752	78%
			-	-
Non-Current Assets	**222,983**	**238,235**	**(15,252)**	**-6%**
Trade accounts receivable	96,022	101,628	(5,606)	-6%
Real estate to be sold	44,991	50,645	(5,654)	-11%
Related parties	19,583	23,017	(3,434)	-15%
Recoverable taxes	443	1,116	(673)	-60%
Other Receivables	11,904	28,305	(16,401)	-58%
			-	-
Investments	36,975	24,571	12,404	50%
Property and equipment, net	12,027	7,734	4,293	56%
Intagible assets	1,038	1,219	(181)	-15%
			-	-
Total Assets	**1,693,084**	**1,087,083**	**606,001**	**56%**
			-	-
Current Liabilities	**368,681**	**328,146**	**40,535**	**12%**
Trade accounts payable	40,508	29,709	10,799	36%
Loans and financing	119,582	130,520	(10,938)	-8%
Debentures payable	11,621	-	11,621	-
Accrued payroll obligations and taxes payable	13,261	8,975	4,286	48%
Deferred taxes	17,471	14,062	3,409	24%
Land payable	71,617	67,216	4,401	7%
Advances from customers	54,001	31,764	22,237	70%
Accounts payable	31,607	25,092	6,515	26%
Dividends	-	17,087	(17,087)	-100%
Related parties	9,013	3,721	5,292	142%
			-	-
Non-Current Liabilities	**234,851**	**158,446**	**76,405**	**48%**
Loans and financings	194,878	146,477	48,401	33%
Land payable	1,667	-	1,667	-
Debentures payable	28,571	-	28,571	-
Provision for litigation and administrative	2,883	1,767	1,116	63%
Deferred taxes	3,842	4,106	(264)	-6%
Accounts payable	3,010	6,096	(3,086)	-51%
	-		-	-
			-	-
Equity	**1,089,552**	**600,491**	**489,061**	**81%**
Shareholders' Equity	866,080	461,080	405,000	88%
(-) Expenses with follow-on	(23,150)			
Capital stock	12,629	12,629	-	0%
Capital reserve	180,489	87,052	93,437	107%
Minority interest in subsidiaries	53,504	39,730	13,774	35%
			-	-
Total Liabilities and Shareholders' Equity	**1,693,084**	**1,087,083**	**606,001**	**56%**

CASH FLOW

Cash Flow (in R$ thousand) IFRS	1H19	1H18	3T19	2T19	1T19
By operating activities					
Income before Income Taxes and Social Contribution	115,680	62,626	50,297	32,793	32,590
Reconciliation of net income to net cash provided by operating activities:					
Provision for bad debt	868	(1,076)	673	-	195
Provision for litigation and administrative	1,116	(23)	807	309	-
Adjustment to present value	1,144	(1,894)	580	1,717	(1,153)
Depreciation and amortization	180	-	-	167	-
Amortization of goodwill	2,048	1,244	725	647	676
Sales stand depreciation	6,175	6,653	2,262	2,047	1,866
Interest on loans and debentures	9,463	8,477	3,766	3,532	2,165
Taxes deferred	1,450	2,504	1,378	(25)	97
Ownership Equity	(7,290)	(3,559)	(2,906)	(2,482)	(1,902)
Increase (decrease) in operating assets:					
Trade accounts receivable	(101,065)	(75,701)	(69,508)	(9,991)	(21,566)
Real estate to be sold	(51,800)	40,410	33,247	(93,670)	8,623
Recoverable taxes	(79)	(258)	(16)	(31)	(32)
Related parties	8,726	1,959	10,364	(4,698)	3,060
Other receivables	1,705	(334)	1,664	169	(128)
Increase (decrease) in operating liabilities:					
Trade accounts payable	10,799	6,144	(2,183)	(6,107)	19,089
Accrued payroll obligations and taxes payable	3,724	3,531	5,002	107	(1,385)
Land payable	(5,133)	(71,226)	(40,501)	42,883	(7,515)
Advances from customers	22,237	(2,478)	10,748	12,729	(1,240)
Accounts payable	1,035	1,802	4,462	(1,256)	(2,171)
Provision for litigation and administrative					
Cash used in operating activities	**20,983**	**(21,199)**	**10,874**	**(21,160)**	**31,269**
Income tax and social contribution	(10,356)	(7,921)	(3,139)	(3,890)	(3,327)
Net Cash used in operating activities	**10,627**	**(29,120)**	**7,735**	**(25,050)**	**27,942**
Cash flow from investment activities					
Dividends paid	(20,000)	(9,240)	(10,000)	(10,000)	-
Acquisition of fixed assets	(9,850)	(6,537)	(3,349)	(3,898)	(2,603)
Reduced Investment	(5,114)	4,286	868	(1,179)	(4,803)
Intangible assets acquisition	(271)	(153)	(92)	(155)	(24)
Disposal of fixed assets					
Disposal of Investments					
Cash used in investment activities	**(35,235)**	**(11,644)**	**(12,573)**	**(15,232)**	**(7,430)**
Cash flow from loan activities					
Capital Increase	405,000	-	405,000		
(-) Shares emission expenses	(23,150)	-	(23,150)		
Loans and financing, Net	68,192	38,288	15,884	61,884	(9,576)
Minority interest	7,057	3,006	(3,683)	6,180	4,560
Cash used in loan activities	**457,099**	**41,294**	**394,051**	**68,064**	**(5,016)**
Increase (decrease) in cash, banks and financial investmen	**432,491**	**530**	**389,213**	**27,782**	**15,496**
Balance Of Cash, Banks And Financial Investments					
At the beginning of the period	99,436	89,708	142,714	114,932	99,436
At the end of the period	531,927	90,238	531,927	142,714	114,932
Decrease in cash, banks and financial investments	**432,491**	**530**	**389,213**	**27,782**	**15,496**