

Relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, identificadas como controladora e consolidado, da **Trisul S.A. ("Companhia")**, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e as mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) 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 a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária, 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, assim como a apresentação dessas informações contábeis de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo 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 a apresentação dessas informações contábeis de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a IAS 34 (nas informações consolidadas), 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. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2019.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1

Nelson Varandas dos Santos
Contador CRC 1SP-197.110/O-3

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

1. Contexto operacional

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

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

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

2. Base de elaboração e apresentação das informações trimestrais

2.1. Base de elaboração e Declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais 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 informações trimestrais individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o International Financial Reporting Standards (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas informações trimestrais da controladora.

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

Adicionalmente, a Companhia considerou a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral” na preparação de suas informações trimestrais.

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

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

2.2. Base de apresentação e consolidação

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

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

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

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 30 de setembro de 2019.

Quando necessário, as informações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

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

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 12 de novembro de 2019.

2.3. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

A apresentação da DVA, individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas, e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

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

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

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

Custos orçados

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

Contingências

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

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

Valor justo de instrumentos financeiros

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

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

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

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

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

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes ao contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários.
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

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

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

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

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

(ii) Despesas comerciais

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

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

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

(iii) Prestação de serviços e demais atividades

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para o período findo em 30 de setembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

3.4. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2.

É constituída provisão para devedores duvidosos e para distratos por valor considerado suficiente pela Administração quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber ou existam evidências de que a venda poderá ser objeto de distrato. Em relação aos recebíveis decorrentes dos imóveis concluídos e entregues, e que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo e, assim, não constitui provisão.

3.5. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

3.7. Imobilizado

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

3.8. Intangível

Os ágios na aquisição de participações societárias em empreendimentos imobiliários (rentabilidade futura com prazo definido) são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de amortização acumulada.

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

3.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

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

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos para o período findo em 30 de setembro de 2019 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

3.10. Empréstimos e financiamentos

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

3.11. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

3.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

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

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

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

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

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

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.15. Ajuste a valor presente

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

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "Receitas de incorporação imobiliária".

3.16. Instrumentos financeiros**Ativos financeiros**

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) custo amortizado e (ii) ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial, quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

(i) Custo amortizado

Ativos financeiros mantidos para receber fluxos de caixa contratuais em datas específicas, de acordo com o modelo de negócio da Companhia.

(ii) Ao valor justo por meio do resultado

Os ativos e passivos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação e têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo. Esses ativos são mensurados ao seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro do exercício.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) custo amortizado e (ii) ao valor justo por meio do resultado. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Os passivos financeiros da

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Companhia incluem: empréstimos e financiamentos, fornecedores e outros passivos circulantes. No caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos dos custos das transações diretamente relacionados. A mensuração subsequente dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

(i) Custo amortizado

Todos os passivos financeiros na categoria de mensuração pelo custo amortizado.

(ii) Ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros mantidos para negociação para evitar contraprestações contingentes em combinações de negócios.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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

Valor justo de instrumentos financeiros

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

Derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos designados como parte de uma estrutura de proteção contra riscos “hedge” podem ser classificados como: (i) “hedge” de valor justo; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa. Os instrumentos financeiros derivativos destinados a “hedge” e os respectivos objetos de “hedge” são ajustados ao valor de mercado, observando os seguintes critérios: (i) “hedge” de valor justo: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à adequada conta de receita e despesa, líquida dos efeitos tributários, no resultado do exercício; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido.

3.17. Tributação**Impostos e contribuições correntes**

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

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

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

Impostos e contribuições diferidos

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

3.18. Benefícios a funcionários e dirigentes

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

3.19. Resultado básico e resultado diluído por ação

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

Para os trimestres findos em 30 de setembro de 2019 e 2018 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

3.20. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

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

3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

4. Novas normas, interpretações e alterações de normas**4.1. Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2019****CPC 06 R2 (IFRS 16)**

A Companhia adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 – “Arrendamentos” a partir de 1º de janeiro de 2019.

Referido pronunciamento introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. No resultado do período, deixa-se de reconhecer uma despesa de aluguel, passando a reconhecer despesa de depreciação do direito de uso e despesa de juros do passivo de arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma anterior, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A Companhia adotou o CPC 06 (R2) utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados e, consequentemente, a informação comparativa do ano 2018 não foi reapresentada. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no resultado advindos da adoção inicial.

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatária

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

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativas de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Como arrendatária, a Companhia identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal. Os referidos contratos têm vigência média de 24 a 36 meses e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se essa estimativa de prazo.

Ao determinar o prazo do arrendamento, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle da Companhia. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário. A administração não considerou esses efeitos financeiros no registro inicial dado que não são relevantes para fins de registro.

A movimentação e composição do passivo de arrendamento, registrado na rubrica “contas a pagar”, é como segue:

Descrição	Controladora/Consolidado	
	09/2019	12/2018
Saldo inicial	-	-
Adoção inicial CPC 06 (R2)	2.394	-
Pagamentos	(1.125)	-
	1.269	-

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos de caixa anuais conforme abaixo, que se encerram até dezembro de 2020.

Descrição	09/2019
Passivo circulante	1.269
	1.269

Os ativos de direitos de uso estão registrados na rubrica “Imobilizado”. A Companhia não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

A Companhia aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente equipamentos de informática. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas.

ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

Não ocorreram efeitos relevantes decorrentes da adoção da respectiva interpretação a partir de 01 de janeiro de 2019.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Caixa	5	5	67	85
Bancos contas movimento	63	354	22.808	14.720
Aplicações financeiras	387.489	2.959	509.052	84.631
	387.557	3.318	531.927	99.436

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

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Promitentes compradores de imóveis (a)	313	743	541.787	440.677
Serviços a receber	-	58	59	104
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(10.175)	(9.031)
(-) Provisão para devedores duvidosos e distratos	-	-	(17.709)	(16.841)
Total	313	801	513.962	414.909
Circulante	313	801	417.940	313.281
Não circulante	-	-	96.022	101.628

- (a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;
- (b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o período findo em 30 de setembro de 2019 foi de 4,65% (5,65% em 31 de dezembro de 2018).

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior.

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber financeiro de promitentes compradores de imóveis, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas Informações trimestrais (Nota 17) adicionado ao saldo contábil em 30 de setembro de 2019, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Descrição	09/2019	12/2018
Circulante	440.848	335.181
Não circulante	100.939	105.496
Contas a receber contábil	541.787	440.677
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	522.740	310.461
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(54.001)	(31.764)
	1.010.526	719.374
Circulante	559.989	394.853
Não circulante	450.537	324.521

A composição da parcela do não circulante, em 30 de setembro de 2019, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Valor a receber
2020 a partir de outubro	55.084
2021	320.222
2022	67.796
2023	2.257
2024 em diante	5.178
Total	450.537

Os fluxos financeiros, por ano de vencimento, são demonstrados com base na expectativa dos recebimentos das contas a receber das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Contas a receber pela venda de participações societárias (a)	14.584	18.083	14.584	18.083
Adiantamento a fornecedores	136	255	2.257	1.946
Comissões de vendas a apropriar	-	-	3.294	2.764
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	1.553	1.253	8.588	6.640
Outros créditos diversos (b)	802	1.425	7.380	8.375
Total	17.075	21.016	36.103	37.808
Circulante	15.522	1.680	24.199	9.503
Não circulante	1.553	19.336	11.904	28.305

(a) Em janeiro de 2016, a Companhia realizou a venda de 50% da SPE Jardim Amaralina, com recebimentos periódicos e cujo vencimento final deverá ocorrer em dezembro de 2019;

(b) Representado substancialmente por cessão de créditos a receber e outros adiantamentos a reembolsar para a Companhia.

8. Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Terrenos para futuras incorporações	801	444	256.881	269.286
Imóveis em construção	-	-	247.172	182.501
Imóveis concluídos	197	210	35.253	24.518
Total	998	654	539.306	476.305
Circulante	998	654	494.315	425.660
Não circulante	-	-	44.991	50.645

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

9. Partes relacionadas**9.1. Saldos de transações com partes relacionadas**

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária, bem como em estruturas societárias segregadas. A estrutura de administração destes empreendimentos e o gerenciamento de caixa são centralizados na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com parceiros e em estruturas societárias segregadas estão assim apresentados:

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Tricury Constr. e Participações	-	7.508	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	377	377
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	19	20
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	-	89	540
Imovele Alpha Empreend. Imob.	-	-	3.134	3.257
Imovele Vila Mascote Empr. Imob.	131	29	-	-
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	632	650
Imovele Santana Empreend. Imob.	7	-	-	18
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	-	4.729	-	4.729
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	-	571	-	571
Castelblanco Empreend. Imob.	-	-	-	56
Calamuchita Empreend. Imob.	871	813	-	-
Jaçatuba Empreend. Imob.	14	14	14	14
Astana Empreend. Imob.	13.847	-	-	-
Soc. Incorp. Residencial Sandri	1.780	2.014	1.780	2.014
Soc. Incorp. Residencial Ceilandia	142	-	142	-
Morioka Empreend. Imob.	18.012	-	-	-
Imovele Osasco Empr. Imob. Ltda.	-	-	1.247	1.937
Incosul Horto do Ipê Empreend. Imob.	-	-	-	91
Ag-Plan Empreend. Imob.	-	-	193	190
Itacorp Empreend. Imob.	-	-	-	4.118
Taquari Empreend. Imob.	-	-	125	125
Cancale Empreend. Imob.	812	8.258	-	-
Roermond Empreend. Imob.	-	12.129	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	-	8	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	-	1.748	-	-
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	7.569	19.819	-	-
Residenz Empreend. Imob.	445	353	-	-
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	612	-	-	-
Retiro Empreend. Imob.	370	252	315	315
Yamagata Empreend. Imob.	646	1.833	-	-
Najua Empreendimentos Imobiliários	-	308	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	3.907	3.328	7.861	2.220
Trisul Mutisia Empreendimentos	1.138	1.125	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	102	-	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	40	-	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	8.424	-	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	3.947	-	-	-
Cuxipónés Empreend. Imob.	3.345	-	-	-
J. Tavora Empreendimentos	-	-	3.655	1.775
Total	66.161	64.839	19.583	23.017

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Incosul Incorporação e Construção	43.418	9.718	-	-
Tricury Construções e Participações	18.881	-	-	-
Berne Empreend. Imob.	12	12	12	12
Molise Empreend. Imob.	418	652	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.508	1.508	-	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	62	67	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	352	1.208	-	-
Barinas Empreend. Imob.	9.875	10.019	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	2.081	2.171	-	-
Vespaziano Empreend. Imob.	-	-	874	874
Masb 40 Empreend. Imob.	5.628	5.960	-	-
MMCC Empreend. Imob.	-	-	195	195
Vera Incorporadora	315	315	315	315
Dijon Empreend. Imob.	-	-	132	114
Hank Empreend. Imob.	-	-	214	214
Hank II Empreend. Imob.	-	-	610	700
Donegal Empreend. Imob.	2.151	2.212	-	-
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	2.975	-	2.975	-
Trisul Trimezia Empr. Imob.	12.387	14.013	-	-
Trisul Amaranthus Empr. Imob.	12.374	12.027	-	-
Trisul Artemisia Empr. Imob.	18.977	14.580	-	-
Trisul Spigelia Empr. Imob.	21.010	27.379	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	9.148	9.240	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	7.141	7.294	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	11.897	11.451	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob.	13.396	18.675	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	13.759	-	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	1.247	1.920	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	11	8	5
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	632	647	-	-
Helmond Empreend. Imob.	3.232	3.244	-	-
Imoleve Vila Mascote Emp. Imob.	-	-	44	10
SCP Naples Empreend. Imob.	26.106	35.655	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	-	-	289	1.222
J. Tavora Empreend. Imob.	3.655	1.951	-	-
Sociedade Incorp Res. Ceilandia Sul	-	60	-	60
Trisul Anthriscus Empreend Imobiliários SPE	9.000	2.000	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imobiliários Ltda	3.000	20.175	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	6.432	-	-	-
Cuxipónés Empreend. Imob.	-	-	3.345	-
Total	261.069	214.164	9.013	3.721

9.2. Banco Tricury S.A.**Aplicações financeiras**

A Companhia, por intermédio de suas controladas, direciona parte de seus recursos em aplicações financeiras de renda fixa junto ao “Banco Tricury S.A.”, o qual é parte relacionada.

Na data-base de 30 de setembro de 2019, a Companhia por intermédio de suas controladas mantinha um montante aplicado de R\$77.734 (R\$ 52.828 em 31 de dezembro de 2018), junto à referida instituição financeira.

Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxas médias equivalentes ao CDI.

Credores por imóveis compromissados

A Trisul S.A, por intermédio de sua controlada Trisul 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquiriu terreno junto ao Banco Tricury S.A em novembro de 2018, no montante de R\$ 8.000. Em 30 de setembro de 2019 permanece o saldo a pagar na rubrica de credores por imóveis compromissados (nota 16) no montante de R\$5.669.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

10. Investimentos**10.1. Composição e informações financeiras sumarizadas das controladas em 30 de setembro de 2019****10.1.1. Controladas e coligadas diretamente**

Sociedade	% - Participação									
	Total		Direta	09/2019			12/2018	09/2019		09/2018
	09/2019	09/2019	12/2018	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	100,00	211.613	97.428	114.185	107.555	1.157	6.630	2.926
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00	190.583	94.720	95.863	77.642	14.787	18.221	2.892
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	70.056	25.737	44.319	32.625	36.715	11.694	8.679
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	55,00	594	425	169	282	-	(113)	(95)
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	266	133	133	342	-	(209)	(22)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	1.902	13	1.889	1.900	-	(11)	(2)
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	3.635	363	3.272	5.579	560	479	932
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	32	27	5	4	-	(27)	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	2.514	570	1.944	3.535	366	(1.591)	(829)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	40,00	5.736	88	5.648	5.832	-	(184)	(252)
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	2	0	2	41	-	(47)	2
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.189	29	10.160	10.447	-	(287)	(154)
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	786	443	343	645	-	(303)	(104)
Vivant S. Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.309	680	629	658	-	(29)	(49)
Boulevard Parque Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	2.395	723	1.672	3.272	910	(493)	-
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	70,00	515	3	512	513	-	(1)	41
Berne Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	32	1	31	38	-	(7)	-
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	603	77	526	695	-	(169)	(142)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.291	1.016	3.275	3.680	-	(405)	3.330
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	75,00	1.293	211	1.082	1.123	-	(41)	(5)
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.228	80	3.148	3.065	83	83	63
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda	50,00	50,00	50,00	56.412	23.024	33.388	27.054	38.616	11.501	3.414
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.233	14	3.219	3.228	-	(9)	(36)
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	29.469	5.973	23.496	18.384	19.057	5.375	(3.503)
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	19	13	6	40	-	(74)	-
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	75,00	1.040	143	897	961	-	(43)	(52)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	75,00	3.015	2.968	47	41	-	(760)	(1.017)
Morioka Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	-	115.841	63.282	52.559	22.439	75.175	27.756	(1.017)
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	2.614	217	2.397	3.850	(28)	(91)	(282)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	23.827	6.995	16.832	14.448	19.001	2.384	1.988
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	45,00	45,00	45,00	1.069	464	605	559	-	85	110
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	27.984	17.577	10.407	4.671	10.400	1.380	(1)

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

	% - Participação											
	Total	Direta		09/2019			12/2018	09/2019		09/2018		
Sociedade	09/2019	09/2019	12/2018	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período		
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	23.111	378	22.733	30.269	2.163	464	7.370		
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.120	248	14.872	25.781	1.024	591	10.319		
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.976	106	12.870	16.386	679	184	5.240		
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.486	61	12.425	12.431	-	(6)	869		
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	26.710	1.993	24.717	21.689	20.382	7.028	6.328		
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	47.245	22.665	24.580	22.688	20.332	6.293	6.738		
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	61.009	31.468	29.541	31.323	28.006	6.226	1.699		
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.317	58	12.259	12.568	806	(8)	534		
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.086	205	7.881	8.052	16	(172)	172		
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	14.773	553	14.220	30.815	8.994	2.918	9.485		
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	9.422	354	9.068	9.466	-	(298)	184		
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	56.456	30.776	25.680	20.160	33.293	5.521	2.157		
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.680	189	6.491	6.823	(28)	(332)	167		
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	25.628	3.321	22.307	31.391	107	(584)	7.790		
Marosa Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	-	24.583	19.066	5.517	-	-	(2)	-		
Najua Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	46.631	18.784	27.847	24.969	20.433	5.419	5.716		
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	53.637	20.119	33.518	30.286	21.094	3.232	1.053		
Yamagata Empreend. Imob. Ltda	60,00	60,00	60,00	29.826	26.894	2.932	3.969	9.938	(1.037)	(226)		
SCP Naples Empreend. Imob	90,10	90,10	90,10	63.120	26.106	37.014	35.688	-	1.326	4.513		
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	-	35.634	9.574	26.060	16.486	12.431	4.512	(117)		
Beirute Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	34.496	7.199	27.297	19.629	27.776	4.735	(1)		
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	197	102	95	1	-	(140)	-		
Trisul 2 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	-	1	-	-	-		
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	20.065	9.697	10.368	1	-	(2)	-		
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	46.170	10.472	35.698	18.806	48.824	13.186	-		
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	30.276	4.404	25.872	12.000	27.275	8.177	(19)		
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	-	1	-	-	-		
Trisul 7 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	-	1	-	(1)	-		
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	-	1	-	-	-		
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	33.434	6.279	27.155	10.230	-	(44)	-		
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	9.940	5.808	4.132	777	-	(416)	-		
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	26.790	13.194	13.596	5.419	20.290	5.924	-		
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	13.942	3.953	9.989	-	-	(11)	-		
Ascendino Reis Empreend. E Participações	70,00	70,00	-	17.717	51	17.666	16.614	-	(19)	-		
Cuxipónés Empreend. Imob.	50,00	50,00	-	31.353	12.405	18.948	-	-	(2)	-		
Trisul Paulistania Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	33.249	13.837	19.412	-	-	-	-		

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

	% - Participação										
	Total	Direta		09/2019			12/2018	09/2019		09/2018	
Sociedade	09/2019	09/2019	12/2018	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período	
Itajui Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.092	301	791	829	-	(38)	(18)	
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	137	-	137	137	-	-	-	
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	359	304	55	34	(3)	(179)	(650)	
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.842	210	2.632	3.081	(339)	(449)	(144)	
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	586	520	66	18	(9)	(260)	(441)	
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.626	1.293	333	258	620	75	(497)	
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	94	94	-	1	-	(4)	-	
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	60	12	48	48	-	-	-	
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	103	-	103	103	-	-	-	
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	543	4	539	539	-	-	-	
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.357	21	6.336	6.365	-	(30)	6	
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	73,24	3.273	1.855	1.418	2.317	(783)	(765)	(157)	
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.505	76	5.429	5.703	-	(275)	(770)	
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	79	74	5	8	-	(385)	(418)	
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.484	385	10.099	10.478	178	(380)	(1.168)	
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	411	44	367	342	-	26	3	
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.483	1.464	19	9	-	(1.789)	(1.451)	
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	30,00	2.921	1	2.920	2.921	-	(1)	(31)	
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	440	391	49	51	-	(2)	(5)	
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	10	7	3	3	-	(21)	(31)	
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.137	247	3.890	4.417	(137)	(437)	(105)	
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	35.774	698	35.076	36.386	(1.179)	(1.310)	(3.768)	
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	244	-	244	244	-	-	-	
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	14.302	13.658	644	1.338	675	(693)	(45)	
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.044	158	6.886	7.092	-	(207)	(145)	
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	16.025	15.953	72	58	3.583	(776)	(1.894)	
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	224	6	218	225	-	(7)	(19)	
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	69.203	47.152	22.051	12.370	35.376	12.014	5.485	
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	100,00	69	54	15	18	-	(3)	(27)	
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.540	11	1.529	1.534	-	(4)	(43)	
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	23.882	236	23.646	23.848	-	(52)	45	
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.873	14.876	5.997	4.627	-	(2)	-	

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Sociedade	% - Participação			09/2019			12/2018	09/2019		09/2018
	Total	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período
	09/2019	09/2019	12/2018							
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.729	10	3.719	3.785	-	(66)	55
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	31.968	14.343	17.625	15.871	8.965	1.366	2.868
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.513	1.454	59	47	-	(288)	(324)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.502	124	15.378	15.797	(147)	(418)	117
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	59	39	20	316	573	441	164
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	100,00	100,00	100,00	738	400	338	338	-	-	-
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.521	53	8.468	8.944	(294)	(476)	(74)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	19.728	18.212	1.516	927	1.392	589	261
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.882	15	3.867	4.021	-	(154)	(41)
Morioka Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-	(90)
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.304	876	19.428	37.856	8.251	2.272	9.809
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.638	14	4.624	4.627	-	(3)	(13)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.828	144	8.684	8.959	(68)	(275)	(137)
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	19.743	105	19.638	21.682	-	56	333
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.554	132	3.422	3.551	-	(130)	96
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	47.476	32.009	15.467	16.087	22.035	3.695	(1)
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.791	27	8.764	8.685	623	79	(90)
Incosul Horto do Ipê Ltda	60,00	60,00	60,00	103	95	8	49	-	(92)	(14)
Hank Empreend. E Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	428	11	417	417	-	-	-
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	381	1	380	385	-	(5)	-
Dijon Incorporação Ltda.	50,00	50,00	50,00	59	-	59	59	-	-	-
Hank II Empreend. E Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.248	65	1.183	1.365	-	(2)	(456)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	22.126	1.351	20.775	562	7.360	3.862	(1)
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.682	127	3.555	3.689	-	37	(134)
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.617	860	757	1.698	13	(691)	55
Credimovel Documentos Ltda.	100,00	100,00	100,00	42	-	42	42	-	-	-
MMR Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	19	-	19	19	-	-	-

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

Em 30 de setembro de 2019:

Sociedade	Saldos em 12/2018	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 09/2019
Sociedades consolidadas					
Incosul Incorp.Constr.	107.554	-	-	6.630	114.184
Tricury Constrs. Partic.	77.642	-	-	18.221	95.863
Retiro Empreend. Imob.	155	-	-	(62)	93
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	274	-	-	(166)	108
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.520	-	-	(9)	1.511
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	2.828	-	-	(1.273)	1.555
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	2.332	-	-	(73)	2.259
Astana Empreend. Imob.	-	10.287	-	120	10.407
Trisul Vendas Consultoria Imobilária	41	8	-	(47)	2
Barinas Empreend. Imob.	10.448	-	-	(287)	10.161
Residenz Empreend. Imob.	646	-	-	(303)	343
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	328	-	-	(14)	314
Boulevard do Parque Empreend. Imob;	-	2.165	-	(493)	1.672
Molise Empreend. Imob.	695	-	-	(169)	526
Calamuchita Empreend. Imob.	3.680	-	-	(405)	3.275
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	843	-	-	(31)	812
Donegal Empreend. Imob.	3.065	-	-	83	3.148
J.Távora Empreend. Imob.	13.527	-	(3.625)	6.792	16.694
Helmond Empreend. Imob.	3.229	-	-	(9)	3.220
Roermond Empreend. Imob.	18.384	-	(263)	5.375	23.496
Morioka Empreend. Imob.	-	24.462	-	28.097	52.559
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	1.924	-	(672)	(54)	1.198
Cancale Empreendimentos	14.448	-	-	2.384	16.832
Imoleve Santana Empreend. Imob.	251	-	(17)	38	272
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	30.268	-	(7.999)	464	22.733
Trisul Yacon Empreend. Imob.	25.782	-	(11.499)	591	14.874
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	16.385	-	(3.699)	184	12.870
Trisul Aramanthus Empreend. Imob.	12.431	-	-	(6)	12.425
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	21.689	-	(4.000)	7.028	24.717
Trisul Acorus Empreend. Imob.	22.688	-	(4.400)	6.293	24.581
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	31.323	-	(8.008)	6.226	29.541
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	12.567	-	(300)	(8)	12.259
Trisul Myristica Empreend. Imob.	8.051	-	-	(172)	7.879
Trisul Anthiscus Empreend. Imob.	30.818	-	(19.514)	2.918	14.222
Trisul Licania Empreend. Imob.	9.466	-	(100)	(298)	9.068
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	20.160	-	-	5.521	25.681
Masb 40 Empreend. Imob.	6.824	-	-	(332)	6.492
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	31.390	-	(8.499)	(584)	22.307
Marosa Empreend. Imob.	-	5.519	-	(2)	5.517
Najua Empreend. Imob.	24.969	-	(2.541)	5.419	27.847
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	30.285	-	-	3.232	33.517
Yamagata Empreend. Imob.	2.381	-	-	(622)	1.759
SCP Naples Empreend. Imob.	32.152	-	-	1.195	33.347
Nicolau Empreend. Imob.	9.891	5.062	-	683	15.636
Beirute Empreend. Imob.	19.629	2.933	-	4.735	27.297
Trisul 4 Empreend. Imob.	18.806	3.706	-	13.186	35.698
Trisul 5 Empreend. Imob.	12.000	5.695	-	8.177	25.872
Trisul 11 Empreend. Imob.	5.419	2.253	-	5.924	13.596
Trisul 1 Empreend. Imob.	1	235	-	(140)	96
Trisul 3 Empreend. Imob.	1	10.369	-	(2)	10.368
Trisul 6 Empreend. Imob.	1	-	-	(1)	-
Trisul 7 Empreend. Imob.	1	-	-	(1)	-
Trisul 8 Empreend. Imob.	1	-	-	(1)	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	10.229	16.970	-	(44)	27.155
Trisul 10 Empreend. Imob.	777	3.771	-	(416)	4.132
Trisul 2 Empreend. Imob.	1	-	-	(1)	-
Trisul 16 Empreend. Imob.	-	101	-	-	101
Trisul 20 Empreend. Imob.	-	10.000	-	(11)	9.989
Ascendino Reis Empreend. E Participações	11.629	750	-	(13)	12.366
Cuxipónés Empreend. Imob.	-	9.475	-	(1)	9.474
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	-	19.412	-	-	19.412
Custo Financeiro	865	(366)	-	-	499
	722.694	132.807	(75.136)	133.466	913.831

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Sociedade	Saldos em 12/2018	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 09/2019
Não consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	16.312	-	-	5.847	22.159
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	2.789	-	(1.394)	240	1.635
Jaçatuba Empreend. Imob.	4	11	-	(13)	2
Vera Incorporadora	360	-	-	(1)	359
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	2.240	(2.240)	-	-	-
Berne Empreend. Imob.	19	-	-	(4)	15
Trentino Empreend. Imob.	21	20	-	(37)	4
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	721	-	-	(48)	673
Sociedade Incorporadora Sandri	31	629	-	(624)	36
Nota 10.2.2	22.497	(1.580)	(1.394)	5.360	24.883
	745.191	131.227	(76.530)	138.826	938.714

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 30 de setembro de 2019:

Sociedade	Saldos em 12/2018	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 09/2019
Sociedades Consolidadas					
Itajui Empreend. Imob.	829	-	-	(38)	791
Ipiranga II Empreend. Imob.	137	-	-	-	137
Gravataí Empreend. Imob.	33	200	-	(179)	54
J. Bereta Empreend. Imob.	3.081	-	-	(449)	2.632
Benjamin Empreend. Imob.	17	308	-	(260)	65
H. Soler Empreend. Imob.	259	-	-	75	334
J. Vermin Empreend. Imob.	1	3	-	(4)	-
Estrada Sabará Empreend. Imob.	48	-	-	-	48
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	538	-	-	-	538
J. Cabral Empreend. Imob.	6.366	-	-	(30)	6.336
Castelblanco Empreend. Imob.	1.697	204	-	(483)	1.418
Ribeirão Niteroi Empreend. Imob.	5.703	-	-	(275)	5.428
Sugaya Empreend. Imob.	8	382	-	(385)	5
Vossoroca Empreend. Imob.	10.479	-	-	(380)	10.099
Taquari Empreend. Imob.	170	-	-	13	183
Empreend. Imob. Canário 130	9	1.799	-	(1.789)	19
MMCC Empreend. Imob.	26	-	-	(1)	25
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	2	20	-	(21)	1
Claudino B. Empreend. Imob.	4.417	-	(90)	(437)	3.890
Astana Empreend. Imob.	4.671	(5.931)	-	1.260	-
Abruzo Empreend. Imob.	36.386	-	-	(1.310)	35.076
Mikasa Empreend. Imob.	244	-	-	-	244
Daisen Empreend. Imob.	1.338	-	-	(693)	645
Limat Empreend. Imob.	7.093	-	-	(207)	6.886
Puglia Empreend. Imob.	58	790	-	(776)	72
Rosendal Empreend. Imob.	226	-	-	(7)	219
Magere Empreend. Imob.	12.370	-	-	9.681	22.051
Kainan Empreend. Imob.	17	-	-	(2)	15
Alkmar Empreend. Imob.	1.533	-	-	(4)	1.529
Alta Gracia Empreend. Imob.	23.848	-	(150)	(52)	23.646
Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.627	1.372	-	(2)	5.997
Drentina Empreend. Imob.	3.786	-	-	(66)	3.720
Temuco Empreend. Imob.	15.871	389	-	1.366	17.626
Calama Locações Ltda.	47	300	-	(288)	59
Orense Empreend. Imob.	15.796	-	-	(418)	15.378
Trisul House Consultoria em Imóveis	317	-	(737)	441	21
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	339	-	-	-	339
Sligo Empreend. Imob.	8.944	-	-	(476)	8.468

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 30 de setembro de 2019:

Sociedade	Saldos em 12/2018	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 09/2019
Sneek Empreend. Imob.	926	-	-	589	1.515
Viedma Empreend. Imob.	4.021	-	-	(154)	3.867
Morioka Empreend. Imob.	22.437	(22.097)	-	(340)	-
Anjar Empreend. Imob.	37.856	-	(20.700)	2.272	19.428
Balbek Empreend. Imob.	4.626	-	-	(3)	4.623
Bordeaux Empreend. Imob.	8.960	-	-	(275)	8.685
Ibaraki Empreend. Imob.	21.681	-	(2.100)	56	19.637
Jazzin Empreend. Imob.	3.552	-	-	(130)	3.422
Zara Empreend. Imob.	16.088	-	(4.315)	3.695	15.468
Dubbo Empreend. Imob.	8.683	-	-	79	8.762
Incosul Horto do Ipe	30	70	-	(92)	8
AG-Plan Empreend. Imob.	192	-	-	(2)	190
Algarve Incorporadora Ltda.	3.689	-	(171)	37	3.555
Salaverry Empreend. Imob.	849	-	-	(92)	757
Credimóvel Documentos Ltda.	42	-	-	-	42
M.M.R. Incorporadora	19	-	-	-	19

Sociedade	Saldos em 12/2018	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 09/2019
Não Consolidadas					
Vespaziano Empreend. Imob.	876	-	-	-	876
Hank Empreend e Construções Ltda.	208	-	-	-	208
Dijon Incorporadora Ltda.	29	-	-	-	29
Hank II Empreend e Construções Ltda.	681	-	(90)	-	591
Itacorp Empreend. Imob.	280	8.178	-	1.930	10.388
Total	2.074	8.178	(90)	1.930	12.092
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)	22.497	(1.580)	(1.394)	5.360	24.883
Total não consolidadas	24.571	6.598	(1.484)	7.290	36.975

11. Imobilizado

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	48 a 66	-	-	15.837	10.699
Móveis e utensílios	10	139	139	187	187
Máquinas e equipamentos	10	114	104	2.580	5.192
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	818	818	818	818
Instalações	10	10	10	10	10
Computadores e periféricos	20	3.071	3.041	3.071	3.041
Direitos de uso (nota 4)	33 a 50	2.394	-	2.394	-
Outros	10	40	18	110	140
Subtotal		6.586	4.130	25.007	20.087
(-) Depreciação acumulada		(4.867)	(3.563)	(12.980)	(12.353)
Total do imobilizado líquido		1.719	567	12.027	7.734

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no período findo em 30 de setembro de 2019, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2018	Adições	Baixas	Saldos em 09/2019
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	10.699	9.717	(4.579)	15.837
Móveis e utensílios	187	-	-	187
Máquinas e equipamentos	5.192	11	(2.623)	2.580
Benfeitorias em imóveis de terceiros	818	-	-	818
Instalações	10	-	-	10
Computadores e periféricos	3.041	30	-	3.071
Direitos de uso	-	2.394	-	2.394
Outros	140	92	(122)	110
Subtotal	20.087	12.244	(7.324)	25.007
(-) Depreciação acumulada	(12.353)	(7.771)	7.144	(12.980)
Imobilizado líquido	7.734	4.473	(180)	12.027

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Direitos de uso de softwares/website (b)	4.213	3.942	4.220	3.949
Naples Empreend. Imob. (a)	719	719	719	719
Outros	-	-	40	40
(-) Amortização acumulada	(3.941)	(3.489)	(3.941)	(3.489)
Total do intangível líquido	991	1.172	1.038	1.219

- (a) Ágio pago na aquisição de investimento em controlada fundamentado em rentabilidade futura do empreendimento imobiliário (prazo definido), está sendo amortizado no prazo de até três anos;
(b) Direitos de uso de softwares e de website, que são amortizados no prazo de cinco anos.

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no período findo em 30 de setembro de 2019, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2018	Adições	Baixas	Saldos em 09/2019
Direito de uso de software/website	3.949	271	-	4.220
Ágio	719	-	-	719
Outros	40	-	-	40
Subtotal	4.708	271	-	4.979
(-) Amortização	(3.489)	(452)	-	(3.941)
Intangível líquido	1.219	(181)	-	1.038

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures**13.1. Empréstimos e financiamentos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Financiamentos para construção (a)	-	-	178.139	160.937
Empréstimos para capital de giro (b)	61.645	30.264	136.321	116.060
Total	61.645	30.264	314.460	276.997
Circulante	13.214	11.514	119.582	130.520
Não circulante	48.431	18.750	194.878	146.477

Trisul S.A.**Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019**

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

- (a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 8,30% a.a e 10,60%a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);
- (b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 1,35% a.a e 3,62% a.a., acrescidos da variação do CDI.

A composição da parcela não circulante em 30 de setembro de 2019, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2020 a partir de outubro	-	109.218
2021	15.431	31.438
2022	11.000	19.944
2023	22.000	31.389
2024	-	2.889
Total	48.431	194.878

Garantias

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

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

Determinadas operações de capital de giro estão subordinadas a condições restritivas de natureza operacional e de gestão, para que não ocorra o seu vencimento antecipado. Em 30 de setembro de 2019, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora/Consolidado	
	09/2019	12/2018
Circulante	11.621	-
Não circulante	28.571	-
Total	40.192	-

A composição da parcela não circulante em 30 de setembro de 2019, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
2021	11.428
2022	11.428
2023	5.715
Total	28.571

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

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em sete parcelas semestrais, iguais e sucessivas, devendo ocorrer o primeiro pagamento em março de 2020 e o último pagamento em março de 2023.

A taxa de remuneração das debêntures é de 3,20% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros remuneratórios será feito trimestralmente, com o primeiro pagamento devido em junho de 2019.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

As debêntures não possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 30 de setembro de 2019 a Companhia está adimplente com as demais cláusulas de vencimentos antecipado.

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
COFINS	-	-	1.272	883
PIS/PASEP	-	-	275	191
Imposto de renda	-	-	1.013	687
Contribuição social	-	-	656	302
IRRF	121	67	233	204
ISS	8	7	290	116
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	183	19	297	316
Salários e benefícios a pagar	5.137	3.859	5.155	3.859
Encargos sociais	179	156	908	682
Provisões trabalhistas	1.007	672	3.162	1.735
Total	6.635	4.780	13.261	8.975

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

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

15.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	96.350	51.386	115.680	62.626
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(138.826)	(80.738)	(7.290)	(3.559)
Base de cálculo	(42.476)	(29.352)	108.390	59.067
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo lucro real	-	-	(36.853)	(20.083)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	24.240	10.308
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	(12.613)	(9.775)
Corrente	-	-	(10.918)	(7.457)
Diferido	-	-	(1.695)	(2.318)

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos**Passivo**

Descrição	Consolidado	
	09/2019	12/2018
PIS/COFINS	10.781	9.406
IRPJ	6.937	5.740
CSLL	3.595	3.022
Total	21.313	18.168
Circulante	17.471	14.062
Não circulante	3.842	4.106

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

Descrição	Consolidado	
	09/2019	09/2018
CSLL	(3.726)	(2.516)
IRPJ	(7.192)	(4.941)
Total	(10.918)	(7.457)

Diferido

Descrição	Consolidado	
	09/2019	09/2018
CSLL	(548)	(796)
IRPJ	(1.147)	(1.522)
Total	(1.695)	(2.318)

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Consolidado	
	09/2019	12/2018
Circulante	71.617	67.216
Não Circulante	1.667	-
Total	73.284	67.216

Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável.

17. Operações com venda de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota 3.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas e as unidades em estoques, não estão refletidos nas informações trimestrais.

Os principais saldos a serem apropriados, relacionados aos empreendimentos

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

imobiliários lançados e em construção, são demonstrados a seguir:

	09/2019	12/2018
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	1.555.903	1.094.866
Receita de vendas apropriadas líquidas de distratos	(1.033.163)	(784.405)
	522.740	310.461
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(947.649)	(684.463)
Custo incorrido líquido de distratos	641.515	493.729
	(306.134)	(190.734)
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	216.606	119.727
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	1.397.270	1.054.715
Custo incorrido	(878.373)	(677.258)
Custo a incorrer unidades vendidas	(306.134)	(190.734)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	212.763	186.723

- (a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;
- (b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante, o valor de R\$298.031, corresponde ao custo estimado a ser realizado nos próximos 12 meses (curto prazo).

18. Regime Especial de Tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos de suas controladas que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação imobiliária conforme a Lei nº 10.931/04, em 30 de setembro de 2019.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	1.262.861
Total do ativo consolidado	1.693.084
Percentual	74,59%

19. Adiantamento de clientes

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

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

	Consolidado	
Descrição	09/2019	12/2018
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	23.951	11.090
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	30.050	20.674
Total – Passivo circulante	54.001	31.764

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

20. Provisões**20.1. Provisão para demandas judiciais e administrativas**

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

Descrição	Consolidado	
	09/2019	12/2018
Tributárias (a)	181	181
Cíveis (b)	2.702	1.586
Total	2.883	1.767

- (a) Provisão para contingências fiscais sobre impostos e contribuições federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) decorrentes de critérios utilizados para o cálculo destes;
- (b) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis movidos por clientes relacionados a valores contratuais cobrados e atrasos.

No período findo em 30 de setembro de 2019, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.767
Complemento de provisão, líquida	1.116
(-) Baixas (reversões)	-
Saldo em 30 de setembro de 2019	2.883

A Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 30 de setembro de 2019, aproximadamente, R\$114.792 (R\$ 101.000 em 31 de dezembro de 2018).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$8.588 (R\$6.640 em 31 de dezembro de 2018) - (nota 7).

20.2. Provisão para garantia

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Descrição	Consolidado	
	09/2019	12/2018
Circulante	3.175	2.066
Não circulante	3.010	1.589
Total	6.185	3.655

21. Patrimônio líquido**21.1. Capital social**

Em 27 de abril de 2018, conforme deliberado na AGO/E a Companhia efetuou o desmembramento das ações de emissão da Companhia, resultando na emissão e atribuição de 1 (uma) nova ação ordinária para cada ação ordinária existente, sem alteração do valor do capital social, passando o capital social da Companhia ser representado por 146.117.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 12 de setembro de 2019 a Companhia concluiu o processo de distribuição pública primária de 40.500.000 (quarenta milhões e quinhentas mil) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de R\$ 10,00 (dez reais) por Ação ("Preço por Ação"), perfazendo o total bruto de R\$ 405.000.

Em 30 de setembro de 2019 o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$866.080 (R\$461.080 em 31 de dezembro de 2018). O capital social em 30 de setembro de 2019 é representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (146.117.538 em 31 de dezembro de 2018).

21.2. Gastos com emissão de ações

O montante de (R\$23.150) refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia cujo processo foi concluído no decorrer do mês de setembro de 2019.

21.3. Reservas de capital

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

21.4. Reservas de lucro e dividendos

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

Em 26 de abril de 2019, conforme determinado na AGE/O, foram aprovados e fixados os dividendos correspondentes ao exercício de 2018 no montante total de R\$ 20.000. Desse montante, R\$ 17.087 correspondiam aos dividendos

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

mínimos obrigatórios já provisionados por ocasião das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 2.913 correspondentes aos dividendos adicionais.

22. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	11	528	596.554	404.510
Com prestação de serviços	512	76	1.138	282
Ajuste a valor presente	-	-	(1.144)	1.894
(-) Provisão para distratos	-	-	(868)	-
(-) Impostos incidentes	3	52	(11.964)	(9.448)
Receita operacional líquida	526	656	583.716	397.238

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Pessoal	(12.819)	(9.714)	(13.619)	(10.968)
Honorários da administração (Nota 26)	(92)	(79)	(1.895)	(1.035)
Ocupação/outros	(752)	(1.586)	(817)	(1.605)
Amortização de direito de uso	(1.125)	-	(1.125)	-
Assessorias e consultorias	(9.776)	(7.747)	(16.166)	(18.940)
Despesas gerais	(8.501)	(1.732)	(15.459)	(3.307)
Total das despesas administrativas	(33.065)	(20.858)	(49.081)	(35.855)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Propaganda e publicidade	(2.026)	(1.815)	(10.706)	(7.864)
Promoção de vendas	(1.698)	(2.332)	(12.563)	(12.116)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(18)	(127)	(1.738)	(2.024)
Estandes de vendas – depreciação	-	-	(6.176)	(4.496)
Estandes de vendas - despesas gerais	-	(26)	(3.721)	(5.044)
Provisão para devedores duvidosos	-	-	-	1.215
Outras	(94)	(164)	(2.370)	(1.434)
Total das despesas comerciais	(3.836)	(4.464)	(37.274)	(31.763)

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018 é abaixo demonstrada:

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Juros e atualização monetária	(5.943)	(4.045)	(11.456)	(7.571)
Despesas bancárias	(35)	(32)	(697)	(1.091)
Total das despesas financeiras	(5.978)	(4.077)	(12.153)	(8.662)

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Rendimentos com aplicações financeiras	861	461	5.689	3.018
Juros e atualização monetária recebidos de clientes	23	51	2.173	3.112
Outras receitas	49	100	50	121
Total das receitas financeiras	933	612	7.912	6.251

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

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

Em 30 de setembro de 2019	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	5	-
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	(1.895)	(1.215)	(3.110)
Total	(1.895)	(1.215)	(3.110)

Em 30 de setembro de 2018	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	5	-
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	(1.035)	(903)	(1.938)
Total	(1.035)	(903)	(1.938)

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, para o exercício de 2019, foi fixado em até R\$3.000, conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2019. A partir de julho de 2014, a Companhia passou a efetuar pagamentos aos Administradores através de suas controladas.

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano. Em 30 de setembro de 2019 encontra-se provisionado o montante de R\$5.071, classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 2.705 em 30 de setembro de 2018).

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas investidas 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 trimestrais, 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.

Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos:

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas investidas restringem a exposição a risco de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

(ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, bem como não possui endividamento desta natureza.

(iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);
- Aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro e sistema financeiro de habitação (Nota 13);
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos (Nota 6).

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 9, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua administração considera que pela característica dos índices os quais as suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados, não está exposta a variações significativas.

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

a) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

O valor de mercado destes ativos não difere dos valores apresentados nas informações trimestrais (Nota 5). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos, financiamentos

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação. As condições e os prazos destes empréstimos e financiamentos são apresentados na Nota 13.

O valor justo dos empréstimos e financiamentos não difere significativamente dos valores apresentados nas informações trimestrais.

b) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos e não possui quaisquer operações de “*swap*”, “*hedge*” ou similares.

c) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 30 de setembro de 2019 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) para os empréstimos de capital de giro, variação da Taxa Referencial (TR) para financiamentos à construção e CDI para as aplicações financeiras.

d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

A Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Com relação aos empréstimos e financiamentos, referem-se a operações efetuadas dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e empréstimos de capital de giro tomados às taxas de mercado. Nessas condições, o valor registrado é o mais próximo do valor de mercado desses instrumentos financeiros.

As aplicações com CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e as demais aplicações financeiras se referem, em sua maioria, a Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

apresenta diferença para o valor de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 30 de setembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI (Fonte: BACEN) para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 30 de setembro de 2019, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
Aplicações financeiras	CDI	4,90%	3,68%	2,45%
Posição consolidada em 09/2019				
= R\$509.052 (Nota 5)	-	24.944	18.733	12.472

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas, ao qual a Companhia está exposta na data-base de 30 de setembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI e da taxa TR, em 30 de setembro de 2019, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta sem levar em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para os próximos 12 meses. A data base utilizada para os empréstimos e financiamentos foi 30 de setembro de 2019 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário:

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
Empréstimos de capital de giro - taxa sujeita à variação	CDI	4,90%	6,13%	7,35%
Posição consolidada em 09/2019				
= R\$136.321 (Nota 13.1)	-	6.680	8.356	10.020
Sistema Financeiro de Habitação (SFH) - taxa sujeita à variação	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Posição consolidada em 09/2019				
= R\$178.139 (Nota 13.1)	-	-	-	-
Debêntures - taxa sujeita à variação	CDI	4,90%	6,13%	7,35%
Posição consolidada em 09/2019				
= R\$40.192 (Nota 13.2)	-	1.969	2.464	2.954

29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2019, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura - R\$ 692.542)

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

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

- **Estandes de venda:** incêndio, roubo, raio e explosão.

Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$8.760)

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

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

30. Informações por segmento

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

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

31. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) – Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº 636, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os períodos findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018:

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

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

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

	09/2019	09/2018
Lucro líquido do período	96.350	51.386
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria) (a)	150.617	146.083
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,63970	0,35176

- (a) Conforme descrito na nota 21.1, em 27 abril de 2018 ocorreu o desmembramento da quantidade de ações na razão de 1 para 2.

Trisul S.A.

Balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2019 e 31 dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	387.557	3.318	531.927	99.436
Contas a receber	6	313	801	417.940	313.281
Imóveis a comercializar	8	998	654	494.315	425.660
Créditos diversos	7	15.522	1.680	24.199	9.503
Impostos e contribuições a recuperar	-	1.462	737	1.720	968
Total do ativo circulante		405.852	7.190	1.470.101	848.848
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	96.022	101.628
Imóveis a comercializar	8	-	-	44.991	50.645
Partes relacionadas	9.1	66.161	64.839	19.583	23.017
Impostos e contribuições a recuperar	-	443	1.116	443	1.116
Créditos diversos	7	1.553	19.336	11.904	28.305
		68.157	85.291	172.943	204.711
Investimentos	10.2.1	938.714	745.191	36.975	24.571
Imobilizado	11	1.719	567	12.027	7.734
Intangível	12	991	1.172	1.038	1.219
		941.424	746.930	50.040	33.524
Total do ativo não circulante		1.009.581	832.221	222.983	238.235
Total do ativo		1.415.433	839.411	1.693.084	1.087.083

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Trisul S.A.

Balancos patrimoniais

em 30 de setembro de 2019 e 31 dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Passivo					
Circulante					
Fornecedores	-	2.076	1.082	40.508	29.709
Empréstimos e financiamentos	13.1	13.214	11.514	119.582	130.520
Debêntures	13.2	11.621	-	11.621	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	14	6.635	4.780	13.261	8.975
Impostos e contribuições diferidos	15.2	-	-	17.471	14.062
Credores por imóveis compromissados	16	-	-	71.617	67.216
Adiantamento de clientes	19	-	-	54.001	31.764
Contas a pagar	-	7.768	6.765	31.607	25.092
Dividendos a pagar	21.4	-	17.087	-	17.087
Partes relacionadas	9.1	261.069	214.164	9.013	3.721
Total do passivo circulante		302.383	255.392	368.681	328.146
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13.1	48.431	18.750	194.878	146.477
Credores por imóveis compromissados	16	-	-	1.667	-
Debêntures	13.2	28.571	-	28.571	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	20.1	-	-	2.883	1.767
Impostos e contribuições diferidos	15.2	-	-	3.842	4.106
Contas a pagar	-	-	4.508	3.010	6.096
Total do passivo não circulante		77.002	23.258	234.851	158.446
Patrimônio líquido					
Capital social	21.1	866.080	461.080	866.080	461.080
(-) Gastos com emissão de ações	21.2	(23.150)	-	(23.150)	-
Reservas de capital	21.3	12.629	12.629	12.629	12.629
Reservas de lucro	21.4	180.489	87.052	180.489	87.052
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas		1.036.048	560.761	1.036.048	560.761
Participação de não controladores		-	-	53.504	39.730
Total do patrimônio líquido		1.036.048	560.761	1.089.552	600.491
Total do passivo e patrimônio líquido		1.415.433	839.411	1.693.084	1.087.083

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Trisul S.A.

Demonstrações dos resultados

trimestres e períodos de 9 meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando expressamente indicado)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		01/07 a 30/09/2019	01/01 a 30/09/2019	01/07 a 30/09/2018	01/01 a 30/09/2018	01/07 a 30/09/2019	01/01 a 30/09/2019	01/07 a 30/09/2018	01/01 a 30/09/2018
Receita operacional líquida	22	90	526	57	656	218.405	583.716	153.362	397.238
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(12)	-	(325)	(138.676)	(381.929)	(100.150)	(270.119)
Lucro bruto	-	90	514	57	331	79.729	201.787	53.212	127.119
Receitas/(despesas) operacionais:									
Despesas administrativas	23	(14.872)	(33.065)	(9.872)	(20.858)	(20.125)	(49.081)	(16.901)	(35.855)
Despesas comerciais	24	(1.145)	(3.836)	(1.417)	(4.464)	(11.430)	(37.274)	(9.496)	(31.763)
Despesas tributárias	-	(109)	(290)	(93)	(300)	(172)	(422)	(115)	(383)
Resultado com equivalência patrimonial	10.2.1	60.447	138.826	33.653	80.738	2.906	7.290	938	3.559
Provisão para demandas judiciais e administrativas	20.1	307	-	-	-	(807)	(1.116)	33	23
Despesas com depreciação/amortização	-	(214)	(630)	(213)	(516)	(343)	(922)	(336)	(884)
Outras receitas /(despesas) operacionais	-	(74)	(124)	(80)	(80)	1.642	(341)	(1.082)	3.221
		44.340	100.881	21.978	54.520	(28.329)	(81.866)	(26.959)	(62.082)
Resultado antes do resultado financeiro e dos impostos sobre o lucro		44.430	101.395	22.035	54.851	51.400	119.921	26.253	65.037
Resultado financeiro, líquido									
Despesas financeiras	25	(2.632)	(5.978)	(1.091)	(4.077)	(4.919)	(12.153)	(2.735)	(8.662)
Receitas financeiras	25	779	933	154	612	3.816	7.912	2.511	6.251
		(1.853)	(5.045)	(937)	(3.465)	(1.103)	(4.241)	(224)	(2.411)
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		42.577	96.350	21.098	51.386	50.297	115.680	26.029	62.626
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro									
Corrente	15.3	-	-	-	-	(3.821)	(10.918)	(3.312)	(7.457)
Diferido	15.3	-	-	-	-	(1.367)	(1.695)	(1.113)	(2.318)
Resultado líquido antes da participação de não controladores		42.577	96.350	21.098	51.386	45.109	103.067	21.604	52.851
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	(2.532)	(6.717)	(506)	(1.465)
Lucro líquido do período		42.577	96.350	21.098	51.386	42.577	96.350	21.098	51.386
Lucro por ação									
Lucro básico por ação - R\$	31	0,27169	0,63970	0,14442	0,35176				
Lucro diluído por ação - R\$	31	0,27169	0,63970	0,14442	0,35176				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Trisul S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

trimestres e períodos de 9 meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/07 a 30/09/2019	01/01 a 30/09/2019	01/07 a 30/09/2018	01/01 a 30/09/2018	01/07 a 30/09/2019	01/01 a 30/09/2019	01/07 a 30/09/2018	01/01 a 30/09/2018
Resultado líquido do período	42.577	96.350	21.098	51.386	42.577	96.350	21.098	51.386
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente do período	42.577	96.350	21.098	51.386	42.577	96.350	21.098	51.386

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Trisul S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido trimestres e períodos de 9 meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

		Controladora							Consolidado		
		Reservas de lucro									
Notas	Capital social	Gastos com emissão de ações	Reservas de capital	Reserva legal	Reserva de retenção de lucro	Lucros acumulados	Ações em tesouraria	Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido	
Saldos em 01 janeiro de 2018		461.080	-	12.564	6.217	42.153	-	(43)	521.971	25.896	547.867
Distribuição complementar de dividendos	21.4	-	-	-	-	(3.939)	-	(3.939)	-	(3.939)	
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	51.386	-	51.386	1.465	52.851	
Proposta para destinação do lucro líquido:											
Reserva de retenção de lucros					51.386	(51.386)	-	-	-	-	
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	3.006	3.006	
Saldos em 30 de setembro de 2018		461.080	-	12.564	6.217	89.600	-	(43)	569.418	30.367	599.785
Saldos em 01 janeiro de 2019		461.080	-	12.629	9.814	77.238	-	-	560.761	39.730	600.491
Aumento de capital	21.1	405.000	-	-	-	-	-	405.000	-	405.000	
Gastos com emissão de ações	21.2	-	(23.150)	-	-	-	-	(23.150)	-	(23.150)	
Distribuição complementar de dividendos	21.4	-	-	-	-	(2.913)	-	(2.913)	-	(2.913)	
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	96.350	-	96.350	6.717	103.067	
Reserva de retenção de lucros					96.350	(96.350)	-	-	-	-	
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	7.057	7.057	
Saldos em 30 de setembro de 2019		866.080	(23.150)	12.629	9.814	170.675	-	1.036.048	53.504	1.089.552	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Trisul S.A.

Demonstrações do valor adicionado trimestres e períodos de 9 meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	523	604	596.548	406.687
Outras receitas	(75)	(79)	-	3.222
Provisão para devedores duvidosos e distratos	-	-	(868)	1.076
	448	525	595.680	410.985
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos	(12)	(326)	(381.929)	(270.119)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(16.062)	(13.861)	(59.776)	(54.148)
	(16.074)	(14.187)	(441.705)	(324.267)
Valor adicionado bruto	(15.626)	(13.662)	153.975	86.718
Retenções				
Depreciação e amortização	(630)	(516)	(922)	(1.101)
	(630)	(516)	(922)	(1.101)
Valor adicionado líquido produzido	(16.256)	(14.178)	153.053	85.617
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	138.826	80.738	7.290	3.559
Receitas financeiras	933	612	7.912	6.251
	139.759	81.350	15.202	9.810
Valor adicionado a distribuir	123.503	67.172	168.255	95.427
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	15.263	6.321	20.232	6.911
Benefícios	2.276	2.083	2.361	2.141
FGTS	370	296	379	304
	17.909	8.700	22.972	9.356
Impostos, taxas e contribuições				
Federal	1.249	1.037	25.921	20.413
Estadual	21	42	347	313
Municipal	320	334	790	904
	1.590	1.413	27.058	21.630
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	5.978	4.077	12.153	8.662
Aluguéis	1.676	1.596	3.005	2.928
	7.654	5.673	15.158	11.590
Remuneração de capitais próprios				
Participação de não controladores	-	-	6.717	1.465
Lucros retidos	96.350	51.386	96.350	51.386
	96.350	51.386	103.067	52.851
	123.503	67.172	168.255	95.427
	-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Trisul S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

trimestres e períodos de 9 meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Das atividades operacionais				
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	96.350	51.386	115.680	62.626
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa e equivalentes de caixas gerado pelas atividades operacionais:				
Provisão para devedores duvidosos e distratos	-	-	868	(1.076)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	1.116	(23)
Ajuste a valor presente	-	-	1.144	(1.894)
Valor residual de ativo imobilizado alienado	-	-	180	-
Depreciação/amortização	1.755	303	2.048	1.244
Depreciação de estandes de venda	-	-	6.175	6.653
Juros sobre empréstimos	5.476	3.815	9.463	8.477
Tributos diferidos	-	-	1.450	2.504
Equivalência patrimonial	(138.826)	(80.738)	(7.290)	(3.559)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	488	584	(101.065)	(75.701)
Imóveis a comercializar	(344)	20	(51.800)	40.410
Impostos e contribuições a recuperar	(52)	(230)	(79)	(258)
Partes relacionadas	45.583	93.338	8.726	1.959
Créditos diversos	3.941	2.985	1.705	(334)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	994	323	10.799	6.144
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.855	1.156	3.724	3.531
Credores por imóveis compromissados	-	-	(5.133)	(71.226)
Adiantamento de clientes	-	-	22.237	(2.478)
Contas a pagar	(5.899)	584	1.035	1.802
Caixa proveniente das operações	11.321	73.526	20.983	(21.199)
Imposto de renda e contribuição pagos	-	-	(10.356)	(7.921)
Caixa líquido das atividades operacionais	11.321	73.526	10.627	(29.120)
Das atividades de investimentos				
Dividendos pagos	(20.000)	(9.240)	(20.000)	(9.240)
(Aumento) de imobilizado	(60)	(126)	(9.850)	(6.537)
(Aumento)/redução de investimento	(54.697)	(37.987)	(5.114)	4.286
(Aumento) de intangível	(272)	(152)	(271)	(153)
Caixa líquido das atividades de investimento	(75.029)	(47.505)	(35.235)	(11.644)
Das atividades de financiamentos				
Aumento de capital	405.000	-	405.000	-
(-) Gastos com emissão de ações	(23.150)	-	(23.150)	-
Variação líquida dos empréstimos, financiamentos e debêntures	66.097	(45.418)	68.192	38.288
Participação de não controladores	-	-	7.057	3.006
Caixa líquido das atividades de financiamento	447.947	(45.418)	457.099	41.294
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	384.239	(19.397)	432.491	530
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	3.318	27.119	99.436	89.708
No final do período	387.557	7.722	531.927	90.238
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	384.239	(19.397)	432.491	530

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	8
DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	9
Demonstração do Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	17
DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	18
Demonstração do Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
Notas Explicativas	25

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	63
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	65
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	66

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	186.618
Preferenciais	0
Total	186.618
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	26/04/2019	Dividendo	19/09/2019	Ordinária		0,06844

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	1.415.433	839.411
1.01	Ativo Circulante	405.852	7.190
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	387.557	3.318
1.01.03	Contas a Receber	313	801
1.01.03.01	Clientes	313	801
1.01.04	Estoques	998	654
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.462	737
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.462	737
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.522	1.680
1.01.08.03	Outros	15.522	1.680
1.02	Ativo Não Circulante	1.009.581	832.221
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	68.157	85.291
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	66.161	64.839
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	66.161	64.839
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.996	20.452
1.02.02	Investimentos	938.714	745.191
1.02.02.01	Participações Societárias	938.714	745.191
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	938.714	745.191
1.02.03	Imobilizado	1.719	567
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.719	567
1.02.04	Intangível	991	1.172
1.02.04.01	Intangíveis	991	1.172

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	1.415.433	839.411
2.01	Passivo Circulante	302.383	255.392
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.323	4.687
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.323	4.687
2.01.02	Fornecedores	2.076	1.082
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.076	1.082
2.01.03	Obrigações Fiscais	312	93
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	304	86
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	8	7
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	24.835	11.514
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	13.214	11.514
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	13.214	11.514
2.01.04.02	Debêntures	11.621	0
2.01.05	Outras Obrigações	268.837	238.016
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	261.069	214.164
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	261.069	214.164
2.01.05.02	Outros	7.768	23.852
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	17.087
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	7.768	6.765
2.02	Passivo Não Circulante	77.002	23.258
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	77.002	18.750
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	48.431	18.750
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	18.750
2.02.01.02	Debêntures	28.571	0
2.02.02	Outras Obrigações	0	4.508
2.02.02.02	Outros	0	4.508
2.02.02.02.03	Contas a Pagar	0	4.508
2.03	Patrimônio Líquido	1.036.048	560.761
2.03.01	Capital Social Realizado	866.080	461.080
2.03.02	Reservas de Capital	-10.521	12.629
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	2.420	2.420
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.266	3.266
2.03.02.07	Ganho na Alienação de Ações	6.943	6.943
2.03.02.08	(-) Gastos com Emissão de Ações	-23.150	0
2.03.04	Reservas de Lucros	180.489	87.052
2.03.04.01	Reserva Legal	9.814	9.814
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	170.675	77.238

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	90	526	57	656
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-12	0	-325
3.03	Resultado Bruto	90	514	57	331
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	44.340	100.881	21.978	54.520
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.145	-3.836	-1.417	-4.464
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.888	-33.985	-10.258	-21.754
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-74	-124	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	60.447	138.826	33.653	80.738
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	44.430	101.395	22.035	54.851
3.06	Resultado Financeiro	-1.853	-5.045	-937	-3.465
3.06.01	Receitas Financeiras	779	933	154	612
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.632	-5.978	-1.091	-4.077
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	42.577	96.350	21.098	51.386
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	42.577	96.350	21.098	51.386
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	42.577	96.350	21.098	51.386
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,27169	0,63970	0,14442	0,35176
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,27169	0,63970	0,14442	0,35176

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	42.577	96.350	21.098	51.386
4.03	Resultado Abrangente do Período	42.577	96.350	21.098	51.386

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	11.321	73.526
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-35.245	-25.234
6.01.01.01	Resultado Antes dos Impostos	96.350	51.386
6.01.01.02	Depreciação/Amortização	1.755	303
6.01.01.03	Juros Sobre Empréstimos e Debêntures	5.476	3.815
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-138.826	-80.738
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	46.566	98.760
6.01.02.01	Contas a Receber	488	584
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-344	20
6.01.02.03	Partes Relacionadas	45.583	93.338
6.01.02.04	Outros Ativos	3.889	2.755
6.01.02.05	Fornecedores	994	323
6.01.02.06	Outros Passivos	-4.044	1.740
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-75.029	-47.505
6.02.01	(Aumento)/Redução de Investimento	-54.697	-37.987
6.02.03	Dividendos pagos	-20.000	-9.240
6.02.04	Outros Investimentos	-332	-278
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	447.947	-45.418
6.03.01	Aumento de Capital	405.000	0
6.03.02	(-) Gastos com Emissão de Ações	-23.150	0
6.03.03	Empréstimos e Financiamentos, Líquido	66.097	-45.418
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	384.239	-19.397
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.318	27.119
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	387.557	7.722

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	461.080	12.629	87.052	0	0	560.761
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	12.629	87.052	0	0	560.761
5.04	Transações de Capital com os Sócios	405.000	-23.150	-2.913	0	0	378.937
5.04.01	Aumentos de Capital	405.000	0	0	0	0	405.000
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-23.150	0	0	0	-23.150
5.04.06	Dividendos	0	0	-2.913	0	0	-2.913
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	96.350	0	96.350
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	96.350	0	96.350
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	96.350	-96.350	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	96.350	-96.350	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-10.521	180.489	0	0	1.036.048

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	461.080	12.521	48.370	0	0	521.971
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	12.521	48.370	0	0	521.971
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-3.939	0	0	-3.939
5.04.06	Dividendos	0	0	-3.939	0	0	-3.939
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	51.386	0	51.386
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	51.386	0	51.386
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	51.386	-51.386	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	51.386	-51.386	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	12.521	95.817	0	0	569.418

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.01	Receitas	448	525
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	523	604
7.01.02	Outras Receitas	-75	-79
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-16.074	-14.187
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-12	-326
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.062	-13.861
7.03	Valor Adicionado Bruto	-15.626	-13.662
7.04	Retenções	-630	-516
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-630	-516
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-16.256	-14.178
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	139.759	81.350
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	138.826	80.738
7.06.02	Receitas Financeiras	933	612
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	123.503	67.172
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	123.503	67.172
7.08.01	Pessoal	17.909	8.700
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.263	6.321
7.08.01.02	Benefícios	2.276	2.083
7.08.01.03	F.G.T.S.	370	296
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.590	1.413
7.08.02.01	Federais	1.249	1.037
7.08.02.02	Estaduais	21	42
7.08.02.03	Municipais	320	334
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.654	5.673
7.08.03.01	Juros	5.978	4.077
7.08.03.02	Aluguéis	1.676	1.596
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	96.350	51.386
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	96.350	51.386

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	1.693.084	1.087.083
1.01	Ativo Circulante	1.470.101	848.848
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	531.927	99.436
1.01.03	Contas a Receber	417.940	313.281
1.01.03.01	Clientes	417.940	313.281
1.01.04	Estoques	494.315	425.660
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.720	968
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.720	968
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	24.199	9.503
1.01.08.03	Outros	24.199	9.503
1.02	Ativo Não Circulante	222.983	238.235
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	172.943	204.711
1.02.01.04	Contas a Receber	96.022	101.628
1.02.01.04.01	Clientes	96.022	101.628
1.02.01.05	Estoques	44.991	50.645
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	19.583	23.017
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	19.583	23.017
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.347	29.421
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	11.904	28.305
1.02.01.10.04	Impostos e Contribuições a Recuperar	443	1.116
1.02.02	Investimentos	36.975	24.571
1.02.02.01	Participações Societárias	36.975	24.571
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	36.975	24.571
1.02.03	Imobilizado	12.027	7.734
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.027	7.734
1.02.04	Intangível	1.038	1.219
1.02.04.01	Intangíveis	1.038	1.219

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	1.693.084	1.087.083
2.01	Passivo Circulante	368.681	328.146
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.225	6.276
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.225	6.276
2.01.02	Fornecedores	40.508	29.709
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	40.508	29.709
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.036	2.699
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.746	2.583
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.669	989
2.01.03.01.02	PIS/COFINS	1.547	1.074
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	530	520
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	290	116
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	131.203	130.520
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	119.582	130.520
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	119.582	130.520
2.01.04.02	Debêntures	11.621	0
2.01.05	Outras Obrigações	183.709	158.942
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.013	3.721
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	9.013	3.721
2.01.05.02	Outros	174.696	155.221
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	17.087
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	71.617	67.216
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	54.001	31.764
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	31.607	25.092
2.01.05.02.07	Impostos e Contribuições Diferidos	17.471	14.062
2.02	Passivo Não Circulante	234.851	158.446
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	223.449	146.477
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	194.878	146.477
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	194.878	146.477
2.02.01.02	Debêntures	28.571	0
2.02.02	Outras Obrigações	4.677	6.096
2.02.02.02	Outros	4.677	6.096
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	1.667	0
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	3.010	6.096
2.02.03	Tributos Diferidos	3.842	4.106
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.842	4.106
2.02.04	Provisões	2.883	1.767
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.883	1.767
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	181	181
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.702	1.586
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.089.552	600.491
2.03.01	Capital Social Realizado	866.080	461.080
2.03.02	Reservas de Capital	-10.521	12.629
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	2.420	2.420
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.266	3.266
2.03.02.07	Ágio na Alienação de Ações	6.943	6.943

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2.03.02.08	(-) Gastos com Emissão de Ações	-23.150	0
2.03.04	Reservas de Lucros	180.489	87.052
2.03.04.01	Reserva Legal	9.814	9.814
2.03.04.02	Reserva Estatutária	170.675	77.238
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	53.504	39.730

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	218.405	583.716	153.362	397.238
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-138.676	-381.929	-100.150	-270.119
3.03	Resultado Bruto	79.729	201.787	53.212	127.119
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-28.329	-81.866	-26.959	-62.082
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.430	-37.274	-9.496	-31.763
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.447	-51.541	-17.319	-37.099
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.642	0	0	3.221
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-341	-1.082	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.906	7.290	938	3.559
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	51.400	119.921	26.253	65.037
3.06	Resultado Financeiro	-1.103	-4.241	-224	-2.411
3.06.01	Receitas Financeiras	3.816	7.912	2.511	6.251
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.919	-12.153	-2.735	-8.662
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	50.297	115.680	26.029	62.626
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.188	-12.613	-4.425	-9.775
3.08.01	Corrente	-3.821	-10.918	-3.312	-7.457
3.08.02	Diferido	-1.367	-1.695	-1.113	-2.318
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	45.109	103.067	21.604	52.851
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	45.109	103.067	21.604	52.851
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	42.577	96.350	21.098	51.386
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.532	6.717	506	1.465
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,27169	0,63970	0,14442	0,35176
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,27169	0,63970	0,14442	0,35176

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	45.109	103.067	21.604	52.851
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	45.109	103.067	21.604	52.851
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	42.577	96.350	21.098	51.386
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.532	6.717	506	1.465

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	10.627	-29.120
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	130.834	74.952
6.01.01.01	Resultado Antes dos Impostos	115.680	62.626
6.01.01.02	Provisão para Devedores Duvidosos	868	-1.076
6.01.01.03	Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	1.116	-23
6.01.01.04	Ajuste a Valor Presente	1.144	-1.894
6.01.01.05	Depreciação e Amortização	8.223	7.897
6.01.01.06	Juros sobre Empréstimos e Debêntures	9.463	8.477
6.01.01.07	Tributos Diferidos	1.450	2.504
6.01.01.08	Equivalência Patrimonial	-7.290	-3.559
6.01.01.09	Valor Residual de Ativo Imobilizado Alienado	180	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-120.207	-104.072
6.01.02.01	Contas a Receber	-101.065	-75.701
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-51.800	40.410
6.01.02.03	Partes Relacionadas	8.726	1.959
6.01.02.04	Outros Ativos	1.626	-592
6.01.02.05	Fornecedores	10.799	6.144
6.01.02.06	Credores por Imóveis Compromissados	-5.133	-71.226
6.01.02.07	Imposto de Renda e Contr. Social Pagos	-10.356	-7.921
6.01.02.08	Outros Passivos	26.996	2.855
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-35.235	-11.644
6.02.01	Dividendos Pagos	-20.000	-9.240
6.02.02	(Aumento)/Redução de Investimento	-5.114	4.286
6.02.04	Outros Investimentos	-10.121	-6.690
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	457.099	41.294
6.03.01	Aumento de Capital	405.000	0
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos, Líquido	68.192	38.288
6.03.03	Participação de não Controladores	7.057	3.006
6.03.04	(-) Gastos com Emissão de Ações	-23.150	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	432.491	530
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99.436	89.708
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	531.927	90.238

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	461.080	12.629	87.052	0	0	560.761	39.730	600.491
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	12.629	87.052	0	0	560.761	39.730	600.491
5.04	Transações de Capital com os Sócios	405.000	-23.150	-2.913	0	0	378.937	7.057	385.994
5.04.01	Aumentos de Capital	405.000	0	0	0	0	405.000	0	405.000
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-23.150	0	0	0	-23.150	0	-23.150
5.04.06	Dividendos	0	0	-2.913	0	0	-2.913	0	-2.913
5.04.09	Participação de não Controladores	0	0	0	0	0	0	7.057	7.057
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	96.350	0	96.350	6.717	103.067
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	96.350	0	96.350	6.717	103.067
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	96.350	-96.350	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	96.350	-96.350	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	866.080	-10.521	180.489	0	0	1.036.048	53.504	1.089.552

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	461.080	12.521	48.370	0	0	521.971	25.896	547.867
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	12.521	48.370	0	0	521.971	25.896	547.867
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-3.939	0	0	-3.939	3.006	-933
5.04.06	Dividendos	0	0	-3.939	0	0	-3.939	0	-3.939
5.04.09	Participação de não Controladores	0	0	0	0	0	0	3.006	3.006
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	51.386	0	51.386	1.465	52.851
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	51.386	0	51.386	1.465	52.851
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	51.386	-51.386	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	51.386	-51.386	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	12.521	95.817	0	0	569.418	30.367	599.785

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

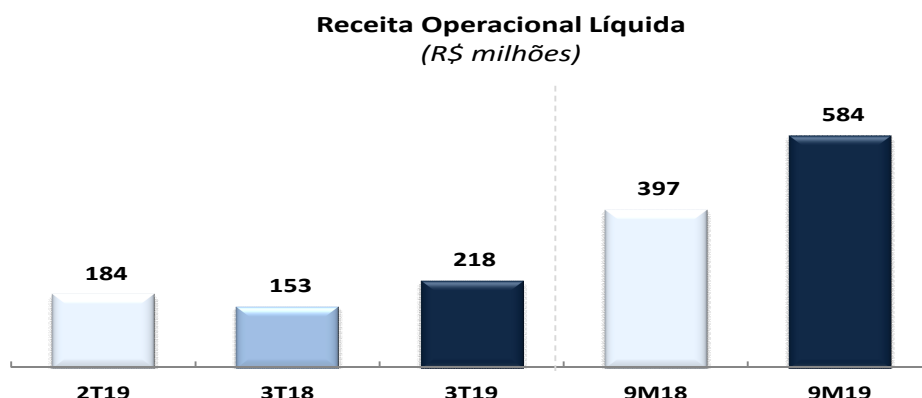
Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.01	Receitas	595.680	410.985
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	596.548	406.687
7.01.02	Outras Receitas	0	3.222
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-868	1.076
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-441.705	-324.267
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-381.929	-270.119
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-59.776	-54.148
7.03	Valor Adicionado Bruto	153.975	86.718
7.04	Retenções	-922	-1.101
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-922	-1.101
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	153.053	85.617
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	15.202	9.810
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.290	3.559
7.06.02	Receitas Financeiras	7.912	6.251
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	168.255	95.427
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	168.255	95.427
7.08.01	Pessoal	22.972	9.356
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.232	6.911
7.08.01.02	Benefícios	2.361	2.141
7.08.01.03	F.G.T.S.	379	304
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	27.058	21.630
7.08.02.01	Federais	25.921	20.413
7.08.02.02	Estaduais	347	313
7.08.02.03	Municipais	790	904
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	15.158	11.590
7.08.03.01	Juros	12.153	8.662
7.08.03.02	Aluguéis	3.005	2.928
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	103.067	52.851
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	96.350	51.386
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.717	1.465

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO FINANCEIRO

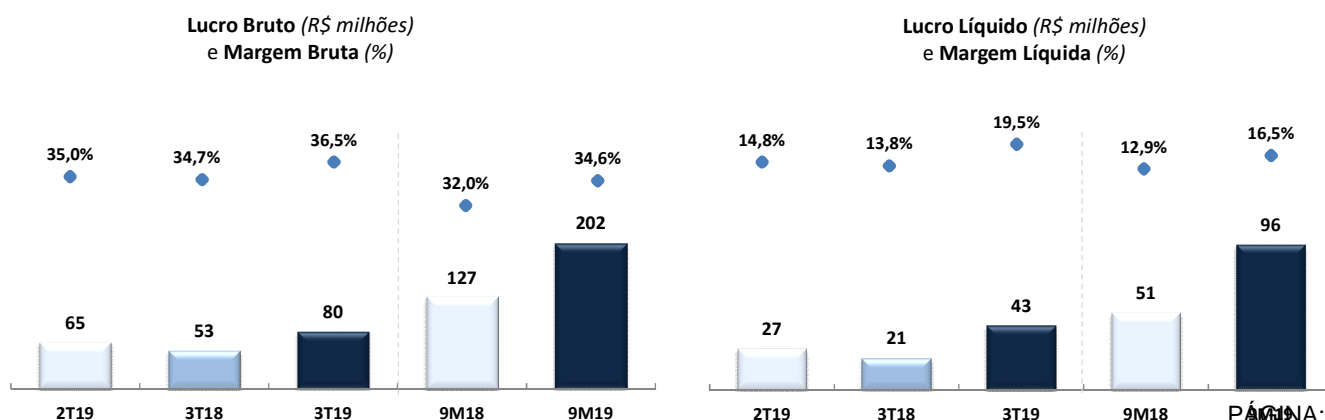
As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas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



Comentário do Desempenho

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 direito 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

Comentário do Desempenho

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.

Comentário do Desempenho

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 Dívida (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

Comentário do Desempenho

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
	-	-
<i>circulante</i>	559.989	394.853
<i>não circulante</i>	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.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

2. Base de elaboração e apresentação das informações trimestrais**2.1. Base de elaboração e Declaração de conformidade**

As informações trimestrais individuais 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 informações trimestrais individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o International Financial Reporting Standards (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas informações trimestrais da controladora.

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

Adicionalmente, a Companhia considerou a Orientação "OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral" na preparação de suas informações trimestrais.

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

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

2.2. Base de apresentação e consolidação

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

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

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

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 30 de setembro de 2019.

Quando necessário, as informações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

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

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 12 de novembro de 2019.

2.3. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

A apresentação da DVA, individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas, e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

Custos orçados

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

Contingências

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

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

Valor justo de instrumentos financeiros

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

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

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes ao contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários.
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

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

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

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

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

(ii) Despesas comerciais

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

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

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

(iii) Prestação de serviços e demais atividades

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para o período findo em 30 de setembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

3.4. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2.

É constituída provisão para devedores duvidosos e para distratos por valor considerado suficiente pela Administração quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber ou existam evidências de que a venda poderá ser objeto de distrato. Em relação aos recebíveis decorrentes dos imóveis concluídos e entregues, e que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo e, assim, não constitui provisão.

3.5. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

3.7. Imobilizado

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

3.8. Intangível

Os ágios na aquisição de participações societárias em empreendimentos imobiliários (rentabilidade futura com prazo definido) são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de amortização acumulada.

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

3.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

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

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos para o período findo em 30 de setembro de 2019 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

3.10. Empréstimos e financiamentos

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

3.11. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

3.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

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

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

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

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

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

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.15. Ajuste a valor presente

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

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "Receitas de incorporação imobiliária".

3.16. Instrumentos financeiros**Ativos financeiros**

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) custo amortizado e (ii) ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial, quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

(i) Custo amortizado

Ativos financeiros mantidos para receber fluxos de caixa contratuais em datas específicas, de acordo com o modelo de negócio da Companhia.

(ii) Ao valor justo por meio do resultado

Os ativos e passivos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação e têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo. Esses ativos são mensurados ao seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro do exercício.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) custo amortizado e (ii) ao valor justo por meio do resultado. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Os passivos financeiros da

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Companhia incluem: empréstimos e financiamentos, fornecedores e outros passivos circulantes. No caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos dos custos das transações diretamente relacionados. A mensuração subsequente dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

(i) Custo amortizado

Todos os passivos financeiros na categoria de mensuração pelo custo amortizado.

(ii) Ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros mantidos para negociação para evitar contraprestações contingentes em combinações de negócios.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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

Valor justo de instrumentos financeiros

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

Derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos designados como parte de uma estrutura de proteção contra riscos “hedge” podem ser classificados como: (i) “hedge” de valor justo; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa. Os instrumentos financeiros derivativos destinados a “hedge” e os respectivos objetos de “hedge” são ajustados ao valor de mercado, observando os seguintes critérios: (i) “hedge” de valor justo: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à adequada conta de receita e despesa, líquida dos efeitos tributários, no resultado do exercício; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido.

3.17. Tributação**Impostos e contribuições correntes**

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

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

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

Impostos e contribuições diferidos

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

3.18. Benefícios a funcionários e dirigentes

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

3.19. Resultado básico e resultado diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. Para os trimestres findos em 30 de setembro de 2019 e 2018 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.20. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

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

3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

4. Novas normas, interpretações e alterações de normas**4.1. Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2019****CPC 06 R2 (IFRS 16)**

A Companhia adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 – “Arrendamentos” a partir de 1º de janeiro de 2019.

Referido pronunciamento introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. No resultado do período, deixa-se de reconhecer uma despesa de aluguel, passando a reconhecer despesa de depreciação do direito de uso e despesa de juros do passivo de arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma anterior, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A Companhia adotou o CPC 06 (R2) utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados e, consequentemente, a informação comparativa do ano 2018 não foi reapresentada. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no resultado advindos da adoção inicial.

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatária

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

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativas de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Como arrendatária, a Companhia identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal. Os referidos contratos têm vigência média de 24 a 36 meses e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se essa estimativa de prazo.

Ao determinar o prazo do arrendamento, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle da Companhia. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário. A administração não considerou esses efeitos financeiros no registro inicial dado que não são relevantes para fins de registro.

A movimentação e composição do passivo de arrendamento, registrado na rubrica “contas a pagar”, é como segue:

Descrição	Controladora/Consolidado	
	09/2019	12/2018
Saldo inicial	-	-
Adoção inicial CPC 06 (R2)	2.394	-
Pagamentos	(1.125)	-
	1.269	-

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos de caixa anuais conforme abaixo, que se encerram até dezembro de 2020.

Descrição	09/2019
Passivo circulante	1.269
	1.269

Os ativos de direitos de uso estão registrados na rubrica “Imobilizado”. A Companhia não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

A Companhia aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente equipamentos de informática. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas.

ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

Não ocorreram efeitos relevantes decorrentes da adoção da respectiva interpretação a partir de 01 de janeiro de 2019.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Caixa	5	5	67	85
Bancos contas movimento	63	354	22.808	14.720
Aplicações financeiras	387.489	2.959	509.052	84.631
	387.557	3.318	531.927	99.436

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

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Promitentes compradores de imóveis (a)	313	743	541.787	440.677
Serviços a receber	-	58	59	104
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(10.175)	(9.031)
(-) Provisão para devedores duvidosos e distratos	-	-	(17.709)	(16.841)
Total	313	801	513.962	414.909
Circulante	313	801	417.940	313.281
Não circulante	-	-	96.022	101.628

- (a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;
- (b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o período findo em 30 de setembro de 2019 foi de 4,65% (5,65% em 31 de dezembro de 2018).

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior.

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber financeiro de promitentes compradores de imóveis, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas Informações trimestrais (Nota 17) adicionado ao saldo contábil em 30 de setembro de 2019, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	09/2019	12/2018
Circulante	440.848	335.181
Não circulante	100.939	105.496
Contas a receber contábil	541.787	440.677
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	522.740	310.461
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(54.001)	(31.764)
	1.010.526	719.374
Circulante	559.989	394.853
Não circulante	450.537	324.521

A composição da parcela do não circulante, em 30 de setembro de 2019, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Valor a receber
2020 a partir de outubro	55.084
2021	320.222
2022	67.796
2023	2.257
2024 em diante	5.178
Total	450.537

Os fluxos financeiros, por ano de vencimento, são demonstrados com base na expectativa dos recebimentos das contas a receber das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Contas a receber pela venda de participações societárias (a)	14.584	18.083	14.584	18.083
Adiantamento a fornecedores	136	255	2.257	1.946
Comissões de vendas a apropriar	-	-	3.294	2.764
Depósitos judiciais (Nota 20.1)	1.553	1.253	8.588	6.640
Outros créditos diversos (b)	802	1.425	7.380	8.375
Total	17.075	21.016	36.103	37.808
Circulante	15.522	1.680	24.199	9.503
Não circulante	1.553	19.336	11.904	28.305

(a) Em janeiro de 2016, a Companhia realizou a venda de 50% da SPE Jardim Amaralina, com recebimentos periódicos e cujo vencimento final deverá ocorrer em dezembro de 2019;

(b) Representado substancialmente por cessão de créditos a receber e outros adiantamentos a reembolsar para a Companhia.

8. Imóveis a comercializar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Terrenos para futuras incorporações	801	444	256.881	269.286
Imóveis em construção	-	-	247.172	182.501
Imóveis concluídos	197	210	35.253	24.518
Total	998	654	539.306	476.305
Circulante	998	654	494.315	425.660
Não circulante	-	-	44.991	50.645

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

9. Partes relacionadas**9.1. Saldos de transações com partes relacionadas**

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária, bem como em estruturas societárias segregadas. A estrutura de administração destes empreendimentos e o gerenciamento de caixa são centralizados na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com parceiros e em estruturas societárias segregadas estão assim apresentados:

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Tricury Constr. e Participações	-	7.508	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	377	377
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	19	20
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	-	89	540
Imovele Alpha Empreend. Imob.	-	-	3.134	3.257
Imovele Vila Mascote Empr. Imob.	131	29	-	-
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	-	-	632	650
Imovele Santana Empreend. Imob.	7	-	-	18
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	-	4.729	-	4.729
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	-	571	-	571
Castelblanco Empreend. Imob.	-	-	-	56
Calamuchita Empreend. Imob.	871	813	-	-
Jaçatuba Empreend. Imob.	14	14	14	14
Astana Empreend. Imob.	13.847	-	-	-
Soc. Incorp. Residencial Sandri	1.780	2.014	1.780	2.014
Soc. Incorp. Residencial Ceilandia	142	-	142	-
Morioka Empreend. Imob.	18.012	-	-	-
Imovele Osasco Empr. Imob. Ltda.	-	-	1.247	1.937
Incosul Horto do Ipê Empreend. Imob.	-	-	-	91
Ag-Plan Empreend. Imob.	-	-	193	190
Itacorp Empreend. Imob.	-	-	-	4.118
Taquari Empreend. Imob.	-	-	125	125
Cancale Empreend. Imob.	812	8.258	-	-
Roermond Empreend. Imob.	-	12.129	-	-
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	-	8	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	-	1.748	-	-
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	7.569	19.819	-	-
Residenz Empreend. Imob.	445	353	-	-
Boulevard do Parque Empreend. Imob.	612	-	-	-
Retiro Empreend. Imob.	370	252	315	315
Yamagata Empreend. Imob.	646	1.833	-	-
Najua Empreendimentos Imobiliarios	-	308	-	-
Nicolau Empreend. Imob S.A.	3.907	3.328	7.861	2.220
Trisul Mutisia Empreendimentos	1.138	1.125	-	-
Trisul 1 Empreend. Imob.	102	-	-	-
Trisul 4 Empreend. Imob.	40	-	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	-	-	-	-
Trisul 11 Empreend. Imob.	8.424	-	-	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	3.947	-	-	-
Cuxipónés Empreend. Imob.	3.345	-	-	-
J. Tavora Empreendimentos	-	-	3.655	1.775
Total	66.161	64.839	19.583	23.017

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Incosul Incorporação e Construção	43.418	9.718	-	-
Tricury Construções e Participações	18.881	-	-	-
Berne Empreend. Imob.	12	12	12	12
Molise Empreend. Imob.	418	652	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.508	1.508	-	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	62	67	-	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	352	1.208	-	-
Barinas Empreend. Imob.	9.875	10.019	-	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	2.081	2.171	-	-
Vespaziano Empreend. Imob.	-	-	874	874
Masb 40 Empreend. Imob.	5.628	5.960	-	-
MMCC Empreend. Imob.	-	-	195	195
Vera Incorporadora	315	315	315	315
Dijon Empreend. Imob.	-	-	132	114
Hank Empreend. Imob.	-	-	214	214
Hank II Empreend. Imob.	-	-	610	700
Donegal Empreend. Imob.	2.151	2.212	-	-
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	2.975	-	2.975	-
Trisul Trimezia Empr. Imob.	12.387	14.013	-	-
Trisul Amaranthus Empr. Imob.	12.374	12.027	-	-
Trisul Artemisia Empr. Imob.	18.977	14.580	-	-
Trisul Spigelia Empr. Imob.	21.010	27.379	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	9.148	9.240	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	7.141	7.294	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	11.897	11.451	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob.	13.396	18.675	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	13.759	-	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	1.247	1.920	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	11	8	5
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	632	647	-	-
Helmond Empreend. Imob.	3.232	3.244	-	-
Imoleve Vila Mascote Emp. Imob.	-	-	44	10
SCP Naples Empreend. Imob.	26.106	35.655	-	-
Yamagata Empreend. Imob.	-	-	289	1.222
J. Tavora Empreend. Imob.	3.655	1.951	-	-
Sociedade Incorp Res. Ceilandia Sul	-	60	-	60
Trisul Anthriscus Empreend Imobiliários SPE	9.000	2.000	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imobiliários Ltda	3.000	20.175	-	-
Trisul 5 Empreend. Imob.	6.432	-	-	-
Cuxipónés Empreend. Imob.	-	-	3.345	-
Total	261.069	214.164	9.013	3.721

9.2. Banco Tricury S.A.**Aplicações financeiras**

A Companhia, por intermédio de suas controladas, direciona parte de seus recursos em aplicações financeiras de renda fixa junto ao “Banco Tricury S.A.”, o qual é parte relacionada.

Na data-base de 30 de setembro de 2019, a Companhia por intermédio de suas controladas mantinha um montante aplicado de R\$77.734 (R\$ 52.828 em 31 de dezembro de 2018), junto à referida instituição financeira.

Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxas médias equivalentes ao CDI.

Credores por imóveis compromissados

A Trisul S.A, por intermédio de sua controlada Trisul 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquiriu terreno junto ao Banco Tricury S.A em novembro de 2018, no montante de R\$ 8.000. Em 30 de setembro de 2019 permanece o saldo a pagar na rubrica de credores por imóveis compromissados (nota 16) no montante de R\$5.669.

Notas Explicativas

Trisul S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

10. Investimentos

10.1. Composição e informações financeiras sumarizadas das controladas em 30 de setembro de 2019

10.1.1. Controladas e coligadas diretamente

Sociedade	% - Participação			09/2019			12/2018
	Total	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido
	09/2019	09/2019	12/2018				
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	100,00	211.613	97.428	114.185	107.555
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00	190.583	94.720	95.863	77.642
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	70.056	25.737	44.319	32.625
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	55,00	594	425	169	282
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	266	133	133	342
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	1.902	13	1.889	1.900
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	3.635	363	3.272	5.579
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	32	27	5	4
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	2.514	570	1.944	3.535
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	40,00	5.736	88	5.648	5.832
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	2	0	2	41
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.189	29	10.160	10.447
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	786	443	343	645
Vivant S. Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.309	680	629	658
Boulevard Parque Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	2.395	723	1.672	3.272
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	70,00	515	3	512	513
Berne Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	32	1	31	38
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	603	77	526	695
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.291	1.016	3.275	3.680
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	75,00	1.293	211	1.082	1.123
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.228	80	3.148	3.065
J. Távora Empreendimentos Imob. Ltda	50,00	50,00	50,00	56.412	23.024	33.388	27.054
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.233	14	3.219	3.228
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	29.469	5.973	23.496	18.384
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	19	13	6	40
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	75,00	75,00	75,00	1.040	143	897	961
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	75,00	75,00	75,00	3.015	2.968	47	41
Morioka Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	-	115.841	63.282	52.559	22.439
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	2.614	217	2.397	3.850
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	23.827	6.995	16.832	14.448
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	45,00	45,00	45,00	1.069	464	605	559
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	27.984	17.577	10.407	4.671

ITR - Informações Trimestrais - 30/09/2019 - TRISUL S.A.

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

Sociedade	% - Participação			09/2019			12/2018
	Total	Direta		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido
	09/2019	09/2019	12/2018				
Trisul Artemisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	23.111	378	22.733	30.269
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.120	248	14.872	25.781
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.976	106	12.870	16.386
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.486	61	12.425	12.431
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	26.710	1.993	24.717	21.689
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	47.245	22.665	24.580	22.688
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	61.009	31.468	29.541	31.323
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.317	58	12.259	12.568
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.086	205	7.881	8.052
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	14.773	553	14.220	30.815
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	9.422	354	9.068	9.466
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	56.456	30.776	25.680	20.160
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.680	189	6.491	6.823
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	25.628	3.321	22.307	31.391
Marosa Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	-	24.583	19.066	5.517	-
Najua Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	46.631	18.784	27.847	24.969
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	53.637	20.119	33.518	30.286
Yamagata Empreend. Imob. Ltda	60,00	60,00	60,00	29.826	26.894	2.932	3.969
SCP Naples Empreend. Imob	90,10	90,10	90,10	63.120	26.106	37.014	35.688
Nicolau Empreendimentos	60,00	60,00	-	35.634	9.574	26.060	16.486
Beirute Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	34.496	7.199	27.297	19.629
Trisul 1 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	197	102	95	1
Trisul 2 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	-	1
Trisul 3 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	20.065	9.697	10.368	1
Trisul 4 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	46.170	10.472	35.698	18.806
Trisul 5 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	30.276	4.404	25.872	12.000
Trisul 6 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	-	1
Trisul 7 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	-	1
Trisul 8 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	-	-	-	1
Trisul 9 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	33.434	6.279	27.155	10.230
Trisul 10 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	9.940	5.808	4.132	777
Trisul 11 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	26.790	13.194	13.596	5.419
Trisul 20 Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	13.942	3.953	9.989	-
Ascendino Reis Empreend. E Participações	70,00	70,00	-	17.717	51	17.666	16.614
Cuxipónés Empreend. Imob.	50,00	50,00	-	31.353	12.405	18.948	-
Trisul Paulistania Empreend. Imob.	100,00	100,00	-	33.249	13.837	19.412	-

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.2. Controladas e coligadas indiretamente

	% - Participação										
	Total	Direta		09/2019			12/2018			09/2019	09/2018
Sociedade	09/2019	09/2019	12/2018	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do período	Resultado líquido do período	
Itajuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.092	301	791	829	-	(38)	(18)	
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	137	-	137	137	-	-	-	
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	359	304	55	34	(3)	(179)	(650)	
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.842	210	2.632	3.081	(339)	(449)	(144)	
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	586	520	66	18	(9)	(260)	(441)	
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.626	1.293	333	258	620	75	(497)	
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	94	94	-	1	-	(4)	-	
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	60	12	48	48	-	-	-	
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	103	-	103	103	-	-	-	
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	543	4	539	539	-	-	-	
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.357	21	6.336	6.365	-	(30)	6	
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	73,24	3.273	1.855	1.418	2.317	(783)	(765)	(157)	
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.505	76	5.429	5.703	-	(275)	(770)	
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	79	74	5	8	-	(385)	(418)	
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.484	385	10.099	10.478	178	(380)	(1.168)	
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	411	44	367	342	-	26	3	
Empreend. Imob. Canário 130 Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.483	1.464	19	9	-	(1.789)	(1.451)	
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	30,00	2.921	1	2.920	2.921	-	(1)	(31)	
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	440	391	49	51	-	(2)	(5)	
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	10	7	3	3	-	(21)	(31)	
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.137	247	3.890	4.417	(137)	(437)	(105)	
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	35.774	698	35.076	36.386	(1.179)	(1.310)	(3.768)	
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	244	-	244	244	-	-	-	
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	14.302	13.658	644	1.338	675	(693)	(45)	
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.044	158	6.886	7.092	-	(207)	(145)	
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	16.025	15.953	72	58	3.583	(776)	(1.894)	
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	224	6	218	225	-	(7)	(19)	
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	69.203	47.152	22.051	12.370	35.376	12.014	5.485	
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	100,00	69	54	15	18	-	(3)	(27)	
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.540	11	1.529	1.534	-	(4)	(43)	
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	23.882	236	23.646	23.848	-	(52)	45	
Corrientes Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.873	14.876	5.997	4.627	-	(2)	-	

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sociedade	% - Participação			09/2019			12/2018	09/2019		09/2018
	Total	Direta						Receita	Resultado	Resultado
	09/2019	09/2019	12/2018	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	líquida	líquido do período	líquido do período
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.729	10	3.719	3.785	-	(66)	55
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	31.968	14.343	17.625	15.871	8.965	1.366	2.868
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.513	1.454	59	47	-	(288)	(324)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.502	124	15.378	15.797	(147)	(418)	117
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	59	39	20	316	573	441	164
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	100,00	100,00	100,00	738	400	338	338	-	-	-
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.521	53	8.468	8.944	(294)	(476)	(74)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	19.728	18.212	1.516	927	1.392	589	261
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.882	15	3.867	4.021	-	(154)	(41)
Morioka Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-	(90)
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.304	876	19.428	37.856	8.251	2.272	9.809
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.638	14	4.624	4.627	-	(3)	(13)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.828	144	8.684	8.959	(68)	(275)	(137)
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	19.743	105	19.638	21.682	-	56	333
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.554	132	3.422	3.551	-	(130)	96
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	47.476	32.009	15.467	16.087	22.035	3.695	(1)
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.791	27	8.764	8.685	623	79	(90)
Incosul Horto do Ipê Ltda	60,00	60,00	60,00	103	95	8	49	-	(92)	(14)
Hank Empreend. E Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	428	11	417	417	-	-	-
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	381	1	380	385	-	(5)	-
Dijon Incorporação Ltda.	50,00	50,00	50,00	59	-	59	59	-	-	-
Hank II Empreend. E Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.248	65	1.183	1.365	-	(2)	(456)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	22.126	1.351	20.775	562	7.360	3.862	(1)
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.682	127	3.555	3.689	-	37	(134)
Salavery Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.617	860	757	1.698	13	(691)	55
Credimovel Documentos Ltda.	100,00	100,00	100,00	42	-	42	42	-	-	-
MMR Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	19	-	19	19	-	-	-

Notas Explicativas

Trisul Vendas Consultoria Imobiliária	41	8	-	(47)	2
Barinas Empreend. Imob.	10.448	-	-	(287)	10.161
Boulevard do Parque Empreend. Imob;	328	-	-	(303)	343
Meliss Empreend. Imob.	-	-	-	(14)	314
Calamuchita Empreend. Imob.	695	-	-	(493)	1.672
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	3.680	-	-	(169)	526
Donegal Empreend. Imob.	843	-	-	(405)	3.275
J.Távora Empreend. Imob.	3.065	-	-	(31)	812
Helmond Empreend. Imob.	13.527	-	(3.625)	83	3.148
Roermond Empreend. Imob.	3.229	-	-	6.792	16.694
Morioka Empreend. Imob.	18.384	-	(263)	(9)	3.220
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	-	24.462	-	5.375	23.496
Cancale Empreendimentos	1.924	-	(672)	28.097	52.559
Imoleve Santana Empreend. Imob.	14.448	-	-	(54)	1.198
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	251	-	(17)	2.384	16.832
Trisul Yacon Empreend. Imob.	30.268	-	(7.999)	38	272
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	25.782	-	(11.499)	464	22.733
Trisul Aramanthus Empreend. Imob.	16.385	-	(3.699)	591	14.874
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	12.431	-	-	184	12.870
Trisul Acorus Empreend. Imob.	21.689	-	(4.000)	(6)	12.425
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	22.688	-	(4.400)	7.028	24.717
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	31.323	-	(8.008)	6.293	24.581
Trisul Myristica Empreend. Imob.	12.567	-	(300)	6.226	29.541
Trisul Anthriscus Empreend. Imob.	8.051	-	-	(8)	12.259
Trisul Licania Empreend. Imob.	30.818	-	(19.514)	(172)	7.879
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	9.466	-	(100)	2.918	14.222
Masb 40 Empreend. Imob.	20.160	-	-	(298)	9.068
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	6.824	-	-	5.521	25.681
Marosa Empreend. Imob.	31.390	-	(8.499)	(332)	6.492
Najua Empreend. Imob.	-	5.519	-	(584)	22.307
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	24.969	-	(2.541)	(2)	5.517
Yamagata Empreend. Imob.	30.285	-	-	5.419	27.847
SCP Naples Empreend. Imob.	2.381	-	-	3.232	33.517
Nicolau Empreend. Imob.	32.152	-	-	(622)	1.759
Beirute Empreend. Imob.	9.891	5.062	-	1.195	33.347
Trisul 4 Empreend. Imob.	19.629	2.933	-	683	15.636
Trisul 5 Empreend. Imob.	18.806	3.706	-	4.735	27.297
Trisul 11 Empreend. Imob.	12.000	5.695	-	13.186	35.698
Trisul 1 Empreend. Imob.	5.419	2.253	-	8.177	25.872
Trisul 3 Empreend. Imob.	1	235	-	5.924	13.596
Trisul 6 Empreend. Imob.	1	10.369	-	(140)	96
Trisul 7 Empreend. Imob.	1	-	-	(2)	10.368
Trisul 8 Empreend. Imob.	1	-	-	(1)	-
Trisul 9 Empreend. Imob.	10.229	16.970	-	(1)	-
Trisul 10 Empreend. Imob.	777	3.771	-	(44)	27.155
Trisul 2 Empreend. Imob.	1	-	-	(416)	4.132
Trisul 16 Empreend. Imob.	-	101	-	(1)	-
Trisul 20 Empreend. Imob.	-	10.000	-	-	-
Ascendino Reis Empreend. E Participações	11.629	750	-	(11)	9.989
Cuxiponés Empreend. Imob.	-	9.475	-	(13)	12.366
Trisul Paulistânia Empreend. Imob.	-	19.412	-	(1)	9.474
Custo Financeiro	865	(366)	-	-	19.412
				-	499
	722.694	132.807	(75.136)	133.466	913.831

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 30 de setembro de 2019:

Sociedade	Saldos em 12/2018	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 09/2019
Sociedades Consolidadas					
Itajui Empreend. Imob.	829	-	-	(38)	791
Ipiranga II Empreend. Imob.	137	-	-	-	137
Gravataí Empreend. Imob.	33	200	-	(179)	54
J. Bereta Empreend. Imob.	3.081	-	-	(449)	2.632
Benjamin Empreend. Imob.	17	308	-	(260)	65
H. Soler Empreend. Imob.	259	-	-	75	334
J. Vermin Empreend. Imob.	1	3	-	(4)	-
Estrada Sabará Empreend. Imob.	48	-	-	-	48
Machado de Assis Empreend. Imob.	104	-	-	-	104
Rua do Parque Empreend. Imob.	538	-	-	-	538
J. Cabral Empreend. Imob.	6.366	-	-	(30)	6.336
Castelblanco Empreend. Imob.	1.697	204	-	(483)	1.418
Ribeirão Niteroi Empreend. Imob.	5.703	-	-	(275)	5.428
Sugaya Empreend. Imob.	8	382	-	(385)	5
Vossoroca Empreend. Imob.	10.479	-	-	(380)	10.099
Taquari Empreend. Imob.	170	-	-	13	183
Empreend. Imob. Canário 130	9	1.799	-	(1.789)	19
MMCC Empreend. Imob.	26	-	-	(1)	25
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	2	20	-	(21)	1
Claudino B. Empreend. Imob.	4.417	-	(90)	(437)	3.890
Astana Empreend. Imob.	4.671	(5.931)	-	1.260	-
Abruzo Empreend. Imob.	36.386	-	-	(1.310)	35.076
Mikasa Empreend. Imob.	244	-	-	-	244
Daisen Empreend. Imob.	1.338	-	-	(693)	645
Limat Empreend. Imob.	7.093	-	-	(207)	6.886
Puglia Empreend. Imob.	58	790	-	(776)	72
Rosendal Empreend. Imob.	226	-	-	(7)	219
Magere Empreend. Imob.	12.370	-	-	9.681	22.051
Kainan Empreend. Imob.	17	-	-	(2)	15
Alkmar Empreend. Imob.	1.533	-	-	(4)	1.529
Alta Gracia Empreend. Imob.	23.848	-	(150)	(52)	23.646
Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.627	1.372	-	(2)	5.997
Drentina Empreend. Imob.	3.786	-	-	(66)	3.720
Temuco Empreend. Imob.	15.871	389	-	1.366	17.626
Calama Locações Ltda.	47	300	-	(288)	59
Orense Empreend. Imob.	15.796	-	-	(418)	15.378
Trisul House Consultoria em Imóveis	317	-	(737)	441	21
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	339	-	-	-	339
Sligo Empreend. Imob.	8.944	-	-	(476)	8.468

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2.2. Controladas e coligadas indiretamente

Em 30 de setembro de 2019:

Sociedade	Saldos em 12/2018	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 09/2019
Sneek Empreend. Imob.	926	-	-	589	1.515
Viedma Empreend. Imob.	4.021	-	-	(154)	3.867
Morioka Empreend. Imob.	22.437	(22.097)	-	(340)	-
Anjar Empreend. Imob.	37.856	-	(20.700)	2.272	19.428
Balbek Empreend. Imob.	4.626	-	-	(3)	4.623
Bordeaux Empreend. Imob.	8.960	-	-	(275)	8.685
Ibaraki Empreend. Imob.	21.681	-	(2.100)	56	19.637
Jazzin Empreend. Imob.	3.552	-	-	(130)	3.422
Zara Empreend. Imob.	16.088	-	(4.315)	3.695	15.468
Dubbo Empreend. Imob.	8.683	-	-	79	8.762
Incosul Horto do Ipe	30	70	-	(92)	8
AG-Plan Empreend. Imob.	192	-	-	(2)	190
Algarve Incorporadora Ltda.	3.689	-	(171)	37	3.555
Salaverry Empreend. Imob.	849	-	-	(92)	757
Credimóvel Documentos Ltda.	42	-	-	-	42
M.M.R. Incorporadora	19	-	-	-	19

Sociedade	Saldos em 12/2018	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 09/2019
Não Consolidadas					
Vespaziano Empreend. Imob.	876	-	-	-	876
Hank Empreend e Construções Ltda.	208	-	-	-	208
Dijon Incorporadora Ltda.	29	-	-	-	29
Hank II Empreend e Construções Ltda.	681	-	(90)	-	591
Itacorp Empreend. Imob.	280	8.178	-	1.930	10.388
Total	2.074	8.178	(90)	1.930	12.092
Total diretas não consolidadas (Nota 10.2.1)	22.497	(1.580)	(1.394)	5.360	24.883
Total não consolidadas	24.571	6.598	(1.484)	7.290	36.975

11. Imobilizado

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	48 a 66	-	-	15.837	10.699
Móveis e utensílios	10	139	139	187	187
Máquinas e equipamentos	10	114	104	2.580	5.192
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	818	818	818	818
Instalações	10	10	10	10	10
Computadores e periféricos	20	3.071	3.041	3.071	3.041
Direitos de uso (nota 4)	33 a 50	2.394	-	2.394	-
Outros	10	40	18	110	140
Subtotal		6.586	4.130	25.007	20.087
(-) Depreciação acumulada		(4.867)	(3.563)	(12.980)	(12.353)
Total do imobilizado líquido		1.719	567	12.027	7.734

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no período findo em 30 de setembro de 2019, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2018	Adições	Baixas	Saldos em 09/2019
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	10.699	9.717	(4.579)	15.837
Móveis e utensílios	187	-	-	187
Máquinas e equipamentos	5.192	11	(2.623)	2.580
Benfeitorias em imóveis de terceiros	818	-	-	818
Instalações	10	-	-	10
Computadores e periféricos	3.041	30	-	3.071
Direitos de uso	-	2.394	-	2.394
Outros	140	92	(122)	110
Subtotal	20.087	12.244	(7.324)	25.007
(-) Depreciação acumulada	(12.353)	(7.771)	7.144	(12.980)
Imobilizado líquido	7.734	4.473	(180)	12.027

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Direitos de uso de softwares/website (b)	4.213	3.942	4.220	3.949
Naples Empreend. Imob. (a)	719	719	719	719
Outros	-	-	40	40
(-) Amortização acumulada	(3.941)	(3.489)	(3.941)	(3.489)
Total do intangível líquido	991	1.172	1.038	1.219

- (a) Ágio pago na aquisição de investimento em controlada fundamentado em rentabilidade futura do empreendimento imobiliário (prazo definido), está sendo amortizado no prazo de até três anos;
(b) Direitos de uso de softwares e de website, que são amortizados no prazo de cinco anos.

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no período findo em 30 de setembro de 2019, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2018	Adições	Baixas	Saldos em 09/2019
Direito de uso de software/website	3.949	271	-	4.220
Ágio	719	-	-	719
Outros	40	-	-	40
Subtotal	4.708	271	-	4.979
(-) Amortização	(3.489)	(452)	-	(3.941)
Intangível líquido	1.219	(181)	-	1.038

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

13.1. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
Financiamentos para construção (a)	-	-	178.139	160.937
Empréstimos para capital de giro (b)	61.645	30.264	136.321	116.060
Total	61.645	30.264	314.460	276.997
Circulante	13.214	11.514	119.582	130.520
Não circulante	48.431	18.750	194.878	146.477

Trisul S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

- (a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 8,30% a.a e 10,60%a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);
- (b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 1,35% a.a e 3,62% a.a., acrescidos da variação do CDI.

A composição da parcela não circulante em 30 de setembro de 2019, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2020 a partir de outubro	-	109.218
2021	15.431	31.438
2022	11.000	19.944
2023	22.000	31.389
2024	-	2.889
Total	48.431	194.878

Garantias

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

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

Determinadas operações de capital de giro estão subordinadas a condições restritivas de natureza operacional e de gestão, para que não ocorra o seu vencimento antecipado. Em 30 de setembro de 2019, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13.2. Debêntures

Descrição	Controladora/Consolidado	
	09/2019	12/2018
Circulante	11.621	-
Não circulante	28.571	-
Total	40.192	-

A composição da parcela não circulante em 30 de setembro de 2019, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano de vencimento	Controladora/Consolidado
2021	11.428
2022	11.428
2023	5.715
Total	28.571

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

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em sete parcelas semestrais, iguais e sucessivas, devendo ocorrer o primeiro pagamento em março de 2020 e o último pagamento em março de 2023.

A taxa de remuneração das debêntures é de 3,20% a.a. acrescida da variação do CDI. O pagamento dos juros remuneratórios será feito trimestralmente, com o primeiro pagamento devido em junho de 2019.

Trisul S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

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

As debêntures não possuem cláusulas restritivas vinculadas a índices econômicos e financeiros. Em 30 de setembro de 2019 a Companhia está adimplente com as demais cláusulas de vencimentos antecipado.

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	09/2019	12/2018	09/2019	12/2018
COFINS	-	-	1.272	883
PIS/PASEP	-	-	275	191
Imposto de renda	-	-	1.013	687
Contribuição social	-	-	656	302
IRRF	121	67	233	204
ISS	8	7	290	116
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	183	19	297	316
Salários e benefícios a pagar	5.137	3.859	5.155	3.859
Encargos sociais	179	156	908	682
Provisões trabalhistas	1.007	672	3.162	1.735
Total	6.635	4.780	13.261	8.975

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

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

15.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	96.350	51.386	115.680	62.626
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(138.826)	(80.738)	(7.290)	(3.559)
Base de cálculo	(42.476)	(29.352)	108.390	59.067
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo lucro real	-	-	(36.853)	(20.083)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	24.240	10.308
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	(12.613)	(9.775)
Corrente	-	-	(10.918)	(7.457)
Diferido	-	-	(1.695)	(2.318)

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Passivo

Descrição	Consolidado	
	09/2019	12/2018
PIS/COFINS	10.781	9.406
IRPJ	6.937	5.740
CSLL	3.595	3.022
Total	21.313	18.168
Circulante	17.471	14.062
Não circulante	3.842	4.106

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

Corrente

Descrição	Consolidado	
	09/2019	09/2018
CSLL	(3.726)	(2.516)
IRPJ	(7.192)	(4.941)
Total	(10.918)	(7.457)

Diferido

Descrição	Consolidado	
	09/2019	09/2018
CSLL	(548)	(796)
IRPJ	(1.147)	(1.522)
Total	(1.695)	(2.318)

16. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Consolidado	
	09/2019	12/2018
Circulante	71.617	67.216
Não Circulante	1.667	-
Total	73.284	67.216

Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável.

17. Operações com venda de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota 3.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas e as unidades em estoques, não estão refletidos nas informações trimestrais.

Os principais saldos a serem apropriados, relacionados aos empreendimentos

Trisul S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

imobiliários lançados e em construção, são demonstrados a seguir:

	09/2019	12/2018
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	1.555.903	1.094.866
Receita de vendas apropriadas líquidas de distratos	(1.033.163)	(784.405)
	522.740	310.461
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(947.649)	(684.463)
Custo incorrido líquido de distratos	641.515	493.729
	(306.134)	(190.734)
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	216.606	119.727
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	1.397.270	1.054.715
Custo incorrido	(878.373)	(677.258)
Custo a incorrer unidades vendidas	(306.134)	(190.734)
Custo orçado a realizar unidades em estoque	212.763	186.723

- (a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;
- (b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante, o valor de R\$298.031, corresponde ao custo estimado a ser realizado nos próximos 12 meses (curto prazo).

18. Regime Especial de Tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos de suas controladas que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação imobiliária conforme a Lei nº 10.931/04, em 30 de setembro de 2019.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	1.262.861
Total do ativo consolidado	1.693.084
Percentual	74,59%

19. Adiantamento de clientes

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

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

	Consolidado	
Descrição	09/2019	12/2018
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	23.951	11.090
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	30.050	20.674
Total – Passivo circulante	54.001	31.764

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Provisões

20.1. Provisão para demandas judiciais e administrativas

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

Descrição	Consolidado	
	09/2019	12/2018
Tributárias (a)	181	181
Cíveis (b)	2.702	1.586
Total	2.883	1.767

- (a) Provisão para contingências fiscais sobre impostos e contribuições federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) decorrentes de critérios utilizados para o cálculo destes;
 (b) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis movidos por clientes relacionados a valores contratuais cobrados e atrasos.

No período findo em 30 de setembro de 2019, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.767
Complemento de provisão, líquida	1.116
(-) Baixas (reversões)	-
Saldo em 30 de setembro de 2019	2.883

A Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 30 de setembro de 2019, aproximadamente, R\$114.792 (R\$ 101.000 em 31 de dezembro de 2018).

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas no montante consolidado de R\$8.588 (R\$6.640 em 31 de dezembro de 2018) - (nota 7).

20.2. Provisão para garantia

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

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Consolidado	
	09/2019	12/2018
Circulante	3.175	2.066
Não circulante	3.010	1.589
Total	6.185	3.655

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social

Em 27 de abril de 2018, conforme deliberado na AGO/E a Companhia efetuou o desmembramento das ações de emissão da Companhia, resultando na emissão e atribuição de 1 (uma) nova ação ordinária para cada ação ordinária existente, sem alteração do valor do capital social, passando o capital social da Companhia ser representado por 146.117.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 12 de setembro de 2019 a Companhia concluiu o processo de distribuição pública primária de 40.500.000 (quarenta milhões e quinhentas mil) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de R\$ 10,00 (dez reais) por Ação ("Preço por Ação"), perfazendo o total bruto de R\$ 405.000.

Em 30 de setembro de 2019 o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$866.080 (R\$461.080 em 31 de dezembro de 2018). O capital social em 30 de setembro de 2019 é representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (146.117.538 em 31 de dezembro de 2018).

21.2. Gastos com emissão de ações

O montante de (R\$23.150) refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia cujo processo foi concluído no decorrer do mês de setembro de 2019.

21.3. Reservas de capital

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

21.4. Reservas de lucro e dividendos

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

Em 26 de abril de 2019, conforme determinado na AGE/O, foram aprovados e fixados os dividendos correspondentes ao exercício de 2018 no montante total de R\$ 20.000. Desse montante, R\$ 17.087 correspondiam aos dividendos

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019

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

mínimos obrigatórios já provisionados por ocasião das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 2.913 correspondentes aos dividendos adicionais.

22. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	11	528	596.554	404.510
Com prestação de serviços	512	76	1.138	282
Ajuste a valor presente	-	-	(1.144)	1.894
(-) Provisão para distratos	-	-	(868)	-
(-) Impostos incidentes	3	52	(11.964)	(9.448)
Receita operacional líquida	526	656	583.716	397.238

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Pessoal	(12.819)	(9.714)	(13.619)	(10.968)
Honorários da administração (Nota 26)	(92)	(79)	(1.895)	(1.035)
Ocupação/outros	(752)	(1.586)	(817)	(1.605)
Amortização de direito de uso	(1.125)	-	(1.125)	-
Assessorias e consultorias	(9.776)	(7.747)	(16.166)	(18.940)
Despesas gerais	(8.501)	(1.732)	(15.459)	(3.307)
Total das despesas administrativas	(33.065)	(20.858)	(49.081)	(35.855)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Propaganda e publicidade	(2.026)	(1.815)	(10.706)	(7.864)
Promoção de vendas	(1.698)	(2.332)	(12.563)	(12.116)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(18)	(127)	(1.738)	(2.024)
Estandes de vendas – depreciação	-	-	(6.176)	(4.496)
Estandes de vendas - despesas gerais	-	(26)	(3.721)	(5.044)
Provisão para devedores duvidosos	-	-	-	1.215
Outras	(94)	(164)	(2.370)	(1.434)
Total das despesas comerciais	(3.836)	(4.464)	(37.274)	(31.763)

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018 é abaixo demonstrada:

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Juros e atualização monetária	(5.943)	(4.045)	(11.456)	(7.571)
Despesas bancárias	(35)	(32)	(697)	(1.091)
Total das despesas financeiras	(5.978)	(4.077)	(12.153)	(8.662)

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	09/2019	09/2018	09/2019	09/2018
Rendimentos com aplicações financeiras	861	461	5.689	3.018
Juros e atualização monetária recebidos de clientes	23	51	2.173	3.112
Outras receitas	49	100	50	121
Total das receitas financeiras	933	612	7.912	6.251

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

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

Em 30 de setembro de 2019	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	5	-
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	(1.895)	(1.215)	(3.110)
Total	(1.895)	(1.215)	(3.110)

Em 30 de setembro de 2018	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	5	-
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	(1.035)	(903)	(1.938)
Total	(1.035)	(903)	(1.938)

O limite anual de remuneração global aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, para o exercício de 2019, foi fixado em até R\$3.000, conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2019. A partir de julho de 2014, a Companhia passou a efetuar pagamentos aos Administradores através de suas controladas.

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano. Em 30 de setembro de 2019 encontra-se provisionado o montante de R\$5.071, classificado no grupo de despesas administrativas com pessoal (R\$ 2.705 em 30 de setembro de 2018).

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas investidas 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 trimestrais, 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.

Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos:

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas investidas restringem a exposição a risco de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

(ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, bem como não possui endividamento desta natureza.

(iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);
- Aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro e sistema financeiro de habitação (Nota 13);
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos (Nota 6).

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 9, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua administração considera que pela característica dos índices os quais as suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados, não está exposta a variações significativas.

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

O valor de mercado destes ativos não difere dos valores apresentados nas informações trimestrais (Nota 5). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos, financiamentos

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação. As condições e os prazos destes empréstimos e financiamentos são apresentados na Nota 13.

O valor justo dos empréstimos e financiamentos não difere significativamente dos valores apresentados nas informações trimestrais.

b) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos e não possui quaisquer operações de “swap”, “hedge” ou similares.

c) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 30 de setembro de 2019 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) para os empréstimos de capital de giro, variação da Taxa Referencial (TR) para financiamentos à construção e CDI para as aplicações financeiras.

d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

A Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Com relação aos empréstimos e financiamentos, referem-se a operações efetuadas dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e empréstimos de capital de giro tomados às taxas de mercado. Nessas condições, o valor registrado é o mais próximo do valor de mercado desses instrumentos financeiros.

As aplicações com CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e as demais aplicações financeiras se referem, em sua maioria, a Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não

Trisul S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

apresenta diferença para o valor de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 30 de setembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI (Fonte: BACEN) para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 30 de setembro de 2019, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras	CDI	4,90%	3,68%	2,45%
Posição consolidada em 09/2019				
= R\$509.052 (Nota 5)	-	24.944	18.733	12.472

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas, ao qual a Companhia está exposta na data-base de 30 de setembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI e da taxa TR, em 30 de setembro de 2019, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta sem levar em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para os próximos 12 meses. A data base utilizada para os empréstimos e financiamentos foi 30 de setembro de 2019 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Empréstimos de capital de giro - taxa sujeita à variação	CDI	4,90%	6,13%	7,35%
Posição consolidada em 09/2019				
= R\$136.321 (Nota 13.1)	-	6.680	8.356	10.020
Sistema Financeiro de Habitação (SFH) - taxa sujeita à variação	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Posição consolidada em 09/2019				
= R\$178.139 (Nota 13.1)	-	-	-	-
Debentures - taxa sujeita à variação	CDI	4,90%	6,13%	7,35%
Posição consolidada em 09/2019				
= R\$40.192 (Nota 13.2)	-	1.969	2.464	2.954

29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2019, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura - R\$ 692.542)

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

Trisul S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- **Estandes de venda:** incêndio, roubo, raio e explosão.

Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$8.760)

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

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

30. Informações por segmento

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

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

31. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) – Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº 636, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os períodos findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018:

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

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

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

	09/2019	09/2018
Lucro líquido do período	96.350	51.386
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria) (a)	150.617	146.083
Lucro básico e lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,63970	0,35176

- (a) Conforme descrito na nota 21.1, em 27 abril de 2018 ocorreu o desmembramento da quantidade de ações na razão de 1 para 2.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Trisul S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, identificadas como controladora e consolidado, da Trisul S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e as mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) 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 a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária, 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, assim como a apresentação dessas informações contábeis de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo 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 a apresentação dessas informações contábeis de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a IAS 34 (nas informações consolidadas), 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. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2019.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1

Nelson Varandas dos Santos

Contador CRC 1SP-197.110/O-3

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09**

Declaramos, na qualidade de diretores da Trisul S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 37 – 18º andar, Bela Vista, CEP 01311-902, inscrita no CNPJ sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das informações contábeis intermediárias, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às informações contábeis intermediárias findas em 30 de setembro de 2019.

São Paulo, 12 de novembro de 2019.

Jorge Cury Neto

Diretor Presidente

Fernando Salomão

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DE AUDITORIA

Declaramos, na qualidade de diretores da TRISUL S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 37, 18º andar, Bela Vista, CEP 01311-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às informações contábeis intermediárias findas em 30 de setembro de 2019.

São Paulo, 12 de novembro de 2019.

Jorge Cury Neto

Diretor Presidente

Fernando Salomão

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores