

Release de Resultados 3T22





TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 3T22

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 3T22

09 de novembro de 2022

Português

Hora: 14h30 min (Brasília)
12h30 min (US-EST)
Via: [Webcast](#)

CONTATOS RELAÇÕES COM INVESTIDORES:

Fernando Salomão
CFO e DRI

Jéssica Tozatti
Coordenadora de Relações com
Investidores

João Cintra
Analista de Relações com Investidores

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

São Paulo, 08 de novembro de 2022 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 3T22. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares Reais (R\$), extraídos das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, bem como informações trimestrais individuais e consolidadas as quais estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

- O **Lucro Bruto** no período totalizou R\$ 55 milhões, enquanto a **Margem Bruta** registrou 30%. Já o **Lucro Líquido** no 3T22 totalizou R\$ 10 milhões, enquanto a **Margem Líquida** registrou 6%.
- **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram R\$ 155 milhões no 3T22. Já as **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R\$ 128 milhões no trimestre.
- O **Landbank** total, no final de setembro, somava R\$ 5,6 bilhões.
- **Recebíveis Performados** totalizaram R\$ 90 milhões.
- **Baixo nível de estoque concluído** (em VGV), apenas 4%.
- Como **evento subsequente**, a Trisul lançou em outubro o empreendimento The Collection Madalena, totalizando um VGV de R\$ 142 milhões, com 33% de suas unidades vendidas.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.

No 3T22, o Lucro Bruto atingiu R\$ 55 milhões, enquanto a Margem Bruta registrou 30%. Já o Lucro Líquido no trimestre totalizou R\$ 10 milhões, enquanto a Margem Líquida registrou 6%.

As Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 155 milhões no 3T22. Já as Vendas Líquidas % Trisul totalizaram R\$ 128 milhões no trimestre.

Em 31 de setembro de 2022 o banco de terrenos (landbank) da Companhia totalizava R\$ 5,6 bilhões (considerando terrenos on balance e off balance).

Como evento subsequente, a Trisul lançou em outubro o empreendimento The Collection Madalena, totalizando um VGV de R\$ 142 milhões, com 33% de suas unidades vendidas.

Gostaríamos de encerrar mais um trimestre agradecendo a todos os nossos colaboradores pelo trabalho e dedicação e aos nossos clientes e acionistas pela confiança na Trisul.

A Administração.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (R\$ mil)	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGV % Trisul	-	303.516	-100%	382.932	-100%	382.932	1.067.496	-64%
Número de Empreendimentos	-	2	-100%	1	-100%	1	6	-83%
Unidades Lançadas	-	429	-100%	324	-100%	324	1.393	-77%
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas % Trisul	155.299	190.602	-19%	211.718	-27%	512.496	642.542	-20%
Vendas Líquidas % Trisul ⁽¹⁾	128.007	164.816	-22%	193.097	-34%	440.871	588.461	-25%
Unidades Vendidas	272	362	-25%	303	-10%	751	1.251	-40%

Informações Financeiras (R\$ mil)	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Receita Operacional Bruta	188.478	194.041	-3%	213.111	-12%	568.618	611.772	-7%
Receita Operacional Líquida	182.281	190.230	-4%	209.849	-13%	556.327	603.337	-8%
Lucro Bruto	55.324	72.682	-24%	65.990	-16%	174.035	228.696	-24%
% Margem Bruta	30,4%	38,2%	-8 p.p.	31,4%	-1 p.p.	31,3%	37,9%	-7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽²⁾	59.967	75.327	-20%	69.780	-14%	185.904	236.534	-21%
% Margem Bruta Ajustada	32,9%	39,6%	-7 p.p.	33,3%	0 p.p.	33,4%	39,2%	-6 p.p.
Lucro Líquido	10.104	33.100	-69%	20.470	-51%	40.642	103.670	-61%
% Margem Líquida	5,5%	17,4%	-12 p.p.	9,8%	-4 p.p.	7,3%	17,2%	-10 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	22.629	42.786	-47%	33.800	-33%	77.591	135.012	-43%
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	27.272	45.431	-40%	37.590	-27%	89.460	142.850	-37%
% Margem EBITDA Ajustado	15,0%	23,9%	-9 p.p.	17,9%	-3 p.p.	16,1%	23,7%	-8 p.p.
Disponibilidade	226.906	394.194	-42%	325.515	-30%	226.906	394.194	-42%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-453.818	-203.484	123%	-331.496	-37%	-453.818	-203.484	123%

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

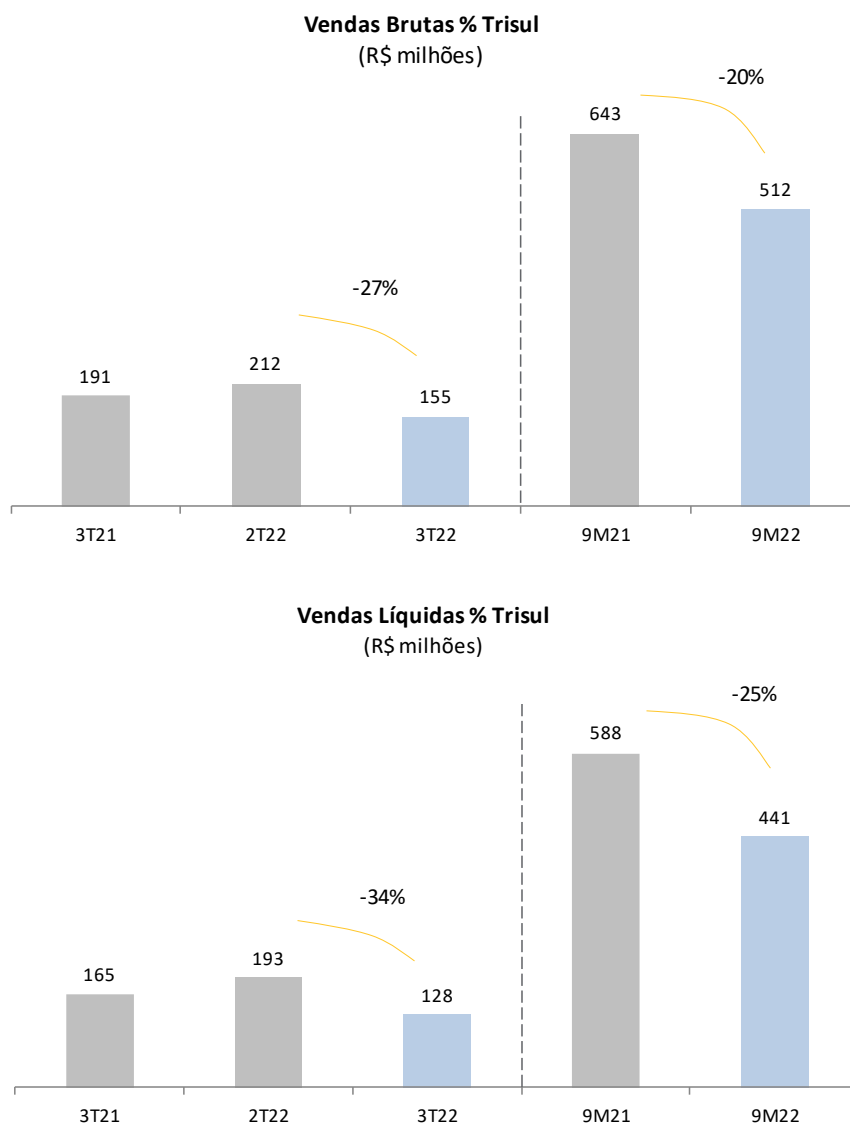
(2) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

(3) Lucro antes de Impostos, Resultado Financeiro Líquido, Depreciação e Amortização.

(4) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

DESEMPENHO OPERACIONAL

VENDAS



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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul em R\$ mil
Total de unidades à venda em 01/07/2022	2.704	2.129.586
(+) Lançamentos do 3T22	0	0
Total de unidades à venda no 3T22 (a)	2.704	2.129.586
(-) Unidades vendidas líquidas no 3T22 (b)	272	128.007
Total de unidades à venda em 01/10/2022 (1)	2.432	2.001.579
VSO no 3T22 (b) / (a)	10%	6%

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Entregues 2022								
Obras Entregues 1T22								
	Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGW Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGW Trisul R\$ MM ⁽¹⁾
1	jan/22	Domy Flats	São Paulo	Alto	55	100%	20	20
2	jan/22	Vila Verde Sabará (Fase 3)	São Carlos	Econômico	179	100%	46	46
3	fev/22	Omni Ibirapuera	São Paulo	Alto	137	100%	104	104
Total 1T22					371		170	170
Obras Entregues 2T22								
4	mai/22	Sonare Alto de Pinheiros	São Paulo	Alto	60	100%	82	82
5	jun/22	Oscar Ibirapuera	São Paulo	Premium	56	100%	338	338
Total 2T22					116		420	420
Total 2022					487		590	590

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

OBRAS EM ANDAMENTO

Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Término Engenharia	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGW Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGW Trisul R\$ MM ⁽¹⁾
1	Op Art	São Paulo	nov-19	out-22	Alto	229	70%	94	66
2	Athos Paraíso	São Paulo	jun-20	abr-23	Alto	38	100%	121	121
3	Mirant Vila Madalena	São Paulo	jun-20	out-23	Alto	60	100%	142	142
4	Arky Caiowaa	São Paulo	set-20	mai-23	Alto	138	100%	135	135
5	Boreal Madalena	São Paulo	set-20	nov-23	Alto	230	50%	177	89
6	Ambience Vila Mariana	São Paulo	nov-20	abr-23	Alto	84	100%	88	88
7	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	nov-20	nov-23	Alto	203	100%	190	190
8	Side Ipiranga	São Paulo	dec-20	abr-23	Médio	240	100%	146	146
9	Oscar Itaim	São Paulo	mar-21	mai-24	Alto	40	100%	179	179
10	Vista Campo Belo	São Paulo	mar-21	fev-24	Alto	130	100%	149	149
11	Side Barra Funda	São Paulo	mai-21	nov-23	Médio	594	100%	272	272
12	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	jul-21	mar-24	Médio	200	100%	141	141
13	Nattur Nova Klabin	São Paulo	set-21	abr-24	Médio	246	100%	183	183
14	Horizon Paraíso	São Paulo	out-21	jun-24	Alto	183	70%	173	121
15	The Collection Pauslita	São Paulo	nov-21	jun-24	Médio	336	100%	168	168
16	Tucuna 250	São Paulo	dez-21	ago-24	Alto	218	100%	185	185
17	Valen Capote Valente	São Paulo	dez-21	set-25	Alto	260	100%	307	307
18	Península Vila Madalena	São Paulo	jun-22	out-25	Alto	324	100%	383	383
TOTAL						3.753		3.233	3.064

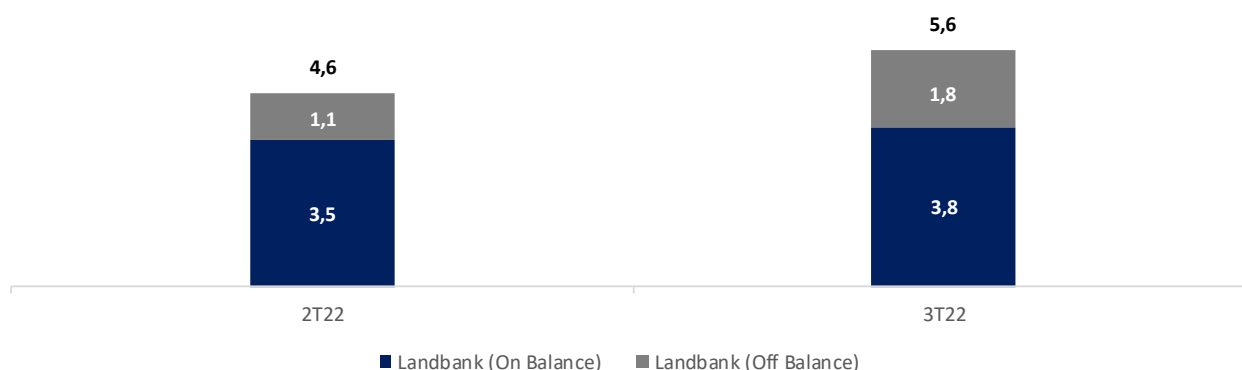
POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/10/2022	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil	
Concluído	220	9%	71.041	4%
Em construção	2.212	91%	1.930.538	96%
	2.432	100%	2.001.579	100%

Estoque em 01/10/2022	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil	
Econômico	226	9%	63.712	3%
Médio / Alto	2.206	91%	1.937.867	97%
	2.432	100%	2.001.579	100%

LANDBANK

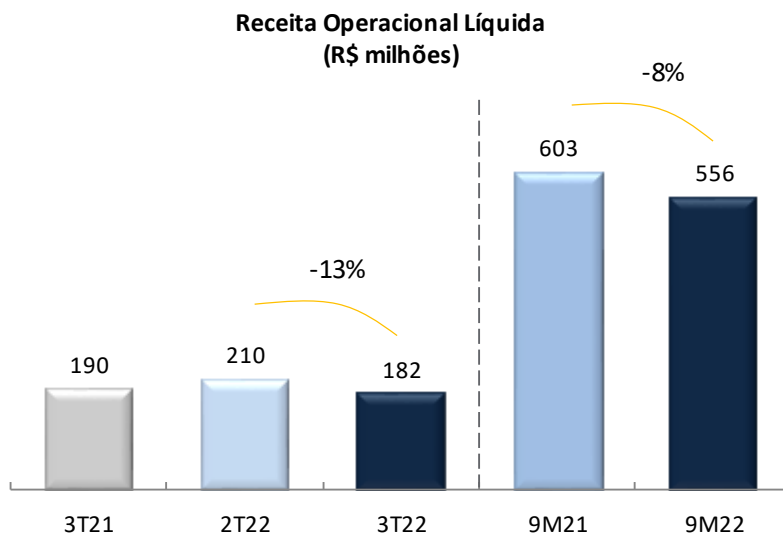
Landbank Trisul
(VGV em R\$ Milhões)



DESEMPENHO FINANCEIRO

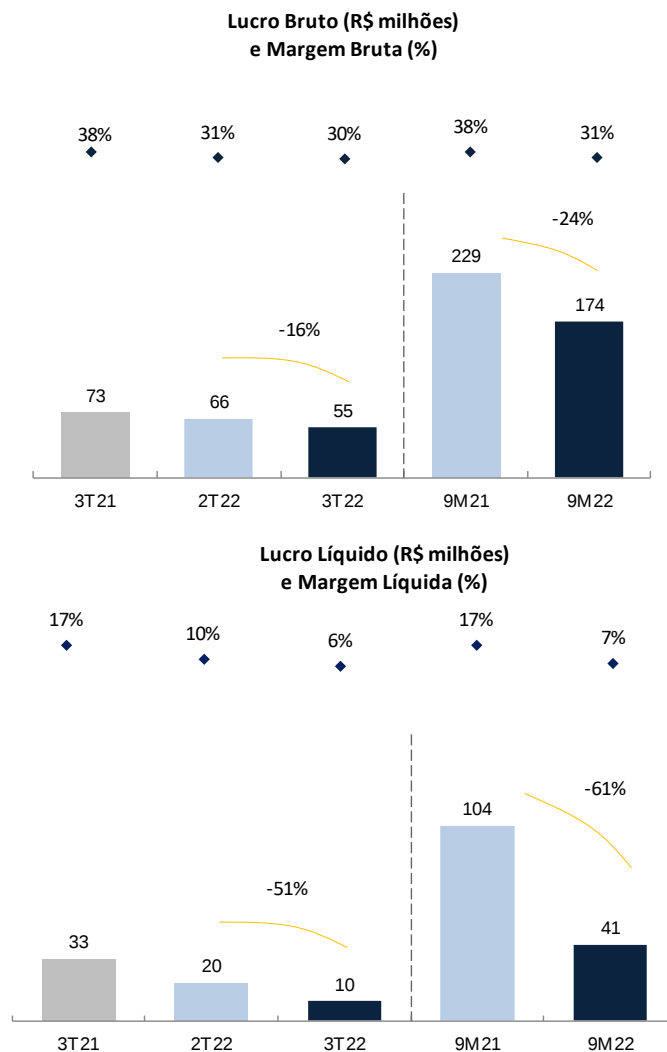
As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas 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 demonstrações financeiras, bem como das informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV Trisul, Vendas Contratadas, Vendas Trisul, EBITDA, EBITDA Ajustado e margem EBITDA Ajustado, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

RECEITA OPERACIONAL



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

LUCRO



DESPESAS OPERACIONAIS (CONSOLIDADO)

O quadro abaixo apresenta uma análise das despesas administrativas e comerciais em relação à Receita Líquida e às Vendas Contratadas Trisul.

(R\$ mil)	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Receita operacional líquida	182.281	190.230	-4%	209.849	-13%	556.327	603.337	-8%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(18.718)	(16.736)	12%	(16.583)	13%	(53.311)	(51.815)	3%
% Receita líquida	10,3%	8,8%	1 p.p.	7,9%	2 p.p.	9,6%	8,6%	1 p.p.
% Lançamento Trisul	0,0%	5,5%	-6 p.p.	4,3%	-4 p.p.	13,9%	4,9%	9 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	14,6%	10,2%	4 p.p.	8,6%	6 p.p.	12,1%	8,8%	3 p.p.
Despesas comerciais	(15.092)	(14.508)	4%	(13.948)	8%	(43.376)	(44.328)	-2%
% Receita líquida	8,3%	7,6%	1 p.p.	6,6%	2 p.p.	7,8%	7,3%	0 p.p.
% Lançamento Trisul	0,0%	4,8%	-5 p.p.	3,6%	-4 p.p.	11,3%	4,2%	7 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	11,8%	8,8%	3 p.p.	7,2%	5 p.p.	9,8%	7,5%	2 p.p.
Despesas tributárias	(81)	(171)	-53%	(132)	-39%	(304)	(504)	-40%
Despesas com Depreciação / Amortização	(395)	(350)	13%	(377)	5%	(1.115)	(846)	32%
Provisão demandas judiciais e administrativas	147	(650)	-123%	(281)	-152%	(158)	(3.269)	-95%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.335)	(1.145)	17%	(4.878)	-73%	(7.856)	(1.986)	296%
Total	(35.474)	(33.560)	6%	(36.199)	-2%	(106.120)	(102.748)	3%

Despesas Administrativas (R\$ mil)	3T22	2T22	9M22	9M21	▲ %
Pessoal	(4.214)	(4.885)	(13.171)	(15.317)	-14%
Honorários da administração	(526)	(451)	(1.454)	(1.470)	-1%
Ocupação / Outros	(341)	(472)	(1.481)	(1.286)	15%
Amortização de direito de uso	(294)	(294)	(882)	(1.135)	-22%
Assessorias e consultorias	(7.708)	(6.328)	(20.908)	(19.293)	8%
Despesas gerais	(5.635)	(4.149)	(15.411)	(13.314)	16%
Total de despesas administrativas	(18.718)	(16.579)	(53.307)	(51.815)	3%

Despesas Comerciais (R\$ mil)	3T22	2T22	9M22	9M21	▲ %
Propaganda e publicidade	(3.802)	(3.209)	(9.815)	(9.867)	-1%
Promoção de vendas	(4.203)	(4.046)	(11.188)	(16.212)	-31%
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(1.221)	(824)	(3.443)	(2.617)	32%
Estandes de vendas – depreciação	(5.273)	(4.860)	(15.374)	(10.864)	42%
Estandes de vendas - despesas gerais	(540)	(618)	(2.863)	(3.981)	-28%
Outras	(53)	(391)	(693)	(787)	-12%
Total de despesas comerciais	(15.092)	(13.948)	(43.376)	(44.328)	-2%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS CONSOLIDADO

(R\$ mil)	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Despesas financeiras	(16.219)	(6.877)	136%	(16.185)	0%	(47.224)	(17.520)	170%
Receitas financeiras	10.050	5.466	84%	10.560	-5%	30.681	12.421	147%
Resultado Financeiro	(6.169)	(1.411)	337%	(5.625)	10%	(16.543)	(5.099)	224%

EBITDA E MARGEM EBITDA

(R\$ mil)	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	% Var.
Lucro antes da participação de minoritários	10.222	36.227	-72%	21.725	-53%	42.915	114.615	-63%
(+) Resultado financeiro	6.169	1.411	337%	5.625	10%	16.543	5.099	224%
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.549	4.424	25%	5.779	-4%	16.136	13.317	21%
(+) Depreciações e amortizações	395	350	13%	377	5%	1.115	846	32%
(+) Amortização de Direito de Uso	294	374	-21%	294	0%	882	1.135	-22%
EBITDA	22.629	42.786	-47%	33.800	-33%	77.591	135.012	-43%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	4.643	2.645	76%	3.790	23%	11.869	7.838	51%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	27.272	45.431	-40%	37.590	-27%	89.460	142.850	-37%
Margem EBITDA Ajustada (%)	15,0%	23,9%	-9 p.p.	17,9%	-3 p.p.	16,1%	23,7%	-8 p.p.

(1) 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 financeiras. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar:

(R\$ mil)	30/09/2022	30/06/2022
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	421.240	447.172
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	(275.781)	(291.493)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	145.459	155.679
Margem bruta a apropriar	35%	35%

(1) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente.

(2) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO (CONSOLIDADO)

Endividamento (R\$ mil)	set-22 (a)	jun-22 (a)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(307.031)	(252.371)	22%
Empréstimos para capital de giro e debêntures	(373.693)	(404.640)	-8%
Total Endividamento	(680.724)	(657.011)	4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	226.906	325.515	-30%
Total Disponibilidade	226.906	325.515	-30%
Endividamento Líquido	(453.818)	(331.496)	37%
Patrimônio Líquido	1.305.627	1.291.450	1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	35%	26%	9,1 p.p.
Dívida Líquida excl. SFH / Patrimônio Líquido	11%	6%	5,1 p.p.

Recebíveis Performados em 30/09/2022

R\$ 90 milhões

BREAKDOWN DA DÍVIDA:

Breakdown Divida (R\$ mil)	set-22
Financiamentos para construção	49.044
Empréstimos para capital de giro e debêntures	96.944
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	145.988
Financiamentos para construção	257.987
Empréstimos para capital de giro e debêntures	276.749
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	534.736
Total do endividamento	680.724

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R\$ 845,4 milhões de recebíveis em 30.09.2022. Deste total, R\$ 89,9 milhões são referentes aos recebíveis performados.

(R\$ mil)	30/09/2022	30/06/2022
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	508.846	468.027
Contas a Receber - Receita a apropriar	421.240	447.172
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-84.602	-92.664
TOTAL	845.484	822.535

(1) Não inclui contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para risco de crédito e para distrato.

(2) Valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida e permuta física.

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações e/ou venda, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e não comercializadas e custo das unidades imobiliárias concluídas em estoque.

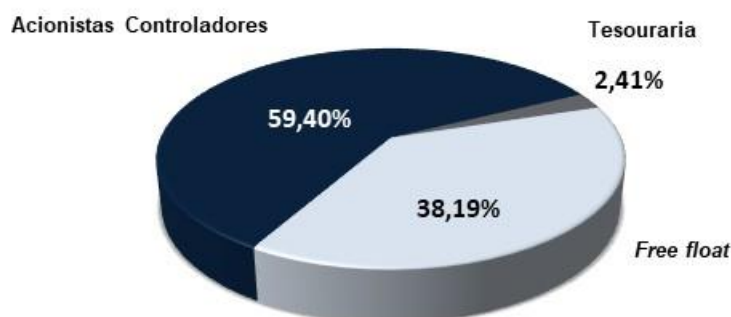
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	30/09/2022	%	30/06/2022	%
Terrenos para futuras incorporações	699.375	50%	669.113	48%
Imóveis em construção	633.032	45%	659.248	47%
Imóveis concluídos	49.683	4%	70.990	5%
Provisão para distrato	11.243	1%	-	0%
Total	1.393.333	100%	1.399.351	100%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Em 31 de setembro de 2022, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 959 milhões, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado (em R\$ mil) IFRS	3T22	3T21	3T22 vs 3T21	2T22	3T22 vs 3T22	9M22	9M21	9M22 vs 9M21
Receita Operacional Bruta	188.478	194.041	-3%	213.111	-12%	568.618	611.772	-7%
Com venda de imóveis	188.774	192.865	-2%	213.345	-12%	567.835	608.580	-7%
Com prestação de serviços/aluguéis	2.184	2.040	7%	1.866	17%	5.775	3.575	62%
Ajuste a valor presente	(2.480)	(864)	187%	(2.100)	18%	(4.992)	(383)	1203%
(-) Provisão para distratos	(1.878)	134	-1501%	1.097	-271%	78	4.345	-98%
(-) Impostos incidentes	(4.319)	(3.945)	9%	(4.359)	-1%	(12.369)	(12.780)	-3%
Receita Operacional Líquida	182.281	190.230	-4%	209.849	-13%	556.327	603.337	-8%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(126.957)	(117.548)	8%	(143.859)	-12%	(382.292)	(374.641)	2%
Lucro Bruto	55.324	72.682	-24%	65.990	-16%	174.035	228.696	-24%
% Margem Bruta	30%	38%	-7,9 p.p.	31%	-1,1 p.p.	31%	38%	-6,6 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(33.384)	(30.620)	9%	(32.861)	2%	(98.442)	(95.665)	3%
Despesas administrativas	(18.718)	(16.736)	12%	(16.583)	13%	(53.311)	(51.815)	3%
% despesas administrativas	10%	9%	1,5 p.p.	8%	2,4 p.p.	10%	9%	1 p.p.
Despesas comerciais	(15.092)	(14.508)	4%	(13.948)	8%	(43.376)	(44.328)	-2%
% despesas comerciais	8%	8%	0,7 p.p.	7%	1,6 p.p.	8%	7%	0,4 p.p.
Despesas tributárias	(81)	(171)	-53%	(132)	-39%	(304)	(504)	-40%
Resultado com equivalência patrimonial	2.090	2.940	-29%	3.338	-37%	7.678	7.083	8%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	147	(650)	-123%	(281)	-152%	(158)	(3.269)	-95%
Despesas com depreciação e amortização	(395)	(350)	13%	(377)	5%	(1.115)	(846)	32%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.335)	(1.145)	17%	(4.878)	-73%	(7.856)	(1.986)	296%
Lucro Operacional	21.940	42.062	-48%	33.129	-34%	75.593	133.031	-43%
Despesas Financeiras	(16.219)	(6.877)	136%	(16.185)	0%	(47.224)	(17.520)	170%
Receitas Financeiras	10.050	5.466	84%	10.560	-5%	30.681	12.421	147%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	15.771	40.651	-61%	27.504	-43%	59.050	127.932	-54%
Imposto de renda e contribuição social	(5.549)	(4.424)	25%	(5.779)	-4%	(16.136)	(13.317)	21%
Lucro antes da participação de não controladores	10.222	36.227	-72%	21.725	-53%	42.914	114.615	-63%
Participação de não controladores	(118)	(3.127)	-96%	(1.255)	-91%	(2.272)	(10.945)	-79%
Lucro líquido do período	10.104	33.100	-69%	20.470	-51%	40.642	103.670	-61%
% Margem Líquida	5,5%	17,4%	-11,9 p.p.	9,8%	-4,2 p.p.	7,3%	17,2%	-9,9 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	30/09/2022	30/06/2022	Var.	
Ativo Circulante	1.434.973	1.582.829	(147.856)	-9%
Caixa e equivalentes de caixa	226.906	325.515	(98.609)	-30%
Contas a receber	269.629	288.546	(18.917)	-7%
Imóveis a comercializar	929.997	959.141	(29.144)	-3%
Créditos diversos	5.812	7.562	(1.750)	-23%
Impostos e contribuições a recuperar	2.629	2.065	564	27%
Ativo Não Circulante	869.714	726.300	143.414	20%
Contas a receber	198.938	143.159	55.779	39%
Imóveis a comercializar	463.336	440.210	23.126	5%
Partes relacionadas	46.441	48.583	(2.142)	-4%
Impostos e contribuições a recuperar	2.103	3.179	(1.076)	-34%
Créditos diversos	241	955	(714)	-75%
Investimentos	63.292	62.927	365	1%
Imobilizado	92.224	24.243	67.981	280%
Intangível	3.139	3.044	95	3%
Ativo Total	2.304.687	2.309.129	(4.442)	0%
Passivo Circulante	364.688	447.192	(82.504)	-18%
Fornecedores	56.569	61.802	(5.233)	-8%
Empréstimos e financiamentos	96.703	131.687	(34.984)	-27%
Debêntures	49.285	54.827	(5.542)	-10%
Obrigações trabalhistas e tributárias	10.676	10.129	547	5%
Impostos e contribuições diferidos	10.035	11.277	(1.242)	-11%
Credores por imóveis compromissados	51.756	56.724	(4.968)	-9%
Adiantamento de clientes	70.162	74.082	(3.920)	-5%
Contas a pagar	15.485	21.100	(5.615)	-27%
Dividendos a pagar	-	20.006	(20.006)	100%
Partes relacionadas	4.017	5.558	(1.541)	-28%
Passivo Não Circulante	634.372	570.487	63.885	11%
Empréstimos e financiamentos	292.769	228.700	64.069	28%
Debêntures	241.967	241.797	170	0%
Credores por imóveis compromissados	54.139	54.012	127	0%
Impostos e contribuições diferidos	6.591	4.525	2.066	46%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	8.950	9.437	(487)	-5%
Contas a pagar	15.516	13.434	2.082	15%
Adiantamento de Clientes	14.440	18.582	(4.142)	-22%
Patrimônio Líquido	1.305.627	1.291.450	14.177	1%
Capital social	866.080	866.080	-	0%
(-) Despesas com emissão de ações	(24.585)	(24.585)	-	0%
Reservas de capital	12.629	12.629	-	0%
Reservas de lucro	430.554	420.407	10.147	2%
Participação de não controladores	55.206	51.176	4.030	8%
Ações em tesouraria	(34.257)	(34.257)	-	0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.304.687	2.309.129	(4.442)	0%

FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (em R\$ mil)	
IFRS	3T22
Das atividades operacionais	
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	15.771
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:	
Provisão para devedores duvidosos e distratos	2.737
Provisão para distratos - estoque	(1.869)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(148)
Ajuste a valor presente	2.480
Depreciação/amortização	395
Depreciação de direito de uso	294
Depreciação de estandes de venda	5.273
Juros sobre empréstimos	15.890
Tributos diferidos	704
Equivalência patrimonial	(2.090)
Provisão para garantia	430
Aumento (redução) nos ativos operacionais:	
Contas a receber	(42.079)
Imóveis a comercializar	(39.906)
Impostos e contribuição a recuperar	512
Partes relacionadas	601
Créditos diversos	2.464
Aumento (redução) nos passivos operacionais:	
Fornecedores	(5.233)
Obrigações trabalhistas e tributárias	839
Credores por imóveis compromissados	(26.561)
Adiantamento de clientes	(8.062)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(339)
Contas a pagar	(3.963)
Caixa proveniente das operações	(81.860)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.721)
Juros sobre empréstimos e debêntures pagos	(15.876)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	(103.457)
Caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de imobilizado	(4.217)
Aumento (redução) de investimento	1.725
Aquisição de intangível	(308)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(2.800)
Caixa das atividades de financiamentos	
Dividendos pagos	(19.963)
Aquisição de ações de emissão própria	-
Variação líquida dos empréstimos e financiamentos	23.699
Participação de não controladores	3.912
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	7.648
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(98.609)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	
No início do exercício	325.515
No final do exercício	226.906
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(98.609)

3Q22 Earnings Release





TRISUL S.A. ANNOUNCES ITS RESULTS FOR THE 3Q22

3Q22 EARNINGS CONFERENCE CALL

Nov 09th, 2022

English

Time: 2:30 p.m. (Brasília)
12:30 p.m. (US-EST)

Via: [Webcast](#)

IR CONTACTS:

Fernando Salomão
CFO

Jessica Tozatti
Investor Relations Coordinator

João Cintra
Investor Relations Analyst

Phone: +55 (11) 3147-0134 / 3147-0149
email: ri@trisul-sa.com.br
Website: www.trisul-sa.com.br/ri

São Paulo, November 08, 2022 - TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), announces its results for the 3Q22. The Company's operating and financial information, unless otherwise indicated, is presented based on consolidated figures and in thousands of reais (R\$), taken from the individual and consolidated quarterly information, in accordance with Technical Pronouncement CPC 21 (R1) – Interim Statement and with the international standard IAS 34 – Interim Financial Reporting, reflecting the guidance contained in Circular Letter/CVM/SNC/SEP 02/2018, related to the application of NBC TG 47 (IFRS 15) about aspects related to the transfer of control for the recognition of revenue from purchase and sale agreements for unfinished real estate units, applicable to real estate development entities in Brazil, as well as presented in a manner consistent with the standards issued by the Brazilian Securities and Exchange Commission - CVM, applicable to the preparation of the Quarterly Information (ITR).

- The **Gross Profit** in the period totaled R\$ 55 million, while the **Gross Margin** registered 30%. The **Net Income** totaled R\$ 10 million in the 3Q22, while the **Net Margin** registered 6%.
- **Gross Sales % Trisul** totaled R\$ 155 million in the 3Q22. The **Net Sales %Trisul** totaled R\$ 128 million in the period.
- The **Landbank** at the end of September totaled R\$ 5.6 billion.
- **Performed receivables** totaled R\$ 90 million.
- Low **inventory** levels (in PSV), only 4%.
- As a **subsequent event**, Trisul launched in October the project The Collection Madalena, totaling a PSV of R\$ 142 million, with 33% of its units sold.

MESSAGE FROM MANAGEMENT

In the period, the Gross Profit totaled R\$ 55 million, while the Gross Margin registered 30%. The Net Income totaled R\$ 10 million in the 3Q22, while the Net Margin registered 6%.

Gross Sales % Trisul totaled R\$ 155 million in the 3Q22. Net Sales % Trisul, totaled R\$ 128 million in the quarter.

At the end of the September, Trisul's landbank position totaled R\$ 5,6 billion (considering lots *on balance* and off balance).

As a subsequent event, Trisul launched in October the project The Collection Madalena, totaling a PSV of R\$ 142 million, with 33% of its units sold.

We would like to end another quarter by thanking all our employees for their work and dedication and our customers and shareholders for their trust in the Trisul brand.

Management.

OPERATING AND FINANCIAL HIGHLIGHTS

Operational Performance (R\$ thousand)	3Q22	3Q21	Var. %	2Q22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Developments Launched								
PSV Launched % Trisul	-	303,516	-100%	382,932	-100%	382,932	1,067,496	-64%
Number of Developments	-	2	-100%	1	-100%	1	6	-83%
Units Launched	-	429	-100%	324	-100%	324	1,393	-77%
Contracted Sales								
Gross Contracted Sales % Trisul	155,299	190,602	-19%	211,718	-27%	512,496	642,542	-20%
Net Sales % Trisul ⁽¹⁾	128,007	164,816	-22%	193,097	-34%	440,871	588,461	-25%
Number of Units Sold	272	362	-25%	303	-10%	751	1,251	-40%
Financial Data (R\$ thousand)								
Gross Operating Revenue	188,478	194,041	-3%	213,111	-12%	568,618	611,772	-7%
Net Operating Revenue	182,281	190,230	-4%	209,849	-13%	556,327	603,337	-8%
Gross Profit	55,324	72,682	-24%	65,990	-16%	174,035	228,696	-24%
% Gross Margin	30%	38%	-8 p.p.	31%	-1 p.p.	31%	38%	-7 p.p.
Adjusted Gross Profit ⁽²⁾	59,967	75,327	-20%	69,780	-14%	185,904	236,534	-21%
% Adjusted Gross Margin	33%	40%	-7 p.p.	33%	0 p.p.	33%	39%	-6 p.p.
Net Income	10,104	33,100	-69%	20,470	-51%	40,642	103,670	-61%
% Net Margin	6%	17%	-12 p.p.	10%	-4 p.p.	7%	17%	-10 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	22,629	42,786	-47%	33,800	-33%	77,591	135,012	-43%
Adjusted EBITDA ⁽⁴⁾	27,272	45,431	-40%	37,590	-27%	89,460	142,850	-37%
% Adjusted EBITDA Margin	15%	24%	-9 p.p.	18%	-3 p.p.	16%	24%	-8 p.p.
Cash and Banks	226,906	394,194	-42%	325,515	-30%	226,906	394,194	-42%
Cash, net of Indebtedness	-453,818	-203,484	123%	-331,496	-37%	-453,818	-203,484	123%

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

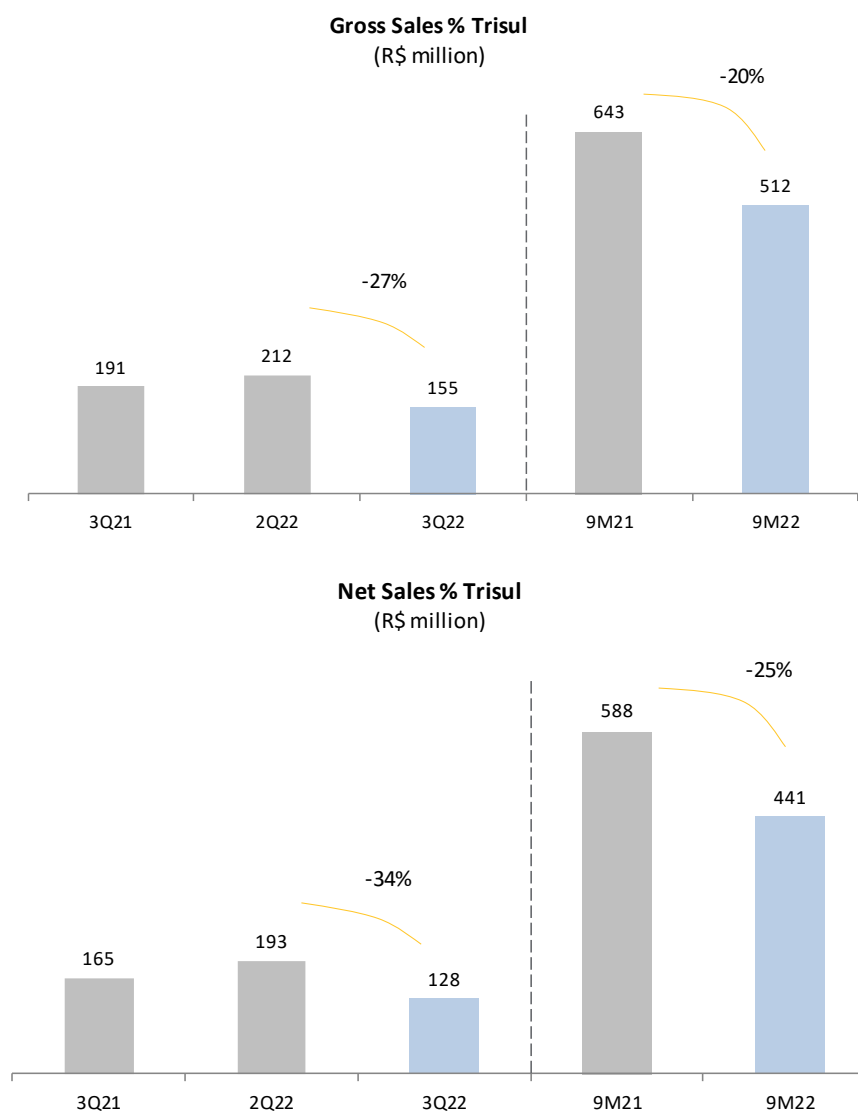
(2) Adjusted for capitalized interest allocated to cost (SFH interests).

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

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

OPERATING PERFORMANCE

SALES



*Contracted sales are reported net of commissions and cancellations.

SALES-OVER-SUPPLY (SoS)

SoS (Sales over Supply)	Units	Trisul's PSV in R\$ thousand
Inventory of units as of 07/01/2022	2,704	2,129,586
(+) Launching in 3Q22 ⁽¹⁾	0	0
Total units for sale in 3Q22 (a)	2,704	2,129,586
(-) Units sold in 3Q22 (b)	272	128,007
Total units for sale as of 10/01/2022 (1)	2,432	2,001,579
SoS in 3Q22 (b) / (a)	10%	6%

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

PROJECTS CONCLUDED

Delivered Works 2022								
Delivered Works 1Q22								
	Delivery Dat	Project	City	Segment	Total of Units	% Trisul	Total PSV R\$MM ⁽¹⁾	Trisul's PSV R\$MM ⁽¹⁾
1	Jan-22	Domy Flats	São Paulo	High	55	100%	20	20
2	Jan-22	Vila Verde Sabará (Fase 3)	São Paulo	Low income	179	100%	46	46
3	Feb-22	Omni Ibirapuera	São Paulo	High	137	100%	104	104
Total 1Q22					371		170	170
Delivered Works 2Q22								
4	May-22	Sonare Alto de Pinheiros	São Paulo	High	60	100%	82	82
5	Jun-22	Oscar Ibirapuera	São Paulo	Premium	56	100%	338	338
Total 2Q22					116		420	420
Total 2022					487		590	590

(1) PSV on the launch date excluding any monetary restatements and sale price adjustments.

PROJECTS UNDER CONSTRUCTION

Projects Under Construction									
	Project	City	Launching Date	Delivery Date	Segment	Total of Units	% Trisul	PSV* Total R\$ MM ⁽¹⁾	PSV* Total R\$ MM ⁽¹⁾
1	Op Art	São Paulo	Nov-19	Oct-22	High	229	70%	94	66
2	Athos Paraíso	São Paulo	Jun-20	Apr-23	High	38	100%	121	121
3	Mirant Vila Madalena	São Paulo	Jun-20	Oct-23	High	60	100%	142	142
4	Arky Caiowaa	São Paulo	Sep-20	May-23	High	138	100%	135	135
5	Boreal Madalena	São Paulo	Sep-20	Nov-23	High	230	50%	177	89
6	Ambience Vila Mariana	São Paulo	Nov-20	Apr-23	High	84	100%	88	88
7	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	Nov-20	Nov-23	High	203	100%	190	190
8	Side Ipiranga	São Paulo	dec-20	Apr-23	Medium	240	100%	146	146
9	Oscar Itaim	São Paulo	Mar-21	May-24	High	40	100%	179	179
10	Vista Campo Belo	São Paulo	Mar-21	Feb-24	High	130	100%	149	149
11	Side Barra Funda	São Paulo	May-21	Nov-23	Medium	594	100%	272	272
12	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	Jul-21	Mar-24	Medium	200	100%	141	141
13	Nattur Nova Klabin	São Paulo	Sep-21	Apr-24	Medium	246	100%	183	183
14	Horizon Paraíso	São Paulo	Oct-21	Jun-24	High	183	70%	173	121
15	The Collection Pauslita	São Paulo	Sep-21	Apr-24	Medium	336	100%	168	168
16	Tucuna 250	São Paulo	Oct-21	Jun-24	High	218	100%	185	185
17	Valen Capote Valente	São Paulo	Sep-21	Apr-24	High	260	100%	307	307
18	Península Vila Madalena	São Paulo	Jun-22	Oct-25	High	324	100%	383	383
TOTAL						3,753		3,233	3,064

(1) PSV on the launch date excluding any monetary restatements and sale price adjustments.

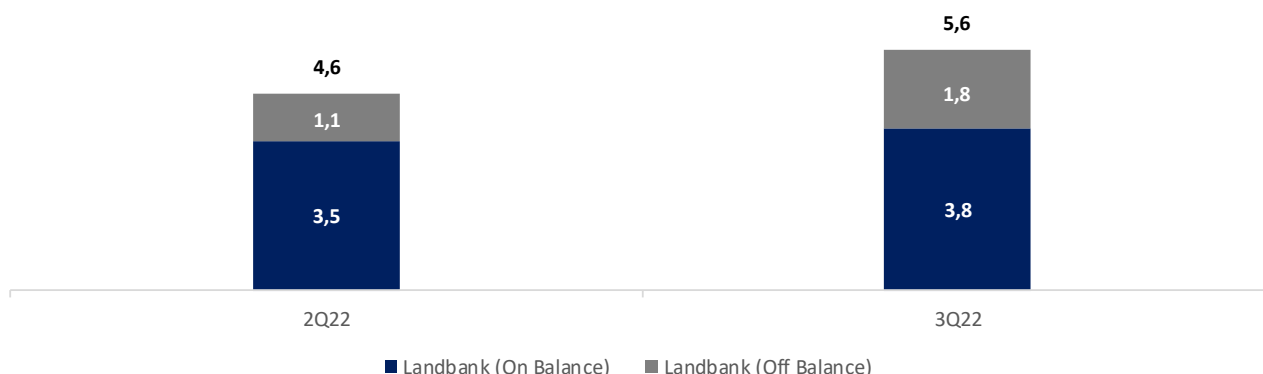
INVENTORY

Inventory in 10/01/2021	Units		PSV Trisul (R\$ thousand)	
Concluded	220	9%	71,041	4%
In construction	2,212	91%	1,930,538	96%
	2,432	100%	2,001,579	100%

Inventory in 10/01/2021	Units		PSV Trisul (R\$ thousand)	
Low Income	226	9%	63,712	3%
Mid / High	2,206	91%	1,937,867	97%
	2,432	100%	2,001,579	100%

LANDBANK

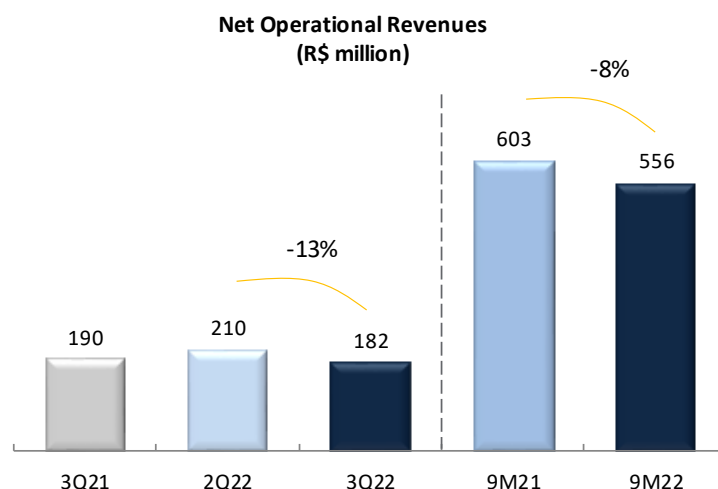
Landbank Trisul
(PSV in R\$ Million)



FINANCIAL PERFORMANCE

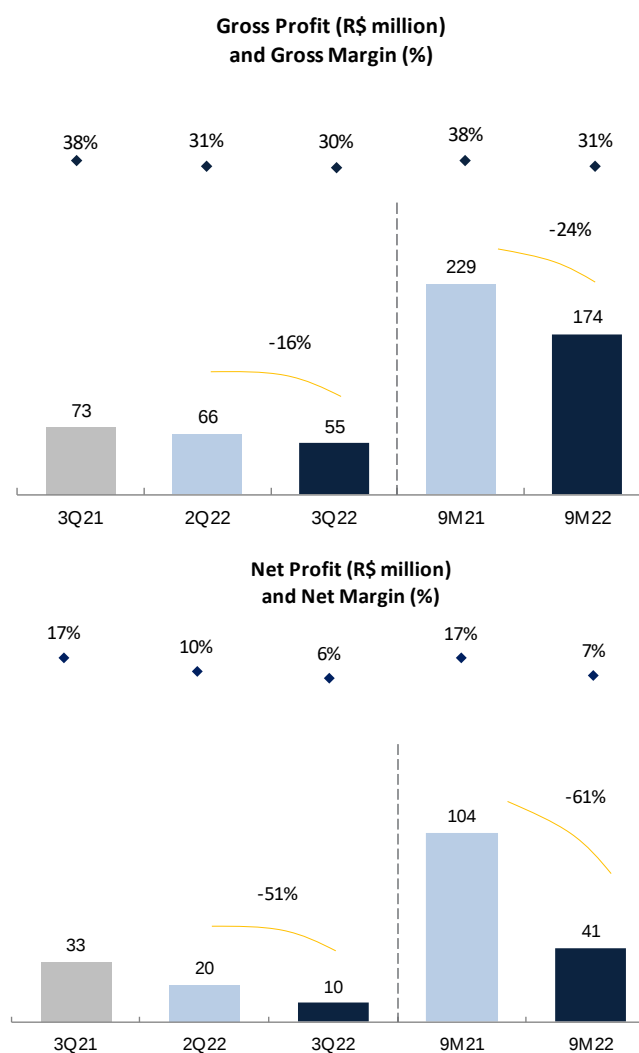
The quarterly information (individual and consolidated) is presented in reais (R\$), which is the functional currency of the Company and its subsidiaries, rounded to the nearest thousand, unless otherwise indicated. The individual financial statements were prepared and presented in accordance with accounting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

OPERATING REVENUE



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

PROFIT



OPERATING EXPENSES (CONSOLIDATED)

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

(R\$ thousand)	3Q22	3Q21	Var. %	2Q22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Net Operating Revenue	182,281	190,230	-4%	209,849	-13%	556,327	603,337	-8%
Operating income (expenses):								
Administrative expenses	(18,718)	(16,736)	12%	(16,583)	13%	(53,311)	(51,815)	3%
to Revenue	10%	9%	1 p.p.	8%	2 p.p.	10%	9%	1 p.p.
Trisul's Launching	0%	6%	-6 p.p.	4%	-4 p.p.	14%	5%	9 p.p.
Trisul's Contracted Sales	15%	10%	4 p.p.	9%	6 p.p.	12%	9%	3 p.p.
Selling expenses	(15,092)	(14,508)	4%	(13,948)	8%	(43,376)	(44,328)	-2%
to Revenue	8%	8%	1 p.p.	7%	2 p.p.	8%	7%	0 p.p.
Trisul's Launching	0%	5%	-5 p.p.	4%	-4 p.p.	11%	4%	7 p.p.
Trisul's Contracted Sales	12%	9%	3 p.p.	7%	5 p.p.	10%	8%	2 p.p.
Other expenses	(81)	(171)	-53%	(132)	-39%	(304)	(504)	-40%
Depreciation & Amortization expenses	(395)	(350)	13%	(377)	5%	(1,115)	(846)	32%
Provision for contingencies	147	(650)	-123%	(281)	-152%	(158)	(3,269)	-95%
Other operating income (expenses), net	(1,335)	(1,145)	17%	(4,878)	-73%	(7,856)	(1,986)	296%
Total	(35,474)	(33,560)	6%	(36,199)	-2%	(106,120)	(102,748)	3%

Administrative Expenses (R\$ thousand)	3Q22	2Q22	9M22	9M21	▲ %
Personnel Expenses	(4,214)	(4,885)	(13,171)	(15,317)	-14%
Management fees	(526)	(451)	(1,454)	(1,470)	-1%
Occupancy/Others	(341)	(472)	(1,481)	(1,286)	15%
Amortization of the right of use	(294)	(294)	(882)	(1,135)	-22%
Advisory and consultancy expenses	(7,708)	(6,328)	(20,908)	(19,293)	8%
General expenses	(5,635)	(4,149)	(15,411)	(13,314)	16%
Total administrative expenses	(18,718)	(16,579)	(53,307)	(51,815)	3%

Selling Expenses (R\$ thousand)	3Q22	2Q22	9M22	9M21	▲ %
Marketing expenses	(3,802)	(3,209)	(9,815)	(9,867)	-1%
Sales Discount	(4,203)	(4,046)	(11,188)	(16,212)	-31%
Units in Inventory	(1,221)	(824)	(3,443)	(2,617)	32%
Sales stand – depreciation	(5,273)	(4,860)	(15,374)	(10,864)	42%
Sales stand – general expenses	(540)	(618)	(2,863)	(3,981)	-28%
Others	(53)	(391)	(693)	(787)	-12%
Total selling expenses	(15,092)	(13,948)	(43,376)	(44,328)	-2%

FINANCIAL INCOME AND EXPENSES

(R\$ thousand)	3Q22	3Q21	Var. %	2Q22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Financial expenses	(16,219)	(6,877)	136%	(16,185)	0%	(47,224)	(17,520)	170%
Financial revenues	10,050	5,466	84%	10,560	-5%	30,681	12,421	147%
Financial Results	(6,169)	(1,411)	337%	(5,625)	10%	(16,543)	(5,099)	224%

EBITDA AND EBITDA MARGIN

(R\$ thousand)	3Q22	3Q21	Var. %	2Q22	Var. %	9M22	9M21	% Var.
Net Profit	10,222	36,227	-72%	21,725	-53%	42,915	114,615	-63%
(+) Financial Results	6,169	1,411	337%	5,625	10%	16,543	5,099	224%
(+) Income and Social Contribution Taxes	5,549	4,424	25%	5,779	-4%	16,136	13,317	21%
(+) Depreciation and Amortization	395	350	13%	377	5%	1,115	846	32%
(+) Amortization of the right of use	294	374	-21%	294	0%	882	1,135	-22%
EBITDA	22,629	42,786	-47%	33,800	-33%	77,591	135,012	-43%
(+) Financial expenses with financing for construction	4,643	2,645	76%	3,790	23%	11,869	7,838	51%
Adjusted EBITDA ⁽¹⁾	27,272	45,431	-40%	37,590	-27%	89,460	142,850	-37%
Adjusted EBITDA Margin (%)	15%	24%	-9 p.p.	18%	-3 p.p.	16%	24%	-8 p.p.

(1) Adjusted for capitalized interest allocated to cost.

REVENUE, COST AND RESULT TO BE RECOGNIZED

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

(R\$ thousand)	09/30/2022	06/30/2022
Revenue to be appropriated from units sold ⁽¹⁾	421,240	447,172
Cost to be incurred from units sold ⁽²⁾	(275,781)	(291,493)
Net Results to be appropriated	145,459	155,679
Gross Margin to be appropriated	35%	35%

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

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

CASH AND DEBT POSITION

Indebtedness (R\$ thousand)	09/30/2022 (a)	06/30/2022 (b)	Var. (a / b)
Financing for construction - SFH	(307,031)	(252,371)	22%
Loans for working capital	(373,693)	(404,640)	-8%
Total of Indebtedness	(680,724)	(657,011)	4%
Cash and Cash Equivalents	226,906	325,515	-30%
Total Cash and Banks	226,906	325,515	-30%
Cash, Net of Indebtedness	(453,818)	(331,496)	37%
Book Value	1,305,627	1,291,450	4%
Net debt / Book Value	35%	26%	9,1 p.p.
Net debt excl. SFH / Book Value	11%	6%	5,1 p.p.

Performed Receivables in 09/30/2022

R\$ 90 million

Debt breakdown:

Debt Breakdown (R\$ thousand)	set-22
Financing for construction - SFH	49,044
Loans for working capital	96,944
Short Term Debt	145,988
Financing for construction - SFH	257,987
Loans for working capital	276,749
Long Term Debt	534,736
Total Indebtedness	680,725

ACCOUNTS RECEIVABLE

The Company recorded R\$ 845.4 million in accounts receivable at the end of September 31, 2022. Out of this amount, R\$ 90 million refers to performed receivables.

(R\$ thousand)	09/30/2022	06/30/2022
Accounts receivable - Realized Income ⁽¹⁾	508,846	468,027
Accounts receivable - Unrealized Income	421,240	447,172
Advances from customers ⁽²⁾	-84,602	-92,664
TOTAL	845,484	822,535

(1) Does not include accounts receivable for management services, adjustment to present value and allowance for doubtful accounts.

(2) Amounts received from clients that exceed recognized revenue and swapped units.

MARKETABLE PROPERTIES

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

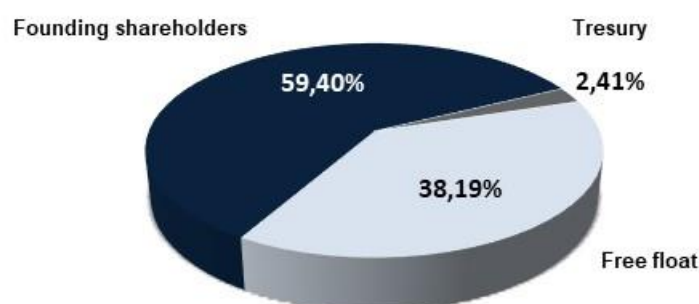
Property to Commercialize (R\$ thousand)	09/30/2022	%	06/30/2022	%
Lands for future developments	699,375	50%	669,113	48%
Real Estate under construction	633,032	45%	659,248	47%
Finished Real Estate	49,683	4%	70,990	5%
Provision for cancellations	11,243	1%	-	0%
Total	1,393,333	100%	1,399,351	100%

FINANCIAL INSTRUMENTS

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

OWNERSHIP STRUCTURE

On September 31, 2022, the Company's fully subscribed and paid-in capital stock was R\$ 959,2 million, represented by 186,617,538 registered, book-entry common shares, with no par value.



INCOME STATEMENT

Income Statement (IFRS) (in R\$ thousand)	3Q22	3Q21	3Q22 vs 3Q21	2Q22	3Q22 vs 3Q22	9M22	9M21	9M22 vs 9M21
Gross Operating Revenue	188,478	194,041	-3%	213,111	-12%	568,618	611,772	-7%
From real estate sold	188,774	192,865	-2%	213,345	-12%	567,835	608,580	-7%
From services provided	2,184	2,040	7%	1,866	17%	5,775	3,575	62%
From the leases of properties	(2,480)	(864)	187%	(2,100)	18%	(4,992)	(383)	1203%
(-) Deductions from gross revenue	(1,878)	134	-1501%	1,097	-271%	78	4,345	-98%
(-) Taxes	(4,319)	(3,945)	9%	(4,359)	-1%	(12,369)	(12,780)	-3%
Net Operating Revenue	182,281	190,230	-4%	209,849	-13%	556,327	603,337	-8%
Operating Costs	(126,957)	(117,548)	8%	(143,859)	-12%	(382,292)	(374,641)	2%
Gross Profit	55,324	72,682	-24%	65,990	-16%	174,035	228,696	-24%
% Gross Margin	30%	38%	-7,9 p.p.	31%	-1,1 p.p.	31%	38%	-6,6 p.p.
Operating Expenses/Income	(33,384)	(30,620)	9%	(32,861)	2%	(98,442)	(95,665)	3%
General and Administrative Expenses	(18,718)	(16,736)	12%	(16,583)	13%	(53,311)	(51,815)	3%
% G&A expenses	10%	9%	1,5 p.p.	8%	2,4 p.p.	10%	9%	1 p.p.
Selling expenses	(15,092)	(14,508)	4%	(13,948)	8%	(43,376)	(44,328)	-2%
% selling expenses	8%	8%	0,7 p.p.	7%	1,6 p.p.	8%	7%	0,4 p.p.
Tax Expenses	(81)	(171)	-53%	(132)	-39%	(304)	(504)	-40%
Results by Equity Equivalence	2,090	2,940	-29%	3,338	-37%	7,678	7,083	8%
Provision for litigation and administrative claims	147	(650)	-123%	(281)	-152%	(158)	(3,269)	-95%
Depreciation & amortization expenses	(395)	(350)	13%	(377)	5%	(1,115)	(846)	32%
Other operating (expenses) income	(1,335)	(1,145)	17%	(4,878)	-73%	(7,856)	(1,986)	296%
Operating Income	21,940	42,062	-48%	33,129	-34%	75,593	133,031	-43%
Financial Expenses	(16,219)	(6,877)	136%	(16,185)	0%	(47,224)	(17,520)	170%
Financial Revenues	10,050	5,466	84%	10,560	-5%	30,681	12,421	147%
Income before Income Taxes and Social Contribution	15,771	40,651	-61%	27,504	-43%	59,050	127,932	-54%
Income tax and social contribution	(5,549)	(4,424)	25%	(5,779)	-4%	(16,136)	(13,317)	21%
Income before minority interest	10,222	36,227	-72%	21,725	-53%	42,914	114,615	-63%
Minority Interest	(118)	(3,127)	-96%	(1,255)	-91%	(2,272)	(10,945)	-79%
Net Income (loss)	10,104	33,100	-69%	20,470	-51%	40,642	103,670	-61%
% Net Margin	6%	17%	-11,9 p.p.	10%	-4,2 p.p.	7%	17%	-9,9 p.p.

BALANCE SHEET

Balance Sheet (in R\$ thousand)	09/30/2022	06/30/2022	Var.	
Current Assets	1,434,973	1,582,829	(147,856)	-9%
Cash and cash equivalents	226,906	325,515	(98,609)	-30%
Trade accounts receivable	269,629	288,546	(18,917)	-7%
Real estate to be sold	929,997	959,141	(29,144)	-3%
Other Receivables	5,812	7,562	(1,750)	-23%
Recoverable taxes	2,629	2,065	564	27%
Non-Current Assets	869,714	726,300	143,414	20%
Trade accounts receivable	198,938	143,159	55,779	39%
Real estate to be sold	463,336	440,210	23,126	5%
Related parties	46,441	48,583	(2,142)	-4%
Recoverable taxes	2,103	3,179	(1,076)	-34%
Other Receivables	241	955	(714)	-75%
Investments	63,292	62,927	365	1%
Fixed assets	92,224	24,243	67,981	280%
Intangible assets	3,139	3,044	95	3%
Total Assets	2,304,687	2,309,129	(4,442)	0%
Current Liabilities	364,688	447,192	(82,504)	-18%
Trade accounts payable	56,569	61,802	(5,233)	-8%
Loans and financing	96,703	131,687	(34,984)	-27%
Debentures payable	49,285	54,827	(5,542)	-10%
Accrued payroll obligations and taxes payable	10,676	10,129	547	5%
Deferred taxes	10,035	11,277	(1,242)	-11%
Land payable	51,756	56,724	(4,968)	-9%
Advances from customers	70,162	74,082	(3,920)	-5%
Accounts payable	15,485	21,100	(5,615)	-27%
Payment of dividends	-	20,006	(20,006)	100%
Related parties	4,017	5,558	(1,541)	-28%
Non-Current Liabilities	634,372	570,487	63,885	11%
Loans and financings	292,769	228,700	64,069	28%
Debentures	241,967	241,797	170	0%
Land payable	54,139	54,012	127	0%
Provision for litigation and administrative claims	6,591	4,525	2,066	46%
Deferred taxes	8,950	9,437	(487)	-5%
Accounts payable	15,516	13,434	2,082	15%
Advances from customers	14,440	18,582	(4,142)	-22%
Equity	1,305,627	1,291,450	14,177	1%
Shareholders' Equity	866,080	866,080	-	0%
(-) Expenses with follow-on	(24,585)	(24,585)	-	0%
Capital stock	12,629	12,629	-	0%
Capital reserve	430,554	420,407	10,147	2%
Minority interest in subsidiaries	55,206	51,176	4,030	8%
Treasury shares	(34,257)	(34,257)	-	0%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	2,304,687	2,309,129	(4,442)	0%

CASH FLOW

Cash Flow (in R\$ thousand) IFRS		3Q22
By operating activities		
Income before income taxes and social contribution		15,771
Reconciliation of net income to net cash provided by operating activities:		
Provision for bad debtors and cancellations		2,737
Provision for cancellations - inventory		(1,869)
Provision for litigation and administrative claims		(148)
Adjustment to present value		2,480
Depreciation/amortization		395
Right of use depreciation		294
Sales stands depreciation		5,273
Interest on loans		15,890
Taxes deferred		704
Ownership equity		(2,090)
Provision for guarantee		430
Increase/(decrease) in operating assets:		
Trade accounts receivable		(42,079)
Real estate to be sold		(39,906)
Recoverable taxes		512
Related parties		601
Other receivables		2,464
Increase/(decrease) in operating liabilities:		
Trade accounts payable		(5,233)
Accrued payroll obligations and taxes payable		839
Land payable		(26,561)
Advances from customers		(8,062)
Provision for litigation and administrative claims		(339)
Accounts payable		(3,963)
Cash used in operating activities		(81,860)
Payed income tax and social contribution		(5,721)
Interest on loans and debentures paid		(15,876)
Net cash generated from (used in) operating activities		(103,457)
Cash flow from investment activities		
Fixed Assets acquisition		(4,217)
investment Increase (reduction)		1,725
Intangible assets acquisition		(308)
Net cash used in investment activities		(2,800)
Cash flow from loan activities		
Paid dividends		(19,963)
Acquisition of own shares		-
Net variation of loans and financing		23,699
Minority interest		3,912
Cash generated by loan activities		7,648
Increase/(decrease) in cash, banks and financial investments		(98,609)
Balance of cash, banks and financial investments		
At the beginning of the period		325,515
At the end of the period		226,906
Increase/(Decrease) in cash, banks and financial investments		(98,609)