

# Release de Resultados 4T20 e 2020

---





## TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 4T20 e 2020

### TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 4T20 E 2020

11 de março de 2021

#### Português

Hora: 14h30 min (Brasília)  
12h30 min (US-EST)  
Telefone: +55 (11) 3181-8565  
Código: Trisul

Replay disponível até: 17/03/2021  
Replay: +55 (11) 3193-1012  
Código: Trisul

### CONTATOS RELAÇÕES COM INVESTIDORES:

**Fernando Salomão**  
CFO

**Michel Christensen**  
Diretor Adjunto de Relações com  
Investidores

**Jéssica Tozatti**  
Coordenadora de Relações com  
Investidores

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

**São Paulo, 10 de março de 2021** - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 4T20 e 2020. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares Reais (R\$), extraídos das informações trimestrais individuais e consolidadas as quais estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

- No 4T20, a **Receita Operacional Líquida** totalizou R\$ 252,8 milhões, aumento de 18% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Em 2020, a **Receita Operacional Líquida** registrou R\$ 878,9 milhões, aumento de 10% ante 2019;
- O **Lucro Bruto** no trimestre foi de R\$ 92,9 milhões, um aumento de 8% ante o 3T20 e de 12% em relação ao mesmo período do ano anterior. A **Margem Bruta** registrou 36,8%. Em 2020, o **Lucro Bruto** foi de R\$ 309,9 milhões, um aumento de 9% ante 2019. A **Margem Bruta** no período foi de 35,3%;
- O **Lucro Líquido** no 4T20 totalizou R\$ 55,4 milhões, crescimento de 27% em relação ao mesmo período do ano anterior. A **Margem Líquida** registrou 21,9%, elevação de 1,6 p.p. ante o 4T19. Sendo assim, a Trisul termina o ano de 2020 com um **Lucro Líquido** de R\$ 170 milhões, um crescimento de 21% em relação ao ano de 2019. A Margem Líquida no período foi de 19,4%;
- As **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram R\$ 250 milhões no 4T20, terminando o ano com R\$ 867,1 milhões. Já as **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R\$ 230,1 milhões no trimestre, totalizando R\$ 783,9 milhões em 2020.
- **Lançamentos % Trisul** totalizaram R\$ 423,5 milhões no 4T20. No acumulado do ano, a Trisul lançou 8 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 1.0 bilhão – cumprindo, portanto, o *Guidance* de 2020.
- **Entregas % Trisul** totalizaram R\$ 230,4 milhões no 4T20. No acumulado do ano, entregamos 14 empreendimentos, totalizando um VGV % Trisul de 635,9 milhões.
- O **VSO** trimestral (em R\$ VGV) registrou 20%, em linha com o mesmo trimestre do ano anterior.
- O **Landbank** total, até a presente data, somava R\$ 5,8 bilhões.
- **Recebíveis Performados** totalizaram R\$ 78 milhões;
- **Baixo nível de estoque concluído** (em VGV), apenas 10%.

**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.**

No trimestre, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 252,8 milhões, aumento de 18% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Em 2020, a Receita Operacional Líquida registrou R\$ 878,9 milhões, aumento de 10% ante 2019.

O Lucro Bruto no trimestre foi de R\$ 92,9 milhões, um aumento de 8% ante o 3T20 e de 12% em relação ao mesmo período do ano anterior. A Margem Bruta registrou 36,8%. Em 2020, o Lucro Bruto foi de R\$ 309,9 milhões, um aumento de 9% ante 2019. A Margem Bruta no período foi de 35,3%;

No quarto trimestre de 2020, o Lucro Líquido reportado foi de R\$ 55,4 milhões, um aumento de 15% ante o 3T20 e de 27% em relação ao mesmo período do ano anterior. A Margem Líquida registrou 21,9%, elevação de 3,1 p.p. ante o 3T20 e de 1,6 p.p. ante o 4T19. Sendo assim, a Trisul termina o ano de 2020 com um Lucro Líquido de R\$ 170 milhões, um crescimento de 21% em relação ao ano de 2019. A Margem Líquida no período foi de 19,4%, um aumento de 1,8 p.p. ante 2019.

Ao longo do trimestre, a Trisul lançou três novos empreendimentos: Ambience Vila Mariana, Marquez Ipiranga e Side Ipiranga, totalizando um VGV de R\$ 423,5 milhões, em 527 unidades. Com isso, a Trisul termina o ano de 2020 lançando um total de 8 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 1.0 bilhão – cumprindo, portanto, o *Guidance* de 2020.

As Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 250 milhões no 4T20, terminando o ano com R\$ 867,1 milhões. Já as Vendas Líquidas % Trisul totalizaram R\$ 230,1 milhões no trimestre, totalizando R\$ 783,9 milhões em 2020.

As Entregas % Trisul totalizaram R\$ 230,4 milhões no trimestre, com a conclusão de 6 empreendimentos. No acumulado do ano de 2020, os catorze empreendimentos concluídos totalizaram um VGV de R\$ 635,9 milhões, em 3.455 unidades.

Com relação ao banco de terrenos da Companhia, até a presente data, o landbank totalizava R\$ 5,8 bilhões, compreendendo 35 terrenos (*on balance* e *off balance*).

Em linha com o Programa de Recompra de Ações anunciado em março de 2020, a Trisul adquiriu no ano de 2020 um total de 600 mil ações.

No período, a Trisul emitiu debêntures no valor de R\$ 150 milhões, elevando o caixa da Companhia para R\$ 479 milhões. Como evento subsequente, a Trisul adquiriu 3 novos terrenos, totalizando um VGV de R\$ 500 milhões. Além disso, entregamos no mês de janeiro o empreendimento Atemporal Pompeia e em fevereiro o empreendimento Elev Araçatuba, com um VGV de R\$ 161 milhões e R\$ 38 milhões, respectivamente.

Gostaríamos de encerrar mais um ano 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<br>(R\$ mil)   | 4T20    | 4T19    | Var. % | 3T20    | Var. % | 2020      | 2019      | Var. % |
|-----------------------------------------|---------|---------|--------|---------|--------|-----------|-----------|--------|
| <b>Empreendimentos Lançados</b>         |         |         |        |         |        |           |           |        |
| VGv % Trisul                            | 423.530 | 287.995 | 47%    | 248.775 | 70%    | 1.009.022 | 1.152.676 | -12%   |
| Número de Empreendimentos               | 3       | 5       | -40%   | 2       | 50%    | 8         | 11        | -27%   |
| Unidades Lançadas                       | 527     | 1.522   | -65%   | 436     | 21%    | 1.053     | 3.078     | -66%   |
| <b>Vendas Contratadas</b>               |         |         |        |         |        |           |           |        |
| Vendas Brutas % Trisul                  | 250.050 | 268.538 | -7%    | 266.161 | -6%    | 867.107   | 1.116.799 | -22%   |
| Vendas Líquidas % Trisul <sup>(1)</sup> | 230.181 | 249.641 | -8%    | 246.911 | -7%    | 783.909   | 1.035.123 | -24%   |
| Unidades Vendidas                       | 524     | 493     | 6%     | 611     | -14%   | 1.904     | 2.087     | -9%    |

| Informações Financeiras<br>(R\$ mil ) | 4T20    | 4T19    | Var. %    | 3T20    | Var. %   | 2020    | 2019    | Var. %    |
|---------------------------------------|---------|---------|-----------|---------|----------|---------|---------|-----------|
| Receita Operacional Bruta             | 263.514 | 220.454 | 20%       | 260.666 | 1%       | 908.141 | 817.002 | 11%       |
| Receita Operacional Líquida           | 252.790 | 214.955 | 18%       | 254.701 | -1%      | 878.960 | 798.671 | 10%       |
| Lucro Bruto                           | 92.913  | 83.301  | 12%       | 87.308  | 6%       | 309.943 | 285.088 | 9%        |
| % Margem Bruta                        | 36,8%   | 38,8%   | -2 p.p.   | 34,3%   | 2,5 p.p. | 35,3%   | 35,7%   | -0,4 p.p. |
| Lucro Bruto Ajustado <sup>(2)</sup>   | 95.721  | 86.342  | 11%       | 90.798  | 5%       | 322.587 | 298.183 | 8%        |
| % Margem Bruta Ajustada               | 37,9%   | 40,2%   | -2,3 p.p. | 36%     | 2,2 p.p. | 36,7%   | 37,3%   | -0,6 p.p. |
| Lucro Líquido                         | 55.418  | 43.730  | 27%       | 48.033  | 15%      | 170.092 | 140.080 | 21%       |
| % Margem Líquida                      | 21,9%   | 20,3%   | 1,6 p.p.  | 18,9%   | 3,1 p.p. | 19,4%   | 17,5%   | 1,8 p.p.  |
| EBITDA <sup>(3)</sup>                 | 65.786  | 51.111  | 29%       | 57.675  | 14%      | 201.545 | 172.828 | 17%       |
| EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>        | 68.594  | 54.152  | 27%       | 61.165  | 12%      | 214.189 | 185.923 | 15%       |
| % Margem EBITDA Ajustado              | 27,1%   | 25,2%   | 1,9 p.p.  | 24,0%   | 3,1 p.p. | 24,4%   | 23,3%   | 1,1 p.p.  |

|                                           |         |         |       |         |     |         |         |       |
|-------------------------------------------|---------|---------|-------|---------|-----|---------|---------|-------|
| Disponibilidade                           | 478.720 | 488.058 | -2%   | 304.632 | 57% | 478.720 | 488.058 | -2%   |
| Disponibilidade, líquida de endividamento | -62.529 | 182.751 | -134% | -64.780 | 3%  | -62.529 | 182.751 | -134% |

(1) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos que a Trisul fez/participou. 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.

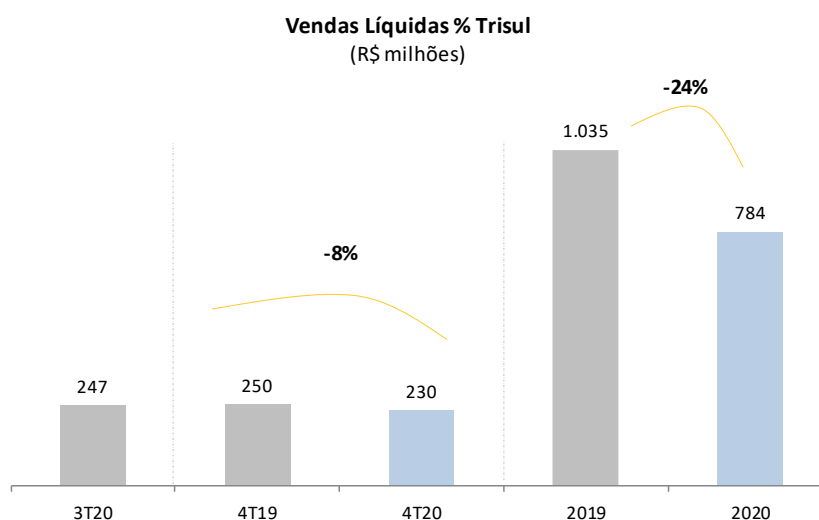
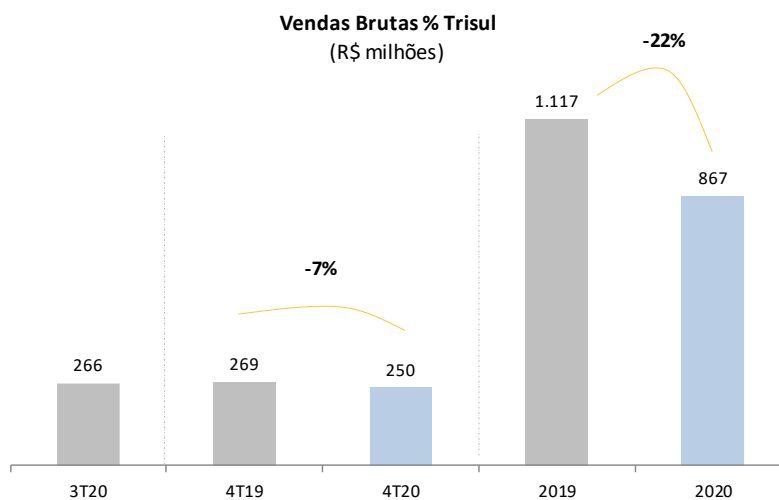
(4) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

## DESEMPENHO OPERACIONAL

## LANÇAMENTOS

| Lançamentos 2020        |                                        |                    |        |                    |              |                  |                   |         |
|-------------------------|----------------------------------------|--------------------|--------|--------------------|--------------|------------------|-------------------|---------|
| Lançamentos             | Região                                 | Data de Lançamento | Padrão | Número de Unidades | % Trisul     | VGv Total R\$ MM | VGv Trisul R\$ MM |         |
| <b>Lançamentos 2T20</b> |                                        |                    |        |                    |              |                  |                   |         |
| 1                       | Mirant Vila Madalena (N + Studio + NR) | São Paulo          | jun-20 | Alto               | 60           | 100%             | 159.299           | 159.299 |
| 2                       | Sonare Alto de Pinheiros               | São Paulo          | jun-20 | Alto               | 60           | 100%             | 81.538            | 81.538  |
| 3                       | Athos Paraíso                          | São Paulo          | jun-20 | Alto               | 38           | 100%             | 120.643           | 120.643 |
| <b>Total</b>            |                                        |                    |        | <b>158</b>         |              | <b>361.480</b>   | <b>361.480</b>    |         |
| <b>Lançamentos 3T20</b> |                                        |                    |        |                    |              |                  |                   |         |
| 4                       | Arky Caiowaa                           | São Paulo          | set-20 | Alto               | 138          | 100%             | 135.461           | 135.461 |
| 5                       | Boreal                                 | São Paulo          | set-20 | Alto               | 230          | 50%              | 177.098           | 88.550  |
| <b>Total</b>            |                                        |                    |        | <b>368</b>         |              | <b>312.559</b>   | <b>224.011</b>    |         |
| <b>Lançamentos 4T20</b> |                                        |                    |        |                    |              |                  |                   |         |
| 6                       | Ambience Vila Mariana                  | São Paulo          | nov-20 | Alto               | 84           | 100%             | 88.197            | 88.197  |
| 7                       | Marquez Ipiranga                       | São Paulo          | nov-20 | Alto               | 203          | 100%             | 189.601           | 189.601 |
| 8                       | Side Ipiranga                          | São Paulo          | dez-20 | Médio              | 240          | 100%             | 145.732           | 145.732 |
| <b>Total</b>            |                                        |                    |        | <b>527</b>         |              | <b>423.530</b>   | <b>423.530</b>    |         |
| <b>Total 2020</b>       |                                        |                    |        |                    | <b>1.053</b> | <b>1.097.570</b> | <b>1.009.022</b>  |         |

## 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 01/10/2020            | 1.887        | 763.328               |
| (+) Lançamentos do 4T20                            | 527          | 423.530               |
| <b>Total de unidades à venda no 4T20 (a)</b>       | <b>2.414</b> | <b>1.186.858</b>      |
| (-) Unidades vendidas líquidas no 4T20 (b)         | 524          | 230.181               |
| <b>Total de unidades à venda em 01/01/2021 (1)</b> | <b>1.890</b> | <b>956.677</b>        |
| <b>VSO no 4T20 (b) / (a)</b>                       | <b>20%</b>   | <b>20%</b>            |

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

## OBRAS CONCLUÍDAS

| Obras Entregues 2020 |        |                                |                |           |                   |          |                                 |                                  |
|----------------------|--------|--------------------------------|----------------|-----------|-------------------|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| Obras Entregues 1T20 |        |                                |                |           |                   |          |                                 |                                  |
| Data da Entre        |        | Empreendimento                 | Cidade         | Padrão    | Total de Unidades | % Trisul | VGW Total R\$ MM <sup>(1)</sup> | VGW Trisul R\$ MM <sup>(1)</sup> |
| 1                    | jan/20 | Conquista Amaralina - Fase 1   | São Paulo      | Econômico | 220               | 50%      | 43                              | 22                               |
| 2                    | jan/20 | Conquista Amaralina - Fase 2   | São Paulo      | Econômico | 220               | 50%      | 43                              | 22                               |
| 3                    | fev/20 | Praça Estação Jandira - Fase 2 | Jandira        | Econômico | 172               | 100%     | 40                              | 40                               |
| 4                    | mar/20 | Viva Mar Bem-Te-Vi             | Santos         | Econômico | 236               | 100%     | 42                              | 42                               |
| 5                    | mar/20 | Side Atlântica                 | São Paulo      | Médio     | 320               | 100%     | 104                             | 104                              |
| Total                |        |                                |                |           | 1.168             |          | 272                             | 229                              |
| Obras Entregues 2T20 |        |                                |                |           |                   |          |                                 |                                  |
| 1                    | abr/20 | JT 230                         | São Paulo      | Alto      | 132               | 50%      | 86                              | 43                               |
| 2                    | mai/20 | Viva Mar Canário               | Santos         | Econômico | 236               | 100%     | 42                              | 42                               |
| 3                    | jun/20 | Orbit - Vila Olímpia           | São Paulo      | Alto      | 80                | 100%     | 92                              | 92                               |
| Total                |        |                                |                |           | 448               |          | 220                             | 177                              |
| Obras Entregues 4T20 |        |                                |                |           |                   |          |                                 |                                  |
| 1                    | out/20 | Varanda Botânico               | Ribeirão Preto | Econômico | 250               | 60%      | 59                              | 35                               |
| 2                    | nov/20 | Elev Brás                      | São Paulo      | Econômico | 400               | 100%     | 73                              | 73                               |
| 3                    | nov/20 | Viva Mar Sabiá                 | Santos         | Econômico | 314               | 100%     | 54                              | 54                               |
| 4                    | nov/20 | Conquista Amaralina - Fase 3   | São Paulo      | Econômico | 220               | 50%      | 40                              | 20                               |
| 5                    | nov/20 | Conquista Amaralina - Fase 4   | São Paulo      | Econômico | 200               | 50%      | 40                              | 20                               |
| 6                    | dez/20 | Bella Atibaia                  | Atibaia        | Econômico | 455               | 40%      | 69                              | 28                               |
| Total                |        |                                |                |           | 1.839             |          | 335                             | 230                              |
| Total 2020           |        |                                |                |           | 3.455             |          | 827                             | 636                              |

(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 <sup>(1)</sup> | VGW Trisul R\$ MM <sup>(1)</sup> |
| 1                  | Atemporal Pompeia                | São Paulo  | jun-18             | jan-21             | Alto      | 176               | 100%     | 161                             | 161                              |
| 2                  | State Ibirapuera                 | São Paulo  | set-18             | mar-21             | Alto      | 116               | 100%     | 94                              | 94                               |
| 3                  | Domy Vila Mariana                | São Paulo  | nov-18             | set-21             | Alto      | 250               | 60%      | 134                             | 80                               |
| 4                  | Elev Araçatuba                   | Araçatuba  | dez-18             | jan-21             | Econômico | 258,62            | 100%     | 38                              | 38                               |
| 5                  | Axis Vila Mariana                | São Paulo  | mar-19             | jun-21             | Alto      | 167               | 100%     | 94                              | 94                               |
| 6                  | Altez Ipiranga                   | São Paulo  | mar-19             | out-21             | Alto      | 188               | 100%     | 178                             | 178                              |
| 7                  | Omni Ibirapuera                  | São Paulo  | mai-19             | dez-21             | Alto      | 137               | 100%     | 104                             | 104                              |
| 8                  | Elev Vila Prudente               | São Paulo  | jun-19             | out-21             | Econômico | 553               | 100%     | 123                             | 123                              |
| 9                  | Oscar Ibirapuera                 | São Paulo  | set-19             | mai-22             | Premium   | 56                | 100%     | 338                             | 338                              |
| 10                 | Elev Barra Funda                 | São Paulo  | out-19             | nov-21             | Econômico | 280               | 100%     | 67                              | 67                               |
| 11                 | Vila Verde Sabará - Fase 3       | São Carlos | nov-19             | jan-22             | Econômico | 179               | 100%     | 46                              | 46                               |
| 12                 | Op Art                           | São Paulo  | nov-19             | mai-22             | Alto      | 229               | 70%      | 94                              | 66                               |
| 13                 | Conquista Amaralina - Fase 5 e 6 | São Paulo  | nov-19             | dez-21             | Econômico | 520               | 50%      | 103                             | 51                               |
| 14                 | Viva Mar Andorinha               | Santos     | dez-19             | out-21             | Econômico | 314               | 100%     | 58                              | 58                               |
| 15                 | Athos Paraíso                    | São Paulo  | jun-20             | abr-23             | Alto      | 38                | 100%     | 121                             | 121                              |
| 16                 | Sonare Alto de Pinheiros         | São Paulo  | jun-20             | mai-22             | Alto      | 60                | 100%     | 82                              | 82                               |
| 17                 | Mirant Vila Madalena             | São Paulo  | jun-20             | out-23             | Alto      | 60                | 100%     | 142                             | 142                              |
| 18                 | Arky Caiowaa                     | São Paulo  | set-20             | mai-23             | Alto      | 138               | 100%     | 135                             | 135                              |
| 19                 | Boreal Madalena                  | São Paulo  | set-20             | nov-23             | Alto      | 230               | 50%      | 177                             | 89                               |
| 20                 | Ambience Vila Mariana            | São Paulo  | nov-20             | abr-23             | Alto      | 84                | 100%     | 88                              | 88                               |
| 21                 | Marquez Alto do Ipiranga         | São Paulo  | nov-20             | nov-23             | Alto      | 203               | 100%     | 190                             | 190                              |
| 22                 | Side Ipiranga                    | São Paulo  | dec-20             | abr-23             | Médio     | 240               | 100%     | 146                             | 146                              |
| TOTAL              |                                  |            |                    |                    |           | 4.477             |          | 2.712                           | 2.489                            |

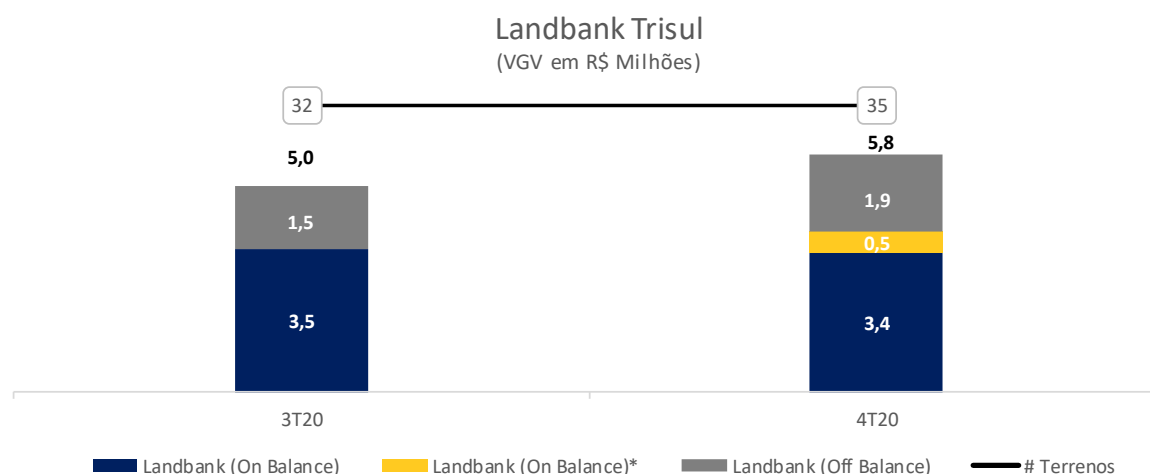
(1) VGW da data de lançamento sem considerar qualquer correção monetária e ajustes de tabela de venda.

## POSIÇÃO DE ESTOQUE

| Estoque em 01/01/2021 | Unidades     |             | VGV Trisul em R\$ mil |             |
|-----------------------|--------------|-------------|-----------------------|-------------|
| Concluído             | 411          | 22%         | 92.775                | 10%         |
| Em construção         | 1.479        | 78%         | 863.902               | 90%         |
|                       | <b>1.890</b> | <b>100%</b> | <b>956.677</b>        | <b>100%</b> |

| Estoque em 01/01/2021 | Unidades     |             | VGV Trisul em R\$ mil |             |
|-----------------------|--------------|-------------|-----------------------|-------------|
| Econômico             | 660          | 35%         | 330.458               | 35%         |
| Médio / Alto          | 1.230        | 65%         | 626.219               | 65%         |
|                       | <b>1.890</b> | <b>100%</b> | <b>956.677</b>        | <b>100%</b> |

## LANDBANK

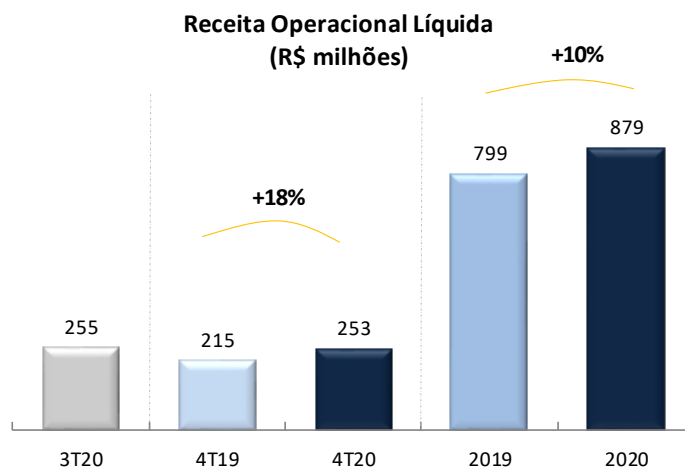


(\*) Terrenos adquiridos como evento subsequente.

## DESEMPENHO FINANCEIRO

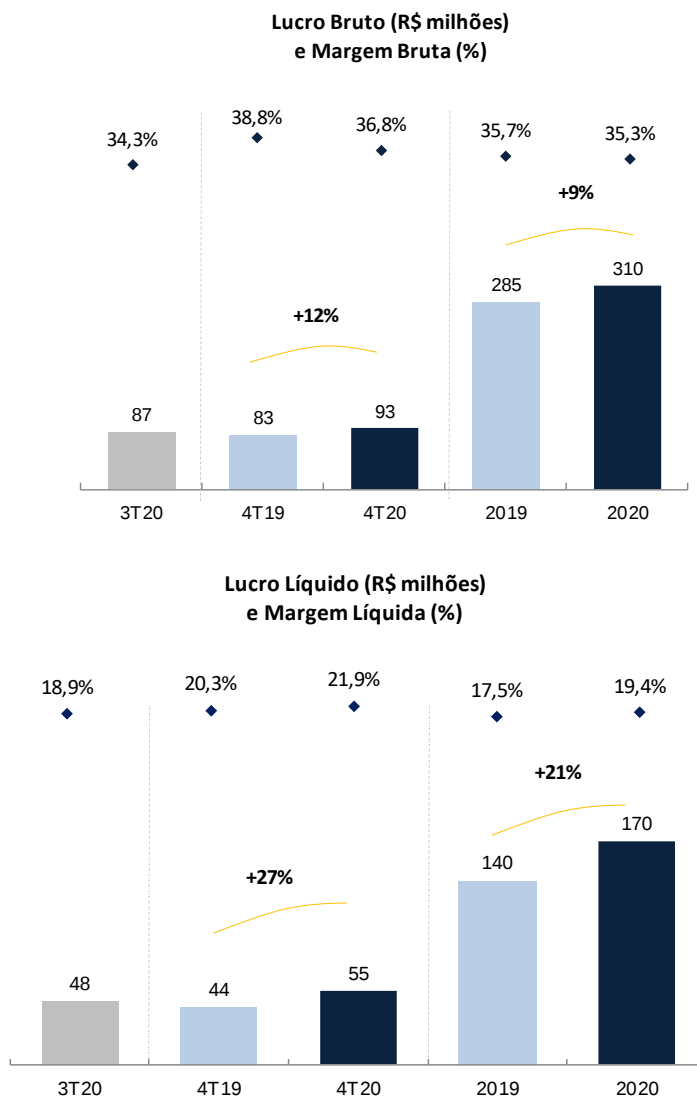
As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado ao Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário. O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado Percentage of Completion – POC (método da percentagem completada). As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV Trisul, Vendas Contratadas, Vendas Trisul, EBITDA, EBITDA Ajustado e margem EBITDA Ajustado, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

## RECEITA OPERACIONAL



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

## LUCRO



## DESPESAS OPERACIONAIS

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

| (R\$ mil)                                     | 4T20            | 4T19            | Var. %       | 3T20            | Var. %       | 2020             | 2019             | Var. %      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|------------------|-------------|
| <b>Receita operacional líquida</b>            | 252.790         | 214.955         | 17,6%        | 254.701         | -0,8%        | 878.960          | 798.671          | 10,1%       |
| <b>Receitas e (despesas) operacionais:</b>    |                 |                 |              |                 |              |                  |                  |             |
| Despesas administrativas                      | (16.994)        | (18.388)        | -7,6%        | (18.712)        | -9,2%        | (67.008)         | (67.469)         | -0,7%       |
| % Receita líquida                             | 6,7%            | 8,6%            | -1,8 p.p.    | 7,3%            | -0,6 p.p.    | 7,6%             | 8,4%             | -0,8 p.p.   |
| % Lançamento Trisul                           | 4,0%            | 6,4%            | -2,4 p.p.    | 8,4%            | -4,3 p.p.    | 6,6%             | 5,9%             | 0,8 p.p.    |
| % Vendas Contratadas Trisul                   | 7,4%            | 7,4%            | 0,0 p.p.     | 7,6%            | -0,2 p.p.    | 8,5%             | 6,5%             | 2,0 p.p.    |
| Despesas comerciais                           | (16.065)        | (14.226)        | 12,9%        | (15.019)        | 7,0%         | (59.918)         | (51.500)         | 16,3%       |
| % Receita líquida                             | 6,4%            | 6,6%            | -0,3 p.p.    | 5,9%            | 0,5 p.p.     | 6,8%             | 6,4%             | 0,4 p.p.    |
| % Lançamento Trisul                           | 3,8%            | 4,9%            | -1,1 p.p.    | 6,7%            | 0,0 p.p.     | 5,9%             | 4,5%             | 1,5 p.p.    |
| % Vendas Contratadas Trisul                   | 7,0%            | 5,7%            | 1,3 p.p.     | 6,1%            | 0,9 p.p.     | 7,6%             | 5,0%             | 2,7 p.p.    |
| Despesas tributárias                          | (376)           | (158)           | 138,0%       | (189)           | 98,9%        | (889)            | (580)            | 53,3%       |
| Despesas com Depreciação / Amortização        | (154)           | (283)           | -45,6%       | (149)           | 3,4%         | (813)            | (1.205)          | -32,5%      |
| Provisão demandas judiciais e administrativas | (1.549)         | (2.128)         | -27,2%       | (1.356)         | 14,2%        | (5.292)          | (3.244)          | 63,1%       |
| Outras receitas (despesas) operacionais       | (847)           | (3.875)         | -78%         | (969)           | -12,6%       | (3.171)          | (4.216)          | -24,8%      |
| <b>Total</b>                                  | <b>(35.985)</b> | <b>(39.058)</b> | <b>-7,9%</b> | <b>(36.394)</b> | <b>-1,1%</b> | <b>(137.091)</b> | <b>(128.214)</b> | <b>6,9%</b> |

| Despesas Administrativas (R\$ mil)       | 4T20            | 3T20            | 2020            | 2019            | ▲ %        |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| Pessoal                                  | (5.913)         | (6.135)         | (22.527)        | (19.148)        | 18%        |
| Honorários da administração              | (584)           | (513)           | (3.252)         | (2.782)         | 17%        |
| Ocupação / Outros                        | (199)           | (171)           | (887)           | (1.050)         | -16%       |
| Amortização de direito de uso            | (409)           | (409)           | (1.636)         | (1.491)         | 10%        |
| Assessorias e consultorias               | (6.174)         | (5.767)         | (21.056)        | (21.365)        | -1%        |
| Despesas gerais                          | (3.715)         | (5.717)         | (17.650)        | (21.633)        | -18%       |
| <b>Total de despesas administrativas</b> | <b>(16.994)</b> | <b>(18.712)</b> | <b>(67.008)</b> | <b>(67.469)</b> | <b>-1%</b> |

| Despesas Comerciais (R\$ mil)         | 4T20            | 3T20            | 2020            | 2019            | ▲ %        |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| Propaganda e publicidade              | (4.147)         | (1.829)         | (12.151)        | (14.766)        | -18%       |
| Promoção de vendas                    | (5.849)         | (7.049)         | (25.254)        | (18.224)        | 39%        |
| Unidades em estoque (IPTU/Condomínio) | (784)           | (1.055)         | (3.427)         | (2.350)         | 46%        |
| Estandes de vendas – depreciação      | (3.785)         | (3.523)         | (13.273)        | (8.633)         | 54%        |
| Estandes de vendas - despesas gerais  | (1.312)         | (1.168)         | (4.907)         | (5.028)         | -2%        |
| Outras                                | (188)           | (395)           | (906)           | (2.499)         | -64%       |
| <b>Total de despesas comerciais</b>   | <b>(16.065)</b> | <b>(15.019)</b> | <b>(59.918)</b> | <b>(51.500)</b> | <b>16%</b> |

## RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

| (R\$ mil)                   | 4T20       | 4T19         | Var. %      | 3T20         | Var. %       | 2020         | 2019           | Var. %       |
|-----------------------------|------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| Despesas financeiras        | (3.459)    | (4.410)      | -21,6%      | (3.410)      | 1,4%         | (14.083)     | (16.563)       | -15%         |
| Receitas financeiras        | 4.257      | 6.573        | -35%        | 3.084        | 38%          | 16.506       | 14.485         | 14%          |
| <b>Resultado Financeiro</b> | <b>798</b> | <b>2.163</b> | <b>-63%</b> | <b>(326)</b> | <b>-345%</b> | <b>2.423</b> | <b>(2.078)</b> | <b>-217%</b> |

## EBITDA E MARGEM EBITDA

| (R\$ mil)                                          | 4T20          | 4T19          | % Var.          | 3T20          | % Var.          | 2020           | 2019           | % Var.        |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|
| Lucro antes da participação de minoritários        | 60.573        | 47.955        | 26%             | 51.434        | 18%             | 183.626        | 151.022        | 22%           |
| (+) Resultado financeiro                           | (798)         | (2.163)       | -63%            | 326           | -345%           | (2.423)        | 2.078          | -217%         |
| (+) Imposto de renda e contribuição social         | 5.448         | 4.670         | 17%             | 5.357         | 2%              | 17.893         | 17.283         | 4%            |
| (+) Depreciações e amortizações                    | 154           | 283           | -46%            | 149           | 3%              | 813            | 954            | -15%          |
| (+) Amortização de Direito de Uso                  | 409           | 366           | 12%             | 409           | 0%              | 1.636          | 1.491          | 10%           |
| <b>EBITDA</b>                                      | <b>65.786</b> | <b>51.111</b> | <b>29%</b>      | <b>57.675</b> | <b>14%</b>      | <b>201.545</b> | <b>172.828</b> | <b>17%</b>    |
| (+) Despesas de juros com financiamento à produção | 2.808         | 3.041         | -8%             | 3.490         | -20%            | 12.644         | 13.095         | -3%           |
| <b>EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup></b>              | <b>68.594</b> | <b>54.152</b> | <b>27%</b>      | <b>61.165</b> | <b>12%</b>      | <b>214.189</b> | <b>185.923</b> | <b>15%</b>    |
| <b>Margem EBITDA Ajustada (%)</b>                  | <b>27,1%</b>  | <b>25,2%</b>  | <b>1,9 p.p.</b> | <b>24,0%</b>  | <b>3,1 p.p.</b> | <b>24,4%</b>   | <b>23,3%</b>   | <b>1,1 pp</b> |

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

| (R\$ mil)                                              | 31/12/2020     | 30/09/2020     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Receita de venda de imóveis a apropriar <sup>(1)</sup> | 468.568        | 477.312        |
| Custo das unidades vendidas a apropriar <sup>(2)</sup> | (277.399)      | (279.560)      |
| <b>Resultado de venda de imóveis a apropriar</b>       | <b>191.169</b> | <b>197.752</b> |
| <b>Margem bruta a apropriar</b>                        | <b>41%</b>     | <b>41%</b>     |

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

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

## POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

| Endividamento<br>(R\$ mil)                           | dez-20<br>(a)    | set-20<br>(b)    | Var.<br>(a / b)  |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Financiamentos para construção – SFH                 | (179.942)        | (146.606)        | 23%              |
| Empréstimos para capital de giro e debêntures        | (361.307)        | (222.806)        | 62%              |
| <b>Total Endividamento</b>                           | <b>(541.249)</b> | <b>(369.412)</b> | <b>47%</b>       |
| Caixa e Equivalentes de Caixa                        | 478.720          | 304.632          | 57%              |
| <b>Total Disponibilidade</b>                         | <b>478.720</b>   | <b>304.632</b>   | <b>57%</b>       |
| <b>Endividamento Líquido</b>                         | <b>(62.529)</b>  | <b>(64.780)</b>  | <b>-3%</b>       |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                            | <b>1.212.900</b> | <b>1.193.725</b> | <b>2%</b>        |
| <b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>           | <b>5%</b>        | <b>5%</b>        | <b>-0,3 p.p.</b> |
| <b>Dívida Líquida excl. SFH / Patrimonio Líquido</b> | <b>-10%</b>      | <b>-7%</b>       | <b>-2,8 p.p.</b> |
| <b>Recebíveis Performados em 31/12/2020</b>          |                  |                  |                  |

78 milhões

## Breakdown da dívida:

| Breakdown Dívida (R\$ mil)                        | dez-20         |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Financiamentos para construção                    | 41.615         |
| Empréstimos para capital de giro e debêntures     | 104.753        |
| <b>Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo</b> | <b>146.368</b> |
| Financiamentos para construção                    | 138.326        |
| Empréstimos para capital de giro e debêntures     | 256.554        |
| <b>Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo</b> | <b>394.880</b> |
| <b>Total do endividamento</b>                     | <b>541.249</b> |

## CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R\$ 1.049,0 milhões de recebíveis em 31.12.2020. Deste total, R\$ 78 milhões são referentes aos recebíveis performados.

| (R\$ mil)                                           | 31/12/2020       | 30/09/2020       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Contas a Receber - Receita realizada <sup>(1)</sup> | 648.392          | 617.871          |
| Contas a Receber - Receita a apropriar              | 468.568          | 477.312          |
| Adiantamento de Clientes <sup>(2)</sup>             | -67.918          | -58.875          |
| <b>TOTAL</b>                                        | <b>1.049.042</b> | <b>1.036.308</b> |
| <b>circulante</b>                                   | <b>679.941</b>   | <b>526.906</b>   |
| <b>não circulante</b>                               | <b>369.101</b>   | <b>509.402</b>   |

(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.

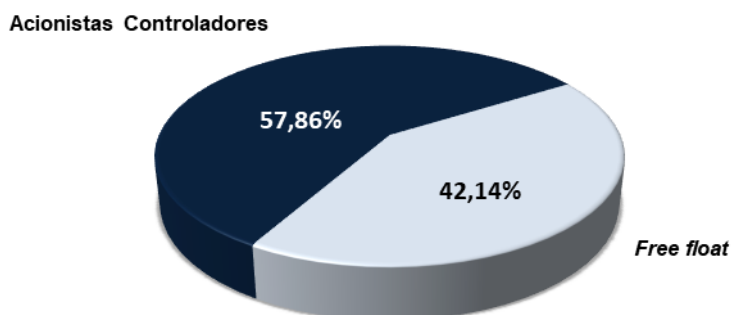
| Imóveis a Comercializar (R\$ mil)   | 31/12/2020     | %           | 30/09/2020     | %           |
|-------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Terrenos para futuras incorporações | 603.984        | 63%         | 611.030        | 66%         |
| Imóveis em construção               | 285.723        | 30%         | 278.019        | 30%         |
| Imóveis concluídos                  | 69.792         | 7%          | 31.591         | 3%          |
| <b>Total</b>                        | <b>959.499</b> | <b>100%</b> | <b>920.640</b> | <b>100%</b> |

## 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 dezembro de 2020, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 866 milhões, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

| Demonstração de Resultado Consolidado (em R\$ mil)      | 4T20            | 4T19            | 4T20 vs 4T19 | 3T20            | 4T20 vs 3T20 | 2020             | 2019             | 2020 vs 2019 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>IFRS</b>                                             |                 |                 |              |                 |              |                  |                  |              |
| <b>Receita Operacional Bruta</b>                        | <b>263.514</b>  | <b>220.454</b>  | <b>20%</b>   | <b>260.666</b>  | <b>1%</b>    | <b>908.141</b>   | <b>817.002</b>   | <b>11%</b>   |
| Com venda de imóveis                                    | 264.273         | 218.064         | 21%          | 261.625         | 1%           | 908.814          | 814.618          | 12%          |
| Com prestação de serviços/aluguéis                      | 849             | 211             | 302%         | 694             | 22%          | 2.600            | 1.349            | 93%          |
| Ajuste a valor presente                                 | (1.608)         | 2.179           | -174%        | (1.653)         | -3%          | (3.273)          | 1.035            | -416%        |
| ( - ) Provisão para distratos                           | (5.241)         | (659)           | 695%         | (424)           | 1136%        | (11.136)         | (1.527)          | 629%         |
| ( - ) Impostos incidentes                               | (5.483)         | (4.840)         | 13%          | (5.541)         | -1%          | (18.045)         | (16.804)         | 7%           |
| <b>Receita Operacional Líquida</b>                      | <b>252.790</b>  | <b>214.955</b>  | <b>18%</b>   | <b>254.701</b>  | <b>-1%</b>   | <b>878.960</b>   | <b>798.671</b>   | <b>10%</b>   |
| Custos de imóveis e serviços vendidos                   | (159.877)       | (131.654)       | 21%          | (167.393)       | -4%          | (569.017)        | (513.583)        | 11%          |
| <b>Lucro Bruto</b>                                      | <b>92.913</b>   | <b>83.301</b>   | <b>12%</b>   | <b>87.308</b>   | <b>6%</b>    | <b>309.943</b>   | <b>285.088</b>   | <b>9%</b>    |
| % Margem Bruta                                          | 37%             | 39%             | -2 p.p.      | 34%             | 2,5 p.p.     | 35%              | 36%              | -0,4 p.p.    |
| <b>Despesas/Receitas Operacionais</b>                   | <b>(27.690)</b> | <b>(32.839)</b> | <b>-16%</b>  | <b>(30.191)</b> | <b>-8%</b>   | <b>(110.847)</b> | <b>(114.705)</b> | <b>-3%</b>   |
| Despesas administrativas                                | (16.994)        | (18.388)        | -8%          | (18.712)        | -9%          | (67.008)         | (67.469)         | -1%          |
| % despesas administrativas                              | 7%              | 9%              | -1,8 p.p.    | 7%              | -0,6 p.p.    | 8%               | 8%               | -0,8 p.p.    |
| Despesas comerciais                                     | (16.065)        | (14.226)        | 13%          | (15.019)        | 7%           | (59.918)         | (51.500)         | 16%          |
| % despesas comerciais                                   | 6%              | 7%              | -0,3 p.p.    | 6%              | 0,5 p.p.     | 7%               | 6%               | 0,4 p.p.     |
| Despesas tributárias                                    | (376)           | (158)           | 138%         | (189)           | 99%          | (889)            | (580)            | 53%          |
| Resultado com equivalência patrimonial                  | 8.295           | 6.219           | 33%          | 6.203           | 34%          | 26.244           | 13.509           | 94%          |
| Provisão para demandas judiciais e administrativas      | (1.549)         | (2.128)         | -27%         | (1.356)         | 14%          | (5.292)          | (3.244)          | 63%          |
| Despesas com depreciação e amortização                  | (154)           | (283)           | -46%         | (149)           | 3%           | (813)            | (1.205)          | -33%         |
| Outras receitas (despesas) operacionais                 | (847)           | (3.875)         | -78%         | (969)           | -13%         | (3.171)          | (4.216)          | -25%         |
| <b>Lucro Operacional</b>                                | <b>65.223</b>   | <b>50.462</b>   | <b>29%</b>   | <b>57.117</b>   | <b>14%</b>   | <b>199.096</b>   | <b>170.383</b>   | <b>17%</b>   |
| Despesas Financeiras                                    | (3.459)         | (4.410)         | -22%         | (3.410)         | 1%           | (14.083)         | (16.563)         | -15%         |
| Receitas Financeiras                                    | 4.257           | 6.573           | -35%         | 3.084           | 38%          | 16.506           | 14.485           | 14%          |
| <b>Lucro antes do IR e Contribuição Social</b>          | <b>66.021</b>   | <b>52.625</b>   | <b>25%</b>   | <b>56.791</b>   | <b>16%</b>   | <b>201.519</b>   | <b>168.305</b>   | <b>20%</b>   |
| Imposto de renda e contribuição social                  | (5.448)         | (4.670)         | 17%          | (5.357)         | 2%           | (17.893)         | (17.283)         | 4%           |
| <b>Lucro antes da participação de não controladores</b> | <b>60.573</b>   | <b>47.955</b>   | <b>26%</b>   | <b>51.434</b>   | <b>18%</b>   | <b>183.626</b>   | <b>151.022</b>   | <b>22%</b>   |
| Participação de não controladores                       | (5.155)         | (4.225)         | 22%          | (3.401)         | 52%          | (13.534)         | (10.942)         | 24%          |
| <b>Lucro líquido do período</b>                         | <b>55.418</b>   | <b>43.730</b>   | <b>27%</b>   | <b>48.033</b>   | <b>15%</b>   | <b>170.092</b>   | <b>140.080</b>   | <b>21%</b>   |
| % Margem Líquida                                        | 21,9%           | 20,3%           | 1,6 p.p.     | 18,9%           | 3,1 p.p.     | 19,4%            | 17,5%            | 1,8 p.p.     |

## BALANÇO PATRIMONIAL

| Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil)<br>IFRS | 31/12/2020       | 30/09/2020       | Var.             |             |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
| <b>Ativo Circulante</b>                              | <b>1.680.830</b> | <b>1.332.510</b> | <b>348.320</b>   | <b>26%</b>  |
| Caixa e equivalentes de caixa                        | 478.720          | 304.632          | 174.088          | 57%         |
| Contas a receber                                     | 518.171          | 421.727          | 96.444           | 23%         |
| Imóveis a comercializar                              | 673.219          | 593.615          | 79.604           | 13%         |
| Créditos diversos                                    | 8.035            | 9.461            | (1.426)          | -15%        |
| Impostos e contribuições a recuperar                 | 2.685            | 3.075            | (390)            | -13%        |
| <b>Ativo Não Circulante</b>                          | <b>496.071</b>   | <b>607.036</b>   | <b>(110.965)</b> | <b>-18%</b> |
| Contas a receber                                     | 89.617           | 162.313          | (72.696)         | -45%        |
| Imóveis a comercializar                              | 286.280          | 327.025          | (40.745)         | -12%        |
| Partes relacionadas                                  | 28.874           | 27.218           | 1.656            | 6%          |
| Impostos e contribuições a recuperar                 | 719              | 443              | 276              | 62%         |
| Créditos diversos                                    | 5.340            | 7.610            | (2.270)          | -30%        |
| Investimentos                                        | 65.003           | 64.109           | 894              | 1%          |
| Imobilizado                                          | 18.770           | 17.005           | 1.765            | 10%         |
| Intangível                                           | 1.468            | 1.313            | 155              | 12%         |
| <b>Ativo Total</b>                                   | <b>2.176.901</b> | <b>1.939.546</b> | <b>237.355</b>   | <b>12%</b>  |
| <b>Passivo Circulante</b>                            | <b>456.727</b>   | <b>382.455</b>   | <b>74.272</b>    | <b>19%</b>  |
| Fornecedores                                         | 51.292           | 49.112           | 2.180            | 4%          |
| Empréstimos e financiamentos                         | 135.051          | 95.788           | 39.263           | 41%         |
| Debêntures                                           | 11.317           | 11.508           | (191)            | -2%         |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                | 16.609           | 16.162           | 447              | 3%          |
| Impostos e contribuições diferidos                   | 19.601           | 15.402           | 4.199            | 27%         |
| Credores por imóveis compromissados                  | 106.837          | 128.041          | (21.204)         | -17%        |
| Adiantamento de clientes                             | 55.655           | 49.177           | 6.478            | 13%         |
| Contas a pagar                                       | 16.550           | 13.365           | 3.185            | 24%         |
| Dividendos a pagar                                   | 40.397           | -                | 40.397           | 100%        |
| Partes relacionadas                                  | 3.418            | 3.900            | (482)            | -12%        |
| <b>Passivo Não Circulante</b>                        | <b>507.274</b>   | <b>363.366</b>   | <b>143.908</b>   | <b>40%</b>  |
| Empréstimos e financiamentos                         | 228.698          | 244.973          | (16.275)         | -7%         |
| Debêntures                                           | 166.183          | 17.143           | 149.040          | 869%        |
| Credores por imóveis compromissados                  | 78.194           | 67.450           | 10.744           | 16%         |
| Provisão para demandas judiciais e administrativas   | 10.303           | 8.754            | 1.549            | 18%         |
| Impostos e contribuições diferidos                   | 3.040            | 6.321            | (3.281)          | -52%        |
| Contas a pagar                                       | 8.593            | 9.027            | (434)            | -5%         |
| Adiantamento de Clientes                             | 12.263           | 9.698            | 2.565            | 26%         |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                            | <b>1.212.900</b> | <b>1.193.725</b> | <b>19.175</b>    | <b>2%</b>   |
| 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                                    | 313.914          | 298.893          | 15.021           | 5%          |
| Participação de não controladores                    | 51.854           | 47.700           | 4.154            | 9%          |
| Ações em tesouraria                                  | (6.992)          | (6.992)          | -                | 0%          |
| <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>         | <b>2.176.901</b> | <b>1.939.546</b> | <b>237.355</b>   | <b>12%</b>  |

## FLUXO DE CAIXA

| Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (em R\$ mil)<br>IFRS                                                                        | 4T20           | 3T20            | 2020             | 2019            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| <b>Das atividades operacionais</b>                                                                                                     |                |                 |                  |                 |
| Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social                                                                  | 66.021         | 56.791          | 201.519          | 168.305         |
| <b>Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:</b> |                |                 |                  |                 |
| Provisão para devedores duvidosos e distratos                                                                                          | 730            | 424             | 6.625            | 1.527           |
| Provisão para demandas judiciais e administrativas                                                                                     | 1.549          | 1.356           | 5.292            | 3.244           |
| Ajuste a valor presente                                                                                                                | 1.608          | 1.653           | 3.273            | (1.035)         |
| Valor residual de ativo imobilizado alienado                                                                                           | -              | -               | -                | 196             |
| Depreciação/amortização                                                                                                                | 154            | 149             | 813              | 1.205           |
| Depreciação de direito de uso                                                                                                          | 409            | 409             | 1.636            | 1.491           |
| Depreciação de estandes de venda                                                                                                       | 3.785          | 3.470           | 13.273           | 8.633           |
| Juros sobre empréstimos                                                                                                                | 1.017          | 2.763           | 9.799            | 13.038          |
| Tributos diferidos                                                                                                                     | 447            | 284             | 627              | 1.484           |
| Equivalência patrimonial                                                                                                               | (8.295)        | (6.203)         | (26.244)         | (13.509)        |
| Provisão para garantia                                                                                                                 | 7.283          | -               | 7.283            | -               |
| <b>Aumento (redução) nos ativos operacionais:</b>                                                                                      |                |                 |                  |                 |
| Contas a receber                                                                                                                       | (30.597)       | (18.123)        | (106.769)        | (101.011)       |
| Imóveis a comercializar                                                                                                                | 24.361         | 30.336          | 86.760           | (17.899)        |
| Impostos e contribuição a recuperar                                                                                                    | 114            | (347)           | (1.118)          | (202)           |
| Partes relacionadas                                                                                                                    | (2.138)        | (6.609)         | (7.373)          | 1.213           |
| Créditos diversos                                                                                                                      | 3.696          | 3.283           | 8.257            | 16.176          |
| <b>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</b>                                                                                    |                |                 |                  |                 |
| Fornecedores                                                                                                                           | 2.180          | (986)           | 14.939           | 6.644           |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                                                                                                  | 712            | 3.110           | 1.782            | 4.958           |
| Credores por imóveis compromissados                                                                                                    | (35.784)       | (74.735)        | (350.912)        | (45.432)        |
| Adiantamento de clientes                                                                                                               | (24.342)       | 1.679           | (21.941)         | 24.710          |
| Contas a pagar                                                                                                                         | (4.532)        | (247)           | (5.127)          | (14.554)        |
| <b>Caixa proveniente das operações</b>                                                                                                 | <b>8.378</b>   | <b>(1.543)</b>  | <b>(157.606)</b> | <b>59.182</b>   |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                                                                           | (5.242)        | (4.943)         | (17.199)         | (14.722)        |
| Juros sobre empréstimos e debêntures pagos                                                                                             | (11.740)       | -               | (11.740)         | -               |
| <b>Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais</b>                                                                    | <b>(8.604)</b> | <b>(6.486)</b>  | <b>(186.545)</b> | <b>44.460</b>   |
| <b>Caixa das atividades de investimentos</b>                                                                                           |                |                 |                  |                 |
| Aquisição de imobilizado                                                                                                               | (6.024)        | (3.399)         | (17.629)         | (13.202)        |
| Aumento (redução) de investimento                                                                                                      | 7.401          | 6.327           | 14.662           | (15.341)        |
| Aquisição de intangível                                                                                                                | (244)          | (286)           | (980)            | (367)           |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>                                                                          | <b>1.133</b>   | <b>2.642</b>    | <b>(3.947)</b>   | <b>(28.910)</b> |
| <b>Caixa das atividades de financiamentos</b>                                                                                          |                |                 |                  |                 |
| Dividendos pagos                                                                                                                       | -              | (20.000)        | (40.000)         | (20.000)        |
| Aumento de Capital                                                                                                                     | -              | -               | -                | 405.000         |
| (-) Despesas com emissão de ações                                                                                                      | -              | -               | -                | (24.585)        |
| Aquisição de ações de emissão própria                                                                                                  | -              | (6.992)         | (6.992)          | -               |
| Variação líquida dos empréstimos e financiamentos                                                                                      | 182.560        | (28.092)        | 237.883          | 15.272          |
| Participação de não controladores                                                                                                      | (1.001)        | (4.004)         | (9.737)          | (2.615)         |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos</b>                                                                         | <b>181.559</b> | <b>(59.088)</b> | <b>181.154</b>   | <b>373.072</b>  |
| <b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>                                                                              | <b>174.088</b> | <b>(62.932)</b> | <b>(9.338)</b>   | <b>388.622</b>  |
| <b>Saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>                                                                                          |                |                 |                  |                 |
| No início do exercício                                                                                                                 | 304.632        | 367.564         | 488.058          | 99.436          |
| No final do exercício                                                                                                                  | 478.720        | 304.632         | 478.720          | 488.058         |
| <b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>                                                                              | <b>174.088</b> | <b>(62.932)</b> | <b>(9.338)</b>   | <b>388.622</b>  |