

Release de Resultados 1T21





TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 1T21

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 1T21

13 de maio de 2021

Português

Hora: 14h30 min (Brasília)
13h30 min (US-EST)
Telefone: +55 (11) 3181-8565
Código: Trisul

Replay disponível até: 19/05/2021
Replay: +55 (11) 3193-1012
Código: 7382823#

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
Website: www.trisul-sa.com.br/ri

São Paulo, 12 de maio de 2021 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 1T21. 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 1T21, a **Receita Operacional Líquida** totalizou R\$ 202,2 milhões, um aumento de 18% em comparação ao mesmo período do ano anterior.
- O **Lucro Bruto** no trimestre foi de R\$ 78,2 milhões, um aumento de 23% ante o 1T20. A **Margem Bruta** no período foi de 38,7%.
- O **Lucro Líquido** no 1T21 totalizou R\$ 35 milhões, crescimento de 13% em relação ao mesmo período do ano anterior. A **Margem Líquida** registrou 17,4%.
- **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram R\$ 188,5 milhões no 1T21, um aumento de 21% em comparação com o mesmo período do ano anterior. Já as **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R\$ 177,2 milhões no trimestre, um aumento de 33% ante o 1T20.
- **Lançamentos % Trisul** totalizaram R\$ 328 milhões no 1T21.
- **Entregas % Trisul** totalizaram R\$ 200 milhões no 1T21.
- O **VSO** trimestral (em unidades) registrou 21%.
- O **Landbank** total, até a presente data, somava R\$ 5,4 bilhões.
- **Recebíveis Performados** totalizaram R\$ 135 milhões;
- **Baixo nível de estoque concluído** (em VGV), apenas 9%.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.

No trimestre, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 202,2 milhões, um aumento de 18% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

O Lucro Bruto no trimestre foi de R\$ 78,2 milhões, um aumento de 23% ante o 1T20. A Margem Bruta no período foi de 38,7%. Já o Lucro Líquido no 1T21 totalizou R\$ 35 milhões, crescimento de 13% em relação ao mesmo período do ano anterior. A Margem Líquida registrou 17,4%.

Ao longo do trimestre, a Trisul lançou dois novos empreendimentos: Oscar Itaim e Vista Campo Belo, totalizando um VGV de R\$ 328 milhões, em 170 unidades.

As Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 188,5 milhões no 1T21, um aumento de 21% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Já as Vendas Líquidas % Trisul totalizaram R\$ 177,2 milhões no trimestre, um aumento de 33% ante o 1T20.

As Entregas % Trisul totalizaram R\$ 200 milhões no trimestre, em 435 unidades, com a conclusão de 2 empreendimentos.

Com relação ao banco de terrenos da Companhia, até a presente data, o landbank totalizava R\$ 5,4 bilhões, compreendendo 33 terrenos (*on balance* e *off balance*).

Como evento subsequente, entregamos no mês de abril o empreendimento State Ibirapuera, totalizando um VGV de R\$ 94 milhões, em 116 unidades.

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)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Empreendimentos Lançados					
VGW % Trisul	328.060	-	100%	423.530	-23%
Número de Empreendimentos	2	-	100%	3	-33%
Unidades Lançadas	170	-	100%	527	-68%
Vendas Contratadas					
Vendas Brutas % Trisul	188.501	155.948	21%	250.050	-25%
Vendas Líquidas % Trisul ⁽¹⁾	177.213	132.949	33%	230.181	-23%
Unidades Vendidas	441	278	59%	524	-16%

Informações Financeiras (R\$ mil)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Receita Operacional Bruta	202.791	177.842	14%	263.514	-23%
Receita Operacional Líquida	202.210	171.298	18%	252.790	-20%
Lucro Bruto	78.249	63.430	23%	92.913	-16%
% Margem Bruta	38,7%	37,0%	1,7 p.p.	36,8%	1,9 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽²⁾	81.408	66.540	22%	95.721	-15%
% Margem Bruta Ajustada	40,3%	38,8%	1,4 p.p.	37,9%	2,4 p.p.
Lucro Líquido	35.098	31.061	13%	55.418	-37%
% Margem Líquida	17,4%	18,1%	-0,8 p.p.	21,9%	-4,6 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	46.128	35.926	28%	65.786	-30%
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	49.287	39.036	26%	68.594	-28%
% Margem EBITDA Ajustado	24,4%	22,8%	1,6 p.p.	27,1%	-2,8 p.p.
Disponibilidade	386.904	405.052	-4%	478.720	-19%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-84.416	100.766	-184%	-62.529	-35%

(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).

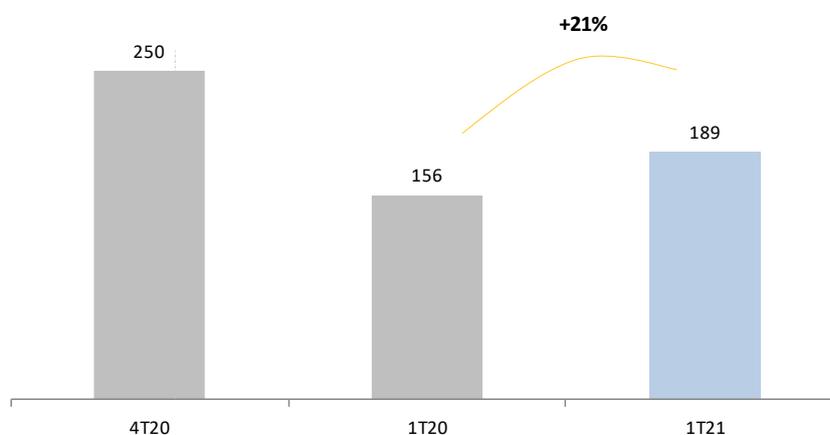
DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

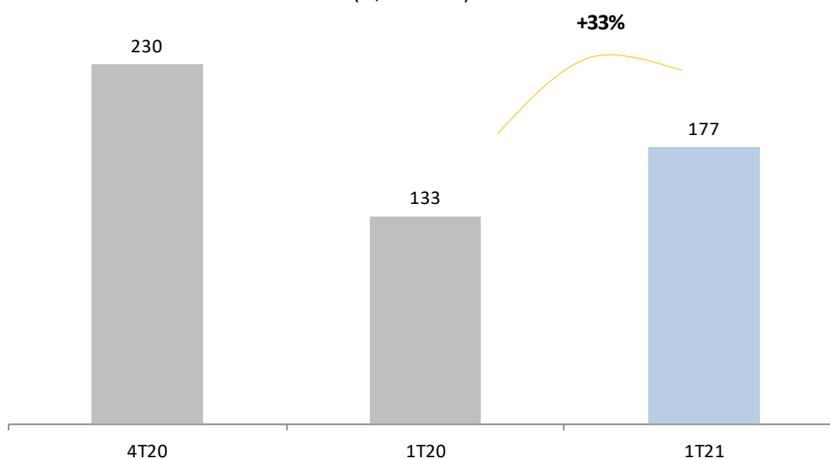
Lançamentos 2021								
	Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGW Total R\$ MM	VGW Trisul R\$ MM
Lançamentos 1T21								
1	Oscar Itaim	São Paulo	mar-21	Alto	40	100%	178.750	178.750
2	Vista Campo Belo	São Paulo	mar-21	Alto	130	100%	149.309	149.309
Total					170		328.060	328.060
Total 2021					170		328.060	328.060

VENDAS

Vendas Brutas % Trisul
(R\$ milhões)



Vendas Líquidas % Trisul
(R\$ milhões)



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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	GVV Trisul em R\$ mil
Total de unidades à venda em 01/01/2021	1.890	956.677
(+) Lançamentos do 1T21	170	328.060
Total de unidades à venda no 1T21 (a)	2.060	1.284.737
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T21 (b)	441	177.213
Total de unidades à venda em 01/04/2021 (1)	1.619	1.107.524
VSO no 1T21 (b) / (a)	21%	14%

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Entregues 2021

Obras Entregues 1T21

	Data da Entre	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾
1	jan/21	Atemporal Pompeia	São Paulo	Alto	176	100%	161	161
2	fev/21	Elev Araçatuba	São Paulo	Econômico	259	100%	39	39
Total					435		200	200

Total 2021 435 200 200

(1) VGV 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	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾
1	State Ibirapuera	São Paulo	set-18	abr-21	Alto	116	100%	94	94
2	Domy Vila Mariana	São Paulo	nov-18	set-21	Alto	250	60%	134	80
3	Axis Vila Mariana	São Paulo	mar-19	jun-21	Alto	167	100%	94	94
4	Altez Ipiranga	São Paulo	mar-19	out-21	Alto	188	100%	178	178
5	Omni Ibirapuera	São Paulo	mai-19	dez-21	Alto	137	100%	104	104
6	Elev Vila Prudente	São Paulo	jun-19	out-21	Econômico	553	100%	123	123
7	Oscar Ibirapuera	São Paulo	set-19	mai-22	Premium	56	100%	338	338
8	Elev Barra Funda	São Paulo	out-19	nov-21	Econômico	280	100%	67	67
9	Vila Verde Sabará - Fase 3	São Carlos	nov-19	jan-22	Econômico	179	100%	46	46
10	Op Art	São Paulo	nov-19	mai-22	Alto	229	70%	94	66
11	Conquista Amaralina - Fase 5 e 6	São Paulo	nov-19	dez-21	Econômico	520	50%	103	51
12	Viva Mar Andorinha	Santos	dez-19	out-21	Econômico	314	100%	58	58
13	Athos Paraíso	São Paulo	jun-20	abr-23	Alto	38	100%	121	121
14	Sonare Alto de Pinheiros	São Paulo	jun-20	mai-22	Alto	60	100%	82	82
15	Mirant Vila Madalena	São Paulo	jun-20	out-23	Alto	60	100%	142	142
16	Arky Caiowaa	São Paulo	set-20	mai-23	Alto	138	100%	135	135
17	Boreal Madalena	São Paulo	set-20	nov-23	Alto	230	50%	177	89
18	Ambience Vila Mariana	São Paulo	nov-20	abr-23	Alto	84	100%	88	88
19	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	nov-20	nov-23	Alto	203	100%	190	190
20	Side Ipiranga	São Paulo	dec-20	abr-23	Médio	240	100%	146	146
21	Oscar Itaim	São Paulo	mar-21	mai-24	Alto	40	100%	179	179
22	Vista Campo Belo	São Paulo	mar-21	fev-24	Alto	130	100%	149	149
TOTAL						4.212		2.841	2.291

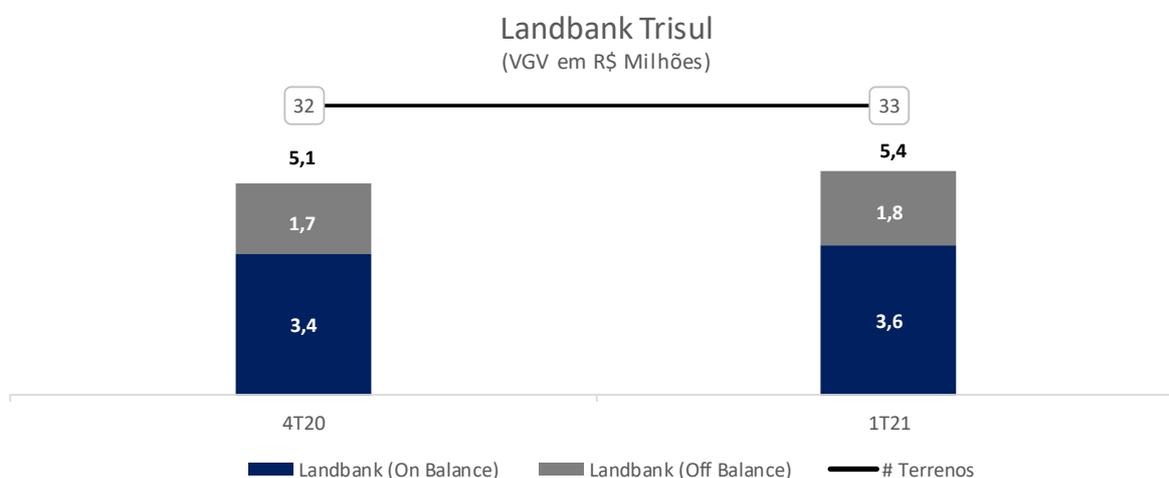
(1) VGV da data de lançamento sem considerar qualquer correção monetária e ajustes de tabela de venda.

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/04/2021	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil	
Concluído	346	21%	100.055	9%
Em construção	1.273	79%	1.007.469	91%
	1.619	100%	1.107.524	100%

Estoque em 01/04/2021	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil	
Econômico	437	27%	120.251	11%
Médio / Alto	1.182	73%	987.273	89%
	1.619	100%	1.107.524	100%

LANDBANK

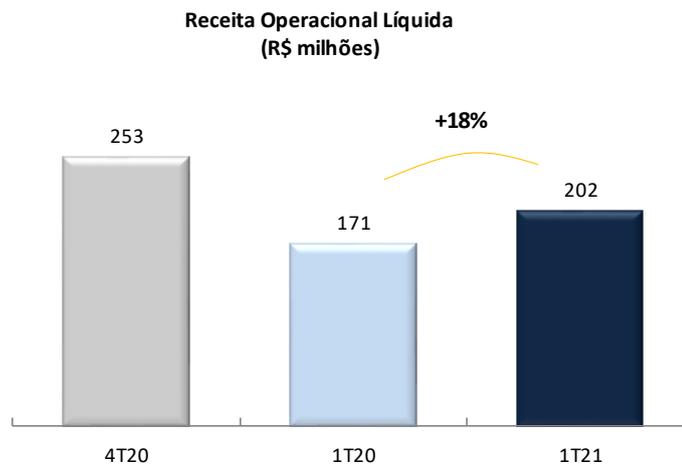


(*) Terrenos adquiridos como evento subsequente.

DESEMPENHO FINANCEIRO

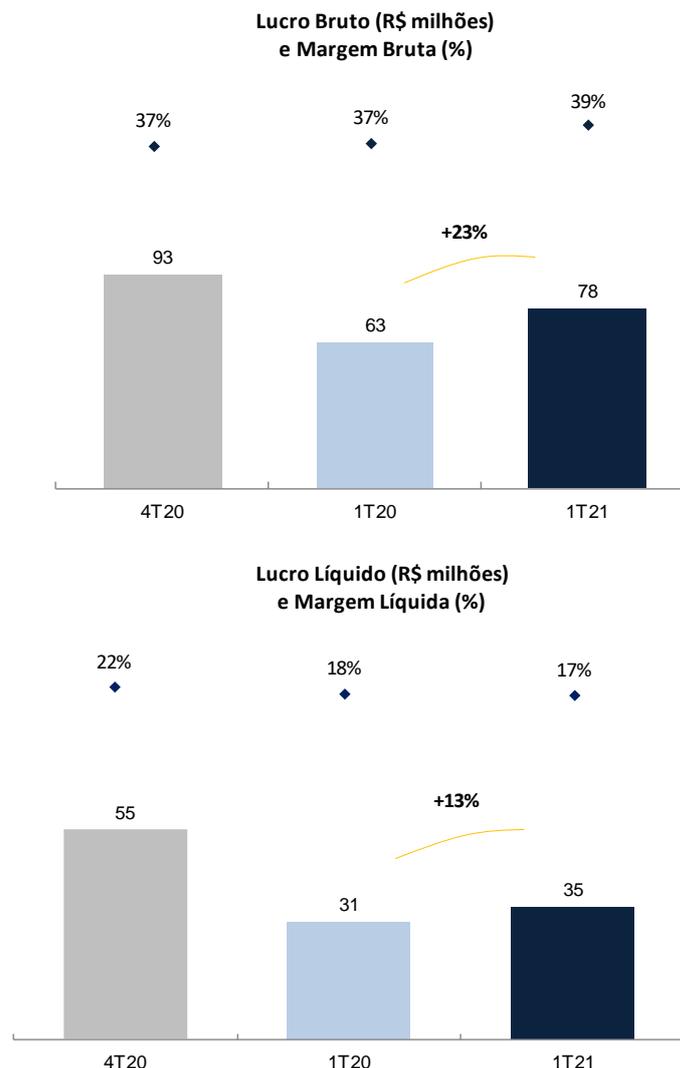
As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas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

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

(R\$ mil)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Receita operacional líquida	202.210	171.298	18,0%	252.790	-20,0%
Receitas e (despesas) operacionais:					
Despesas administrativas	(17.687)	(15.748)	12,3%	(16.994)	4,1%
% Receita líquida	8,7%	9,2%	-0,4 p.p.	6,7%	2,0 p.p.
% Lançamento Trisul	5,4%	0,0%	5,4 p.p.	4,0%	1,4 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	10,0%	11,8%	-1,9 p.p.	7,4%	2,6 p.p.
Despesas comerciais	(15.672)	(15.313)	2,3%	(16.065)	-2,4%
% Receita líquida	7,8%	8,9%	-1,2 p.p.	6,4%	1,4 p.p.
% Lançamento Trisul	4,8%	0,0%	4,8 p.p.	3,8%	0,0 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	8,8%	11,5%	-2,7 p.p.	7,0%	1,9 p.p.
Despesas tributárias	(81)	(141)	-42,6%	(376)	-78,5%
Despesas com Depreciação / Amortização	(213)	(306)	-30,4%	(154)	38,3%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(1.520)	(1.318)	15,3%	(1.549)	-1,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	(454)	(864)	-47%	(847)	-46,4%
Total	(35.627)	(33.690)	5,7%	(35.985)	-1,0%

Despesas Administrativas (R\$ mil)	1T21	1T20
Pessoal	(4.873)	(5.194)
Honorários da administração	(467)	(1.693)
Ocupação / Outros	(312)	(341)
Amortização de direito de uso	(409)	(409)
Assessorias e consultorias	(7.111)	(3.861)
Despesas gerais	(4.515)	(4.250)
Total de despesas administrativas	(17.687)	(15.748)

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T21	1T20
Propaganda e publicidade	(2.879)	(3.208)
Promoção de vendas	(5.902)	(6.894)
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(836)	(846)
Estandes de vendas – depreciação	(3.789)	(2.921)
Estandes de vendas - despesas gerais	(1.310)	(1.298)
Outras	(956)	(146)
Total de despesas comerciais	(15.672)	(15.313)

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS CONSOLIDADO

(R\$ mil)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Despesas financeiras	(5.110)	(3.684)	38,7%	(3.459)	47,7%
Receitas financeiras	3.203	4.806	-33%	4.257	-25%
Resultado Financeiro	(1.907)	1.122	-270%	798	-339%

EBITDA E MARGEM EBITDA

(R\$ mil)	1T21	1T20	% Var.	4T20	% Var.
Lucro antes da participação de minoritários	39.203	33.573	17%	60.573	-35%
(+) Resultado financeiro	1.907	(1.122)	-270%	(798)	-339%
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.396	2.760	59%	5.448	-19%
(+) Depreciações e amortizações	213	306	-30%	154	38%
(+) Amortização de Direito de Uso	409	409	0%	409	0%
EBITDA	46.128	35.926	28%	65.786	-30%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.159	3.110	2%	2.808	13%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	49.287	39.036	26%	68.594	-28%
Margem EBITDA Ajustada (%)	24,4%	22,8%	1,6 p.p.	27,1%	-2,8 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 contábeis. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar:

(R\$ mil)	31/03/2021	31/12/2020
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	435.738	468.568
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	(262.083)	(277.399)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	173.655	191.169
Margem bruta a apropriar	40%	41%

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

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

POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

Endividamento (R\$ mil)	mar-21 (a)	dez-20 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(128.570)	(179.942)	-29%
Empréstimos para capital de giro e debêntures	(342.750)	(361.307)	-5%
Total Endividamento	(471.320)	(541.249)	-13%
Caixa e Equivalentes de Caixa	386.904	478.720	-19%
Total Disponibilidade	386.904	478.720	-19%
Endividamento Líquido	(84.416)	(62.529)	35%
Patrimônio Líquido	1.250.447	1.212.900	3%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	7%	5%	1,6 p.p.
Dívida Líquida excl. SFH / Patrimônio Líquido	-4%	-10%	6,1 p.p.

Recebíveis Performados em 01/04/2021

135 milhões

BREAKDOWN DA DÍVIDA:

Breakdown Dívida (R\$ mil)	mar-21
Financiamentos para construção	-
Empréstimos para capital de giro e debêntures	122.114
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	122.114
Financiamentos para construção	128.570
Empréstimos para capital de giro e debêntures	220.636
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	349.206
Total do endividamento	471.320

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R\$ 993,9 milhões de recebíveis em 31.03.2021. Deste total, R\$ 135 milhões são referentes aos recebíveis performados.

(R\$ mil)	31/03/2021	31/12/2020
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	632.356	648.392
Contas a Receber - Receita a apropriar	435.738	468.568
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-74.176	-67.918
TOTAL	993.918	1.049.042
circulante	605.088	679.941
não circulante	388.830	369.101

(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.

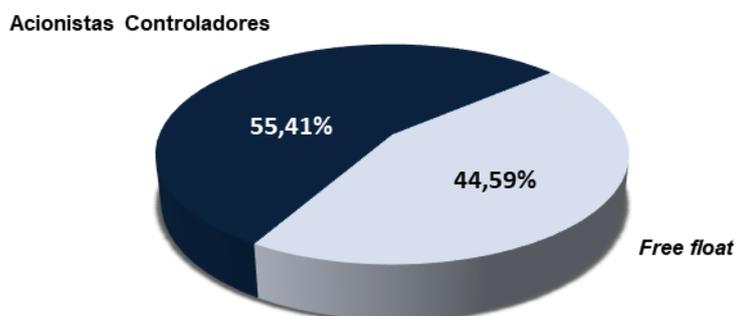
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/03/2021	%	31/12/2020	%
Terrenos para futuras incorporações	689.782	65%	603.984	63%
Imóveis em construção	294.145	28%	285.723	30%
Imóveis concluídos	73.560	7%	69.792	7%
Total	1.057.487	100%	959.499	100%

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 março de 2021, 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) IFRS	1T21	1T20	1T21 vs 1T20	4T20	1T21 vs 4T20
Receita Operacional Bruta	202.791	177.842	14%	263.514	-23%
Com venda de imóveis	201.091	176.014	14%	264.273	-24%
Com prestação de serviços/alugueis	1.368	448	205%	849	61%
Ajuste a valor presente	332	1.380	-76%	(1.608)	-121%
(-) Provisão para distratos	3.854	(3.914)	-198%	(5.241)	-174%
(-) Impostos incidentes	(4.435)	(2.630)	69%	(5.483)	-19%
Receita Operacional Líquida	202.210	171.298	18%	252.790	-20%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(123.961)	(107.868)	15%	(159.877)	-22%
Lucro Bruto	78.249	63.430	23%	92.913	-16%
% Margem Bruta	39%	37%	1,7 p.p.	37%	1,9 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(32.743)	(28.219)	16%	(27.690)	18%
Despesas administrativas	(17.687)	(15.748)	12%	(16.994)	4%
% <i>despesas administrativas</i>	9%	9%	-0,4 p.p.	7%	2 p.p.
Despesas comerciais	(15.672)	(15.313)	2%	(16.065)	-2%
% <i>despesas comerciais</i>	8%	9%	-1,2 p.p.	6%	1,4 p.p.
Despesas tributárias	(81)	(141)	-43%	(376)	-78%
Resultado com equivalência patrimonial	2.884	5.471	-47%	8.295	-65%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(1.520)	(1.318)	15%	(1.549)	-2%
Despesas com depreciação e amortização	(213)	(306)	-30%	(154)	38%
Outras receitas (despesas) operacionais	(454)	(864)	-47%	(847)	-46%
Lucro Operacional	45.506	35.211	29%	65.223	-30%
Despesas Financeiras	(5.110)	(3.684)	39%	(3.459)	48%
Receitas Financeiras	3.203	4.806	-33%	4.257	-25%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	43.599	36.333	20%	66.021	-34%
Imposto de renda e contribuição social	(4.396)	(2.760)	59%	(5.448)	-19%
Lucro antes da participação de não controladores	39.203	33.573	17%	60.573	-35%
Participação de não controladores	(4.105)	(2.512)	63%	(5.155)	-20%
Lucro líquido do período	35.098	31.061	13%	55.418	-37%
% Margem Líquida	17,4%	18,1%	-0,8 p.p.	21,9%	-4,6 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	31/03/2021	31/12/2020	Var.	
Ativo Circulante	1.611.597	1.680.830	(69.233)	-4%
Caixa e equivalentes de caixa	386.904	478.720	(91.816)	-19%
Contas a receber	492.701	518.171	(25.470)	-5%
Imóveis a comercializar	722.373	673.219	49.154	7%
Créditos diversos	6.781	8.035	(1.254)	-16%
Impostos e contribuições a recuperar	2.838	2.685	153	6%
Ativo Não Circulante	556.035	496.071	59.964	12%
Contas a receber	103.314	89.617	13.697	15%
Imóveis a comercializar	335.114	286.280	48.834	17%
Partes relacionadas	29.959	28.874	1.085	4%
Impostos e contribuições a recuperar	719	719	-	0%
Créditos diversos	3.211	5.340	(2.129)	-40%
Investimentos	61.684	65.003	(3.319)	-5%
Imobilizado	20.304	18.770	1.534	8%
Intangível	1.730	1.468	262	18%
Ativo Total	2.167.632	2.176.901	(9.269)	0%
Passivo Circulante	460.660	456.727	3.933	1%
Fornecedores	65.612	51.292	14.320	28%
Empréstimos e financiamentos	109.240	135.051	(25.811)	-19%
Debêntures	12.873	11.317	1.556	14%
Obrigações trabalhistas e tributárias	10.428	16.609	(6.181)	-37%
Impostos e contribuições diferidos	17.989	19.601	(1.612)	-8%
Credores por imóveis compromissados	121.133	106.837	14.296	13%
Adiantamento de clientes	60.086	55.655	4.431	8%
Contas a pagar	20.134	16.550	3.584	22%
Dividendos a pagar	40.397	40.397	-	0%
Partes relacionadas	2.768	3.418	(650)	-19%
Passivo Não Circulante	456.525	507.274	(50.749)	-10%
Empréstimos e financiamentos	188.861	228.698	(39.837)	-17%
Debêntures	160.346	166.183	(5.837)	-4%
Credores por imóveis compromissados	70.557	78.194	(7.637)	-10%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	11.823	10.303	1.520	15%
Impostos e contribuições diferidos	3.665	3.040	625	21%
Contas a pagar	7.183	8.593	(1.410)	-16%
Adiantamento de Clientes	14.090	12.263	1.827	15%
Patrimônio Líquido	1.250.447	1.212.900	37.547	3%
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	349.012	313.914	35.098	11%
Participação de não controladores	54.303	51.854	2.449	5%
Ações em tesouraria	(6.992)	(6.992)	-	0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.167.632	2.176.901	(9.269)	0%

FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (em R\$ mil) IFRS	1T21	4T20
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	43.599	66.021
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos e distratos	(3.854)	730
Provisão para demandas judiciais e administrativas	1.520	1.549
Ajuste a valor presente	(332)	1.608
Depreciação/amortização	213	154
Depreciação de direito de uso	409	409
Depreciação de estandes de venda	3.789	3.785
Juros sobre empréstimos	4.541	1.017
Tributos diferidos	(485)	447
Equivalência patrimonial	(2.884)	(8.295)
Provisão para garantia	1.584	7.283
Aumento (redução) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	15.959	(30.597)
Imóveis a comercializar	12.436	24.361
Impostos e contribuição a recuperar	(153)	114
Partes relacionadas	(1.735)	(2.138)
Créditos diversos	3.383	3.696
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	14.320	2.180
Obrigações trabalhistas e tributárias	(6.508)	712
Credores por imóveis compromissados	(95.945)	(35.784)
Adiantamento de clientes	(1.562)	(24.342)
Contas a pagar	590	(4.532)
Caixa proveniente das operações	(11.115)	8.378
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.571)	(5.242)
Juros sobre empréstimos e debêntures pagos	(2.723)	(11.740)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	(18.409)	(8.604)
Caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	(5.847)	(6.024)
Aumento (redução) de investimento	6.203	7.401
Aquisição de intangível	(360)	(244)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(4)	1.133
Caixa das atividades de financiamentos		
Varição líquida dos empréstimos e financiamentos	(71.747)	182.560
Participação de não controladores	(1.656)	(1.001)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	(73.403)	181.559
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(91.816)	174.088
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	478.720	304.632
No final do exercício	386.904	478.720
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(91.816)	174.088