

Release de Resultados 4T21 e 2021





TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 4T21 E 2021

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 4T21 E 2021

16 de março de 2022

Português

Hora: 14h30 min (Brasília)
12h30 min (US-EST)

Via: [Webcast](#)

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, 15 de março de 2022 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 4T21 e 2021. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares Reais (R\$), extraídos das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, bem como informações trimestrais individuais e consolidadas as quais estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

- **Lançamentos % Trisul** totalizaram R\$ 660 milhões no 4T21. Em 2021, os lançamentos totalizaram R\$ 1,7 bilhões, um aumento de 71% em comparação ao ano anterior.
- No ano, o **Lucro Bruto** atingiu R\$ 283,8 milhões, enquanto a **Margem Bruta** do período foi de 36,7%.
- Em 2021, o **Lucro Líquido** atingiu R\$ 120,5 milhões, enquanto a **Margem Líquida** do período foi de 15,6%.
- **Vendas Brutas % Trisul** R\$ 185,6 milhões no 4T21. Em 2021, as **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram R\$ 828,1 milhões.
- **Entregas % Trisul** totalizaram R\$ 439 milhões no 4T21. Em 2021, a Trisul entregou 10 empreendimentos, totalizando R\$ 946 milhões.
- O **VSO** anual (em unidades) registrou 35%.
- O **Landbank** total, no final de dezembro, somava R\$ 5,0 bilhões.
- **Recebíveis Performados** totalizaram R\$ 130,2 milhões.
- **Baixo nível de estoque concluído** (em VGV), apenas 7%.
- Como **evento subsequente**, a Trisul entregou no mês de janeiro o seguinte empreendimento: Vila Verde Sabará - Fase 3, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 46 milhões, em 179 unidades.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.

Ao longo do trimestre, a Trisul lançou três novos empreendimentos: The Collection Paulista, Tucuna 250 e Valen Capote Valente, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 660,2 milhões, em 814 unidades. Em 2021, a Trisul lançou um total de 9 empreendimentos, totalizando R\$ 1,7 bilhões de VGV % Trisul, um aumento de 71% em comparação ao ano anterior.

No ano, o Lucro Bruto atingiu R\$ 283,8 milhões, enquanto a Margem Bruta do período foi de 36,7%. Em 2021, o Lucro Líquido atingiu R\$ 120,5 milhões, enquanto a Margem Líquida do período foi de 15,6%.

Vendas Brutas % Trisul R\$ 185,6 milhões no 4T21. Em 2021, as Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 828,1 milhões. Já as Vendas Líquidas % Trisul totalizaram R\$ 163,8 milhões no trimestre. No ano, as Vendas Líquidas % Trisul totalizaram R\$ 752,3 milhões.

As Entregas % Trisul totalizaram R\$ 439 milhões no trimestre, em 1.305 unidades, com a conclusão de quatro empreendimentos, o Altez Ipiranga, Domy Vila Mariana, Elev Vila Prudente e Viva Mar – Andorinha. Em 2021, a Trisul entregou 10 empreendimentos, totalizando R\$ 946 milhões, em 2.823 unidades.

Como evento subsequente, a Trisul entregou no mês de janeiro o seguinte empreendimento: Vila Verde Sabará - Fase 3, totalizando um VGV % Trisul de R\$ 46 milhões, em 179 unidades.

Em 31 de dezembro de 2021 o banco de terrenos (landbank) da Companhia totalizava R\$ 5,0 bilhões, compreendendo 23 terrenos (on balance e off balance).

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 (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGV % Trisul	660.236	423.530	56%	303.516	118%	1.727.732	1.009.022	71%
Número de Empreendimentos	3	3	0%	2	50%	9	8	13%
Unidades Lançadas	814	527	54%	429	90%	2.207	1.053	110%
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas % Trisul	185.652	250.050	-26%	190.602	-3%	828.194	867.107	-4%
Vendas Líquidas % Trisul ⁽¹⁾	163.870	230.181	-29%	164.816	-1%	752.331	783.909	-4%
Unidades Vendidas	262	524	-50%	362	-28%	1.513	1.904	-21%

Informações Financeiras (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Receita Operacional Bruta	172.728	263.514	-34%	194.041	-11%	784.500	908.141	-14%
Receita Operacional Líquida	170.824	252.790	-32%	190.230	-10%	774.161	878.960	-12%
Lucro Bruto	55.168	92.913	-41%	72.682	-24%	283.864	309.943	-8%
% Margem Bruta	32,3%	36,8%	-4 p.p.	38,2%	-6 p.p.	36,7%	35,3%	1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽²⁾	58.276	95.721	-39%	75.327	-23%	294.810	322.587	-9%
% Margem Bruta Ajustada	34,1%	37,9%	-4 p.p.	39,6%	-5 p.p.	38,1%	36,7%	1 p.p.
Lucro Líquido	16.882	55.418	-70%	33.100	-49%	120.552	170.092	-29%
% Margem Líquida	9,9%	21,9%	-12 p.p.	17,4%	-8 p.p.	15,6%	19,4%	-4 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	26.265	65.786	-60%	42.786	-39%	161.277	201.545	-20%
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	29.373	68.594	-57%	45.431	-35%	172.223	214.189	-20%
% Margem EBITDA Ajustado	17,2%	27,1%	-10 p.p.	23,9%	-7 p.p.	22,2%	24,4%	-2 p.p.
Disponibilidade	387.514	478.720	-19%	394.194	-2%	387.514	478.720	-19%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-255.035	-62.529	308%	-203.484	-25%	-255.035	-62.529	308%

(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).

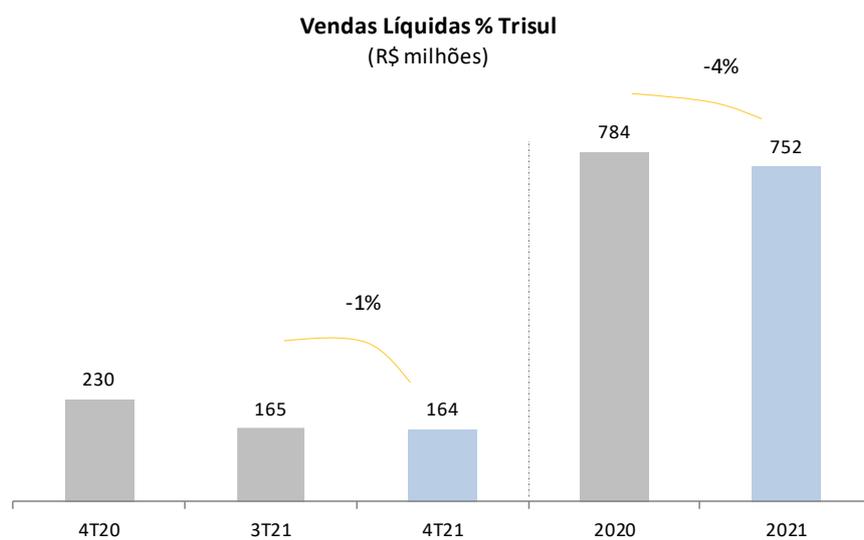
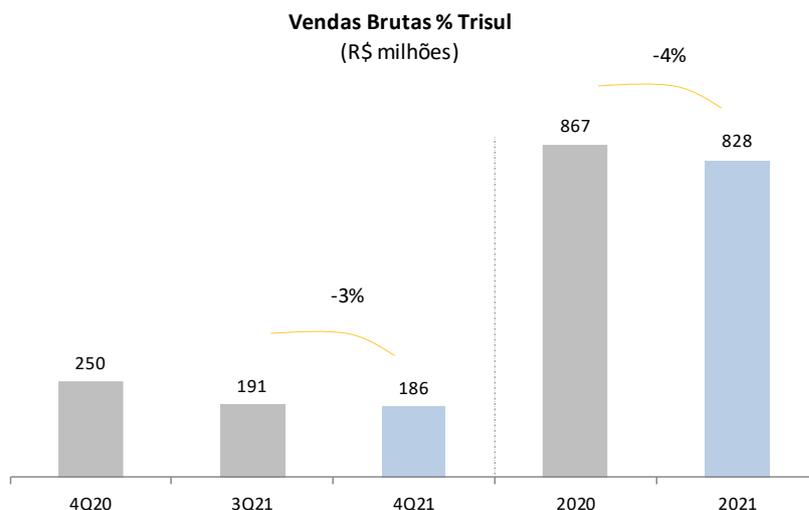
DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

Lançamentos 2021									
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM	VGV Trisul R\$ MM	% Vendido	
Lançamentos 1T21									
1	Oscar Itaim*	São Paulo	mar-21	Alto	40	100%	201.113	201.113	17%
2	Vista Campo Belo	São Paulo	mar-21	Alto	130	100%	149.309	149.309	26%
Total 1T21				170		350.422	350.422		
Lançamentos 2T21									
3	Side Barra Funda	São Paulo	mai-21	Médio	594	100%	272.449	272.449	42%
4	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	jun-21	Médio	200	100%	141.110	141.110	36%
Total 2T21				794		413.558	413.558		
Lançamentos 3T21									
5	Nattur Nova Kablin	São Paulo	set-21	Médio	246	100%	182.685	182.685	20%
6	Horizon Paraíso	São Paulo	set-21	Alto	183	70%	172.616	120.832	46%
Total 3T21				429		355.301	303.516		
Lançamentos 4T21									
7	The Collection Paulista	São Paulo	nov-21	Médio	336	100%	167.693	167.693	33%
8	Tucuna 250	São Paulo	dez-21	Alto	218	100%	185.105	185.105	11%
9	Valen Capote Valente	São Paulo	dez-21	Alto	260	100%	307.438	307.438	12%
Total 4T21				814		660.236	660.236		
Total 2021				2.207		1.779.518	1.727.732	27%	

*Contemplando o lançamento das unidades de tipo Studio.

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 01/01/2021	1.890	956.677
(+) Lançamentos de 2021	2.207	1.727.732
Total de unidades à venda em 2021 (a)	4.372	2.887.711
(-) Unidades vendidas líquidas em 2021 (b)	1.513	828.194
Total de unidades à venda em 01/01/2022 (1)	2.859	2.059.517
VSO em 2021 (b) / (a)	35%	29%

(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 1T21					435		200	200
Obras Entregues 2T21								
3	abr/21	State Ibirapuera	São Paulo	Alto	116	100%	94	94
Total 2T21					116		94	94
Obras Entregues 3T21								
4	jul/21	Axis Vila Mariana	São Paulo	Alto	167	100%	94	94
5	jul/21	Conquista Amaralina - Fase 5 e 6	São Paulo	Econômico	520	50%	103	52
6	set/21	Elev Barra Funda	São Paulo	Econômico	280	100%	67	67
Total 3T21					967		264	213
Obras Entregues 4T21								
7	out/21	Altez Ipiranga	São Paulo	Alto	188	100%	178	178
8	out/21	Domy Vila Mariana	São Paulo	Alto	250	60%	134	80
9	out/21	Elev Vila Prudente	São Paulo	Econômico	553	100%	123	123
10	nov/21	Viva Mar - Andorinha	Santos	Econômico	314	100%	58	58
Total 4T21					1.305		493	439
Total 2021					2.823		1.051	946

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

OBRAS EM ANDAMENTO

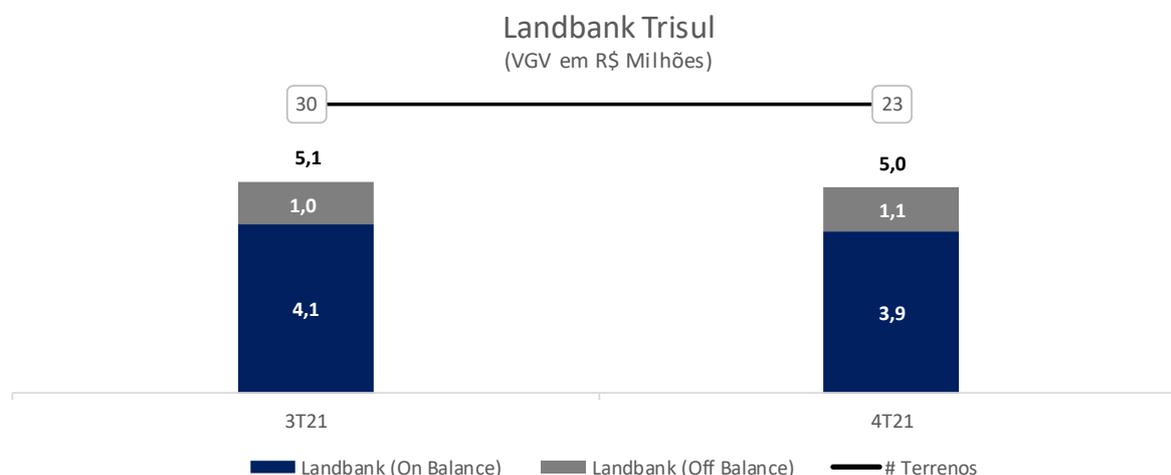
Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Término Engenharia	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾
1	Omni Ibirapuera	São Paulo	mai-19	fev-22	Alto	137	100%	104	104
2	Oscar Ibirapuera	São Paulo	set-19	mai-22	Premium	56	100%	338	338
3	Vila Verde Sabará - Fase 3	São Carlos	nov-19	jan-22	Econômico	179	100%	46	46
4	Op Art	São Paulo	nov-19	mai-22	Alto	229	70%	94	66
5	Athos Paraíso	São Paulo	jun-20	abr-23	Alto	38	100%	121	121
6	Sonare Alto de Pinheiros	São Paulo	jun-20	mai-22	Alto	60	100%	82	82
7	Mirant Vila Madalena	São Paulo	jun-20	out-23	Alto	60	100%	142	142
8	Arky Caiowaa	São Paulo	set-20	mai-23	Alto	138	100%	135	135
9	Boreal Madalena	São Paulo	set-20	nov-23	Alto	230	50%	177	89
10	Ambience Vila Mariana	São Paulo	nov-20	abr-23	Alto	84	100%	88	88
11	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	nov-20	nov-23	Alto	203	100%	190	190
12	Side Ipiranga	São Paulo	dec-20	abr-23	Médio	240	100%	146	146
13	Oscar Itaim	São Paulo	mar-21	mai-24	Alto	40	100%	179	179
14	Vista Campo Belo	São Paulo	mar-21	fev-24	Alto	130	100%	149	149
15	Side Barra Funda	São Paulo	mai-21	nov-23	Médio	594	100%	272	272
16	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	jul-21	mar-24	Médio	200	100%	141	141
17	Nattur Nova Klabin	São Paulo	set-21	abr-24	Médio	246	100%	183	183
18	Horizon Paraíso	São Paulo	out-21	jun-24	Alto	183	70%	173	121
19	The Collection Pauslita	São Paulo	nov-21	jun-24	Médio	336	100%	168	168
20	Tucuna 250	São Paulo	dez-21	ago-24	Alto	218	100%	185	185
21	Valen Capote Valente	São Paulo	dez-21	set-25	Alto	260	100%	307	307
TOTAL						3.861		3.419	3.251

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/01/2022	Unidades		GVV Trisul em R\$ mil	
Concluído	506	18%	148.966	7%
Em construção	2.353	82%	1.910.551	93%
	2.859	100%	2.059.517	100%

Estoque em 01/01/2022	Unidades		GVV Trisul em R\$ mil	
Econômico	202	7%	58.484	3%
Médio / Alto	2.657	93%	2.001.033	97%
	2.859	100%	2.059.517	100%

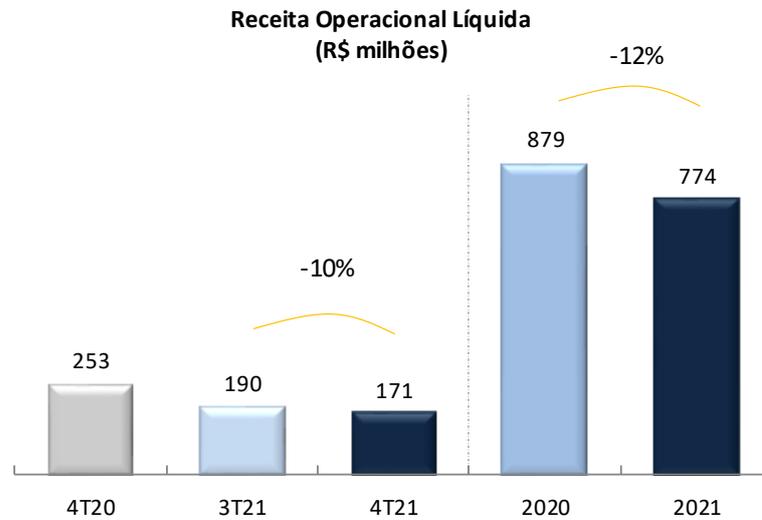
LANDBANK



DESEMPENHO FINANCEIRO

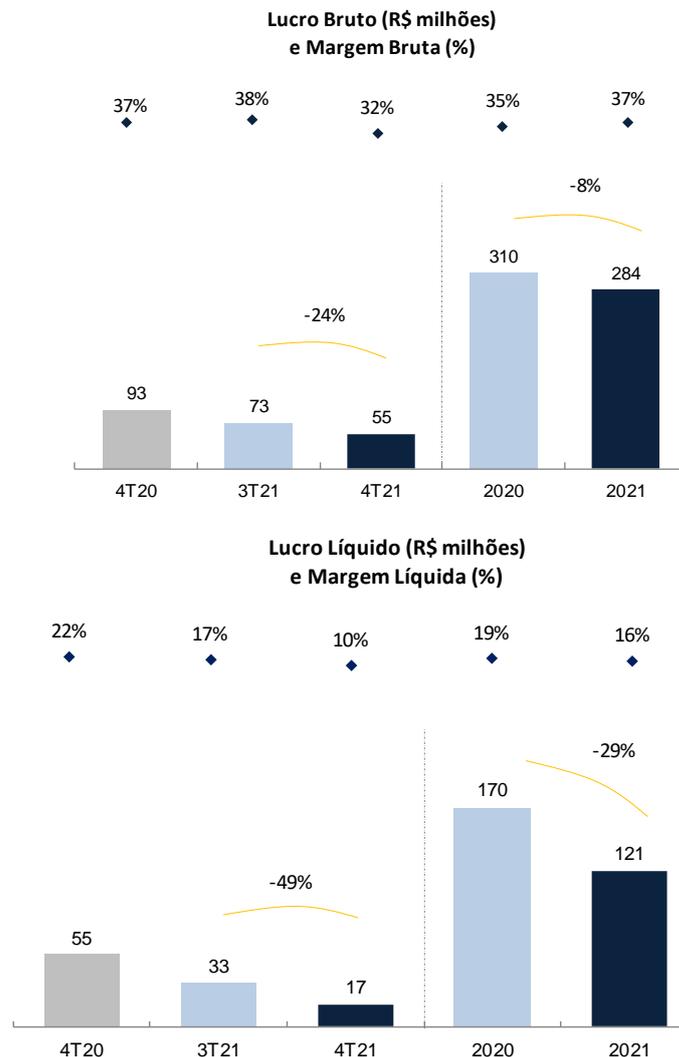
As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas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

RECEITA OPERACIONAL



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

LUCRO



DESPESAS OPERACIONAIS (CONSOLIDADO)

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

(R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Receita operacional líquida	170.824	252.790	-32%	190.230	-10%	774.161	878.960	-12%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(16.156)	(16.994)	-5%	(16.736)	-3%	(67.971)	(67.008)	1%
% Receita líquida	9,5%	6,7%	3 p.p.	8,8%	1 p.p.	8,8%	7,6%	1 p.p.
% Lançamento Trisul	2,4%	4,0%	-2 p.p.	5,5%	-3 p.p.	3,9%	6,6%	-3 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	9,9%	7,4%	2 p.p.	10,2%	0 p.p.	9,0%	8,5%	0 p.p.
Despesas comerciais	(15.451)	(16.065)	-4%	(14.508)	6%	(59.779)	(59.918)	0%
% Receita líquida	9,0%	6,4%	3 p.p.	7,6%	1 p.p.	7,7%	6,8%	1 p.p.
% Lançamento Trisul	2,3%	3,8%	-1 p.p.	4,8%	-2 p.p.	3,5%	5,9%	-2 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	9,4%	7,0%	2 p.p.	8,8%	1 p.p.	7,9%	7,6%	0 p.p.
Despesas tributárias	(196)	(376)	-48%	(171)	15%	(700)	(889)	-21%
Despesas com Depreciação / Amortização	(387)	(154)	151%	(350)	11%	(1.233)	(813)	52%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(42)	(1.549)	-97%	(650)	-94%	(3.311)	(5.292)	-37%
Outras receitas (despesas) operacionais	1.287	(847)	-252%	(1.145)	-212%	(699)	(3.171)	-78%
Total	(30.945)	(35.985)	-14%	(33.560)	-8%	(133.693)	(137.091)	-2%

Despesas Administrativas (R\$ mil)	4T21	3T21	2021	2020	▲ %
Pessoal	(4.511)	(5.207)	(19.828)	(22.527)	-12%
Honorários da administração	(594)	(551)	(2.064)	(3.252)	-37%
Ocupação / Outros	(557)	(629)	(1.843)	(887)	108%
Amortização de direito de uso	(294)	(374)	(1.429)	(1.636)	-13%
Assessorias e consultorias	(7.185)	(6.124)	(26.478)	(21.056)	26%
Despesas gerais	(3.015)	(3.851)	(16.329)	(17.650)	-7%
Total de despesas administrativas	(16.156)	(16.736)	(67.971)	(67.008)	1%

Despesas Comerciais (R\$ mil)	4T21	3T21	2021	2020	▲ %
Propaganda e publicidade	(3.363)	(3.127)	(13.230)	(12.151)	9%
Promoção de vendas	(4.808)	(4.833)	(21.020)	(25.254)	-17%
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(1.179)	(1.040)	(3.796)	(3.427)	11%
Estandes de vendas – depreciação	(4.388)	(3.834)	(15.252)	(13.273)	15%
Estandes de vendas - despesas gerais	(1.557)	(1.367)	(5.538)	(4.907)	13%
Outras	(156)	(307)	(943)	(906)	4%
Total de despesas comerciais	(15.451)	(14.508)	(59.779)	(59.918)	0%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS CONSOLIDADO

(R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Despesas financeiras	(11.296)	(3.459)	227%	(6.877)	64%	(28.816)	(14.083)	105%
Receitas financeiras	7.200	4.257	69%	5.466	32%	19.621	16.506	19%
Resultado Financeiro	(4.096)	798	-613%	(1.411)	190%	(9.195)	2.423	-479%

EBITDA E MARGEM EBITDA

(R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	% Var.
Lucro antes da participação de minoritários	17.350	60.573	-71%	36.227	-52%	131.965	183.626	-28%
(+) Resultado financeiro	4.096	(798)	-613%	1.411	190%	9.195	(2.423)	-479%
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.138	5.448	-24%	4.424	-6%	17.455	17.893	-2%
(+) Depreciações e amortizações	387	154	151%	350	11%	1.233	813	52%
(+) Amortização de Direito de Uso	294	409	-28%	374	-21%	1.429	1.636	-13%
EBITDA	26.265	65.786	-60%	42.786	-39%	161.277	201.545	-20%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.108	2.808	11%	2.645	18%	10.946	12.644	-13%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	29.373	68.594	-57%	45.431	-35%	172.223	214.189	-20%
Margem EBITDA Ajustada (%)	17,2%	27,1%	-9,9 p.p.	23,9%	-6,7 p.p.	22,2%	24,4%	-2,1 pp

(1) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo.

RECEITA, CUSTO E RESULTADO A APROPRIAR

As receitas com venda de imóveis (antes dos impostos incidentes) a serem apropriadas decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar:

(R\$ mil)	31/12/2021	30/09/2021
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	478.088	479.217
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	(305.809)	(300.248)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	172.279	178.969
Margem bruta a apropriar	36%	37%

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

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

POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO (CONSOLIDADO)

Endividamento (R\$ mil)	dez-21 (a)	set-21 (a)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(172.739)	(164.808)	5%
Empréstimos para capital de giro e debêntures	(469.810)	(432.870)	9%
Total Endividamento	(642.549)	(597.678)	8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	387.514	394.194	-2%
Total Disponibilidade	387.514	394.194	-2%
Endividamento Líquido	(255.035)	(203.484)	25%
Patrimônio Líquido	1.271.177	1.300.073	-2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	20%	16%	4,4 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio Líquido	6%	3%	3,5 p.p.

Recebíveis Performados em 31/12/2021

R\$ 130,2 milhões

BREAKDOWN DA DÍVIDA:

Breakdown Dívida (R\$ mil)	dez-21
Financiamentos para construção	10.855
Empréstimos para capital de giro e debêntures	135.237
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	146.092
Financiamentos para construção	161.884
Empréstimos para capital de giro e debêntures	334.573
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	496.457
Total do endividamento	642.549

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R\$ 881,5 milhões de recebíveis em 31.12.2021. Deste total, R\$ 130,2 milhões são referentes aos recebíveis performados.

(R\$ mil)	31/12/2021	30/09/2021
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	511.866	572.245
Contas a Receber - Receita a apropriar	478.088	479.217
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-108.373	-101.928
TOTAL	881.581	949.534

(1) Não inclui contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para risco de crédito e para distrato.
 (2) Valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida e permuta física.

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

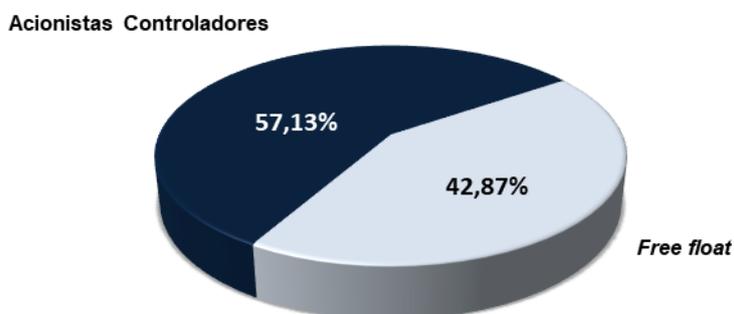
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/12/2021	%	30/09/2021	%
Terrenos para futuras incorporações	714.392	54%	741.591	60%
Imóveis em construção	511.657	38%	429.964	35%
Imóveis concluídos	104.469	8%	57.109	5%
Total	1.330.518	100%	1.228.664	100%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Em 30 de dezembro 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)	4T21	4T20	4T21 vs 4T20	3T21	4T21 vs 3T21	2021	2020	2021 vs 2020
IFRS								
Receita Operacional Bruta	172.728	263.514	-34%	194.041	-11%	784.500	908.141	-14%
Com venda de imóveis	171.918	264.273	-35%	192.865	-11%	780.498	908.814	-14%
Com prestação de serviços/aluguéis	1.599	849	88%	2.040	-22%	5.174	2.600	99%
Ajuste a valor presente	(789)	(1.608)	-51%	(864)	-9%	(1.172)	(3.273)	-64%
(-) Provisão para distratos	1.668	(5.241)	-132%	134	1145%	6.013	(11.136)	-154%
(-) Impostos incidentes	(3.572)	(5.483)	-35%	(3.945)	-9%	(16.352)	(18.045)	-9%
Receita Operacional Líquida	170.824	252.790	-32%	190.230	-10%	774.161	878.960	-12%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(115.656)	(159.877)	-28%	(117.548)	-2%	(490.297)	(569.017)	-14%
Lucro Bruto	55.168	92.913	-41%	72.682	-24%	283.864	309.943	-8%
% Margem Bruta	32%	37%	-4,5 p.p.	38%	-5,9 p.p.	37%	35%	1,4 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(29.584)	(27.690)	7%	(30.620)	-3%	(125.249)	(110.847)	13%
Despesas administrativas	(16.156)	(16.994)	-5%	(16.736)	-3%	(67.971)	(67.008)	1%
% <i>despesas administrativas</i>	9%	7%	2,7 p.p.	9%	0,7 p.p.	9%	8%	1,2 p.p.
Despesas comerciais	(15.451)	(16.065)	-4%	(14.508)	6%	(59.779)	(59.918)	0%
% <i>despesas comerciais</i>	9%	6%	2,7 p.p.	8%	1,4 p.p.	8%	7%	0,9 p.p.
Despesas tributárias	(196)	(376)	-48%	(171)	15%	(700)	(889)	-21%
Resultado com equivalência patrimonial	1.361	8.295	-84%	2.940	-54%	8.444	26.244	-68%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(42)	(1.549)	-97%	(650)	-94%	(3.311)	(5.292)	-37%
Despesas com depreciação e amortização	(387)	(154)	151%	(350)	11%	(1.233)	(813)	52%
Outras receitas (despesas) operacionais	1.287	(847)	-252%	(1.145)	-212%	(699)	(3.171)	-78%
Lucro Operacional	25.584	65.223	-61%	42.062	-39%	158.615	199.096	-20%
Despesas Financeiras	(11.296)	(3.459)	227%	(6.877)	64%	(28.816)	(14.083)	105%
Receitas Financeiras	7.200	4.257	69%	5.466	32%	19.621	16.506	19%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	21.488	66.021	-67%	40.651	-47%	149.420	201.519	-26%
Imposto de renda e contribuição social	(4.138)	(5.448)	-24%	(4.424)	-6%	(17.455)	(17.893)	-2%
Lucro antes da participação de não controladores	17.350	60.573	-71%	36.227	-52%	131.965	183.626	-28%
Participação de não controladores	(468)	(5.155)	-91%	(3.127)	-85%	(11.413)	(13.534)	-16%
Lucro líquido do período	16.882	55.418	-70%	33.100	-49%	120.552	170.092	-29%
% Margem Líquida	9,9%	21,9%	-12 p.p.	17,4%	-7,5 p.p.	15,6%	19,4%	-3,8 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	31/12/2021	30/09/2021	Var.	
Ativo Circulante	1.571.137	1.756.134	(184.997)	-11%
Caixa e equivalentes de caixa	387.514	394.194	(6.680)	-2%
Contas a receber	370.851	448.190	(77.339)	-17%
Imóveis a comercializar	801.686	901.082	(99.396)	-11%
Créditos diversos	8.139	9.281	(1.142)	-12%
Impostos e contribuições a recuperar	2.947	3.387	(440)	-13%
Ativo Não Circulante	768.928	565.269	203.659	36%
Contas a receber	105.189	87.317	17.872	20%
Imóveis a comercializar	528.832	327.582	201.250	61%
Partes relacionadas	38.273	39.592	(1.319)	-3%
Impostos e contribuições a recuperar	1.474	719	755	105%
Créditos diversos	1.314	1.315	(1)	0%
Investimentos	64.342	82.302	(17.960)	-22%
Imobilizado	26.903	23.889	3.014	13%
Intangível	2.601	2.553	48	2%
Ativo Total	2.340.065	2.321.403	18.662	1%
Passivo Circulante	447.358	502.429	(55.071)	-11%
Fornecedores	45.693	59.355	(13.662)	-23%
Empréstimos e financiamentos	93.066	142.190	(49.124)	-35%
Debêntures	53.026	33.164	19.862	60%
Obrigações trabalhistas e tributárias	15.546	14.397	1.149	8%
Impostos e contribuições diferidos	13.623	16.479	(2.856)	-17%
Credores por imóveis compromissados	96.161	131.754	(35.593)	-27%
Adiantamento de clientes	84.530	82.178	2.352	3%
Contas a pagar	12.138	17.964	(5.826)	-32%
Dividendos a pagar	28.631	-	28.631	100%
Partes relacionadas	4.944	4.948	(4)	0%
Passivo Não Circulante	621.530	518.901	102.629	20%
Empréstimos e financiamentos	230.530	137.772	92.758	67%
Debêntures	265.927	284.552	(18.625)	-7%
Credores por imóveis compromissados	72.816	50.651	22.165	44%
Impostos e contribuições diferidos	3.322	2.682	640	24%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	11.557	12.385	(828)	-7%
Contas a pagar	13.535	11.109	2.426	22%
Adiantamento de Clientes	23.843	19.750	4.093	21%
Patrimônio Líquido	1.271.177	1.300.073	(28.896)	-2%
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	401.238	412.987	(11.749)	-3%
Participação de não controladores	50.072	58.835	(8.763)	-15%
Ações em tesouraria	(34.257)	(25.873)	(8.384)	32%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.340.065	2.321.403	18.662	1%

FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (em R\$ mil) IFRS	2021	2020
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	149.420	201.519
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos e distratos	(6.013)	6.625
Provisão para distratos - estoque	(5.853)	5.292
Provisão para demandas judiciais e administrativas	3.311	-
Ajuste a valor presente	1.172	3.273
Depreciação/amortização	1.233	813
Depreciação de direito de uso	1.429	1.636
Depreciação de estandes de venda	15.252	13.273
Juros sobre empréstimos	27.495	9.799
Tributos diferidos	(3.318)	627
Equivalência patrimonial	(8.444)	(26.244)
Provisão para garantia	9.034	7.283
Aumento (redução) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	136.589	(106.769)
Imóveis a comercializar	14.827	86.760
Impostos e contribuição a recuperar	(1.017)	(1.118)
Partes relacionadas	(7.873)	(7.373)
Créditos diversos	3.922	8.257
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	(5.599)	14.939
Obrigações trabalhistas e tributárias	(1.714)	1.782
Credores por imóveis compromissados	(340.521)	(350.912)
Adiantamento de clientes	(15.071)	(21.941)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(2.057)	-
Contas a pagar	(8.504)	(5.127)
Caixa proveniente das operações	(42.300)	(157.606)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(19.182)	(17.199)
Juros sobre empréstimos e debêntures pagos	(21.524)	(11.740)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	(83.006)	(186.545)
Caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	(25.399)	(17.629)
Aumento (redução) de investimento	9.105	14.662
Aquisição de intangível	(1.781)	(980)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(18.075)	(3.947)
Caixa das atividades de financiamentos		
Dividendos pagos	(44.994)	(40.000)
Aquisição de ações de emissão própria	(27.265)	(6.992)
Varição líquida dos empréstimos e financiamentos	95.329	237.883
Participação de não controladores	(13.195)	(9.737)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	9.875	181.154
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(91.206)	(9.338)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	478.720	488.058
No final do exercício	387.514	478.720
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(91.206)	(9.338)