

Release de Resultados 3T20





TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 3T20

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 3T20

13 de novembro de 2020

Português

Hora: 14h30 min (Brasília)
12h30 min (US-EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Replay disponível até: 19/11/2020
Replay: +55 (11) 2188-0400
Código: Trisul

CONTATOS RELAÇÕES COM INVESTIDORES:

Fernando Salomão
Diretor de Relações com Investidores

Michel Christensen
Diretor Adjunto de Relações com
Investidores

Jéssica Tozatti
Analista de Relações com Investidores

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

São Paulo, 12 de novembro de 2020 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 3T20. 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.

- O **Lucro Líquido** no 3T20 totalizou R\$ 48,0 milhões, crescimento de 35% ante o 2T20 e de 13% em relação ao mesmo período do ano anterior. A **Margem Líquida** registrou 19%, elevação de 1,1 p.p. ante o 2T20;
- **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram R\$ 266 milhões no 3T20, um aumento de 37% em comparação ao trimestre anterior;
- **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R\$ 247 milhões no 3T20, um aumento de 42% em comparação ao trimestre anterior;
- O **VSO trimestral** (em R\$ VGV) registrou 24%, um aumento de 5 p.p. em comparação ao trimestre anterior;
- **Lançamentos % Trisul** totalizaram R\$ 249 milhões no 3T20;
- **Landbank** total de R\$ 5,0 bilhões (VGV);
- **Recebíveis Performados** totalizaram R\$ 107 milhões;
- **Baixo nível de estoque concluído** (em VGV), apenas 10%.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.

No terceiro trimestre de 2020, o Lucro Líquido reportado foi de R\$ 48 milhões, um aumento de 35% ante o 2T20 e de 13% em relação ao mesmo período do ano anterior. A Margem Líquida registrou 19%, elevação de 1,1 p.p. ante o 2T20.

Ao longo do trimestre, a Trisul lançou três novos empreendimentos: Mirant Vila Madalena (Studios), Arky Caiowaa e Boreal, totalizando um VGV de R\$ 248,7 milhões, em 436 unidades. Sendo assim, no acumulado do ano, os empreendimentos lançados totalizaram um VGV de R\$ 567,9 milhões, em 594 unidades.

As Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 266,1 milhões no 3T20, um aumento de 37% em relação ao segundo trimestre de 2020. Já as Vendas Líquidas % Trisul totalizaram R\$ 246,9 milhões no 3T20, um aumento de 42% em relação ao 2T20.

No acumulado do ano de 2020, os oito empreendimentos concluídos totalizaram um VGV de R\$ 492 milhões, em 1.616 unidades. Em outubro de 2020, como evento subsequente, realizamos a entrega do empreendimento Varanda Botânico, localizado em um dos melhores bairros de Ribeirão Preto (São Paulo), totalizando um VGV de R\$ 35 milhões, em 250 unidades.

Com relação ao banco de terrenos da Companhia, até a presente data, o landbank totalizava R\$ 5 bilhões, compreendendo 32 terrenos (*on balance* e *off balance*).

Em linha com o Programa de Recompra de Ações anunciado em março de 2020, até a presente data, a Trisul já adquiriu um total de 600 mil ações.

Gostaríamos de encerrar mais um trimestre agradecendo a todos os nossos colaboradores pelo trabalho e dedicação. Seguimos confiantes em relação ao futuro da Companhia, e esperamos gerar cada vez mais retorno aos nossos acionistas.

A Administração.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (R\$ mil)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGV % Trisul	248.775	338.000	-26%	319.175	-22%	567.950	864.681	-34%
Número de Empreendimentos	3	1	200%	3	0%	6	6	0%
Unidades Lançadas	436	56	679%	158	176%	594	1.556	-62%
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas % Trisul	266.161	311.850	-15%	194.948	37%	617.057	848.261	-27%
Vendas Líquidas % Trisul ⁽¹⁾	246.911	289.666	-15%	173.868	42%	553.728	785.482	-30%
Unidades Vendidas	611	377	62%	491	24%	1.380	1.594	-13%

Informações Financeiras (R\$ mil)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Receita Operacional Bruta	260.666	223.867	16%	206.119	26%	644.627	596.548	8%
Receita Operacional Líquida	254.701	218.405	17%	200.171	27%	626.170	583.716	7%
Lucro Bruto	87.308	79.729	10%	66.292	32%	217.030	201.787	8%
% Margem Bruta	34,3%	36,5%	-2,2 p.p.	33,1%	1,2 p.p.	34,7%	34,6%	0,1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽²⁾	90.798	83.241	9%	69.528	31%	226.866	211.841	7%
% Margem Bruta Ajustada	35,6%	38,1%	-2,5 p.p.	35%	0,9 p.p.	36,2%	36,3%	-0,1 p.p.
Lucro Líquido	48.033	42.577	13%	35.580	35%	114.674	96.350	19%
% Margem Líquida	18,9%	19,5%	-0,6 p.p.	17,8%	1,1 p.p.	18,3%	16,5%	1,8 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	57.675	52.118	11%	42.260	36%	135.759	120.967	12%
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	61.165	55.630	10%	45.496	34%	145.595	131.021	11%
% Margem EBITDA Ajustado	24,0%	25,5%	-1,5 p.p.	22,7%	1,3 p.p.	23,3%	22,4%	0,8 p.p.
Disponibilidade	304.632	531.927	-43%	367.564	-17%	304.632	531.927	-43%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-64.780	177.275	-137%	-27.177	-138%	-64.780	177.275	-137%

(1) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos que a Trisul participou, incluindo a participação da Trisul somada às participações de parceiros incorporadores. As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

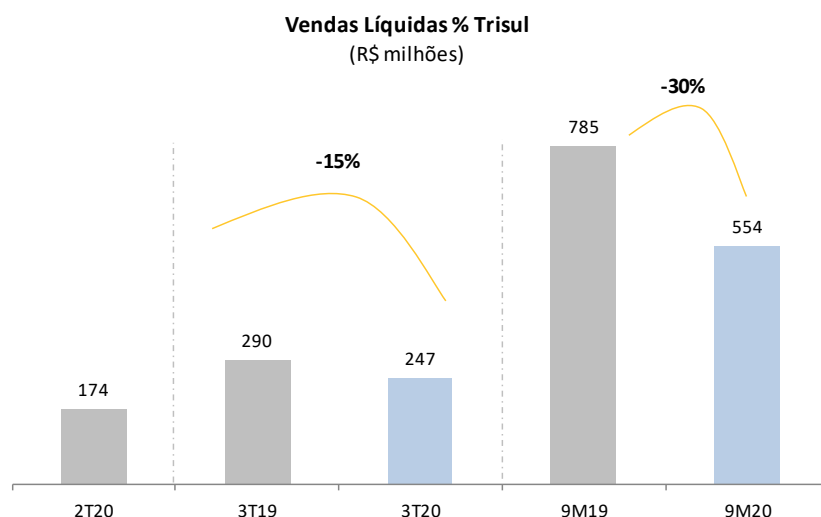
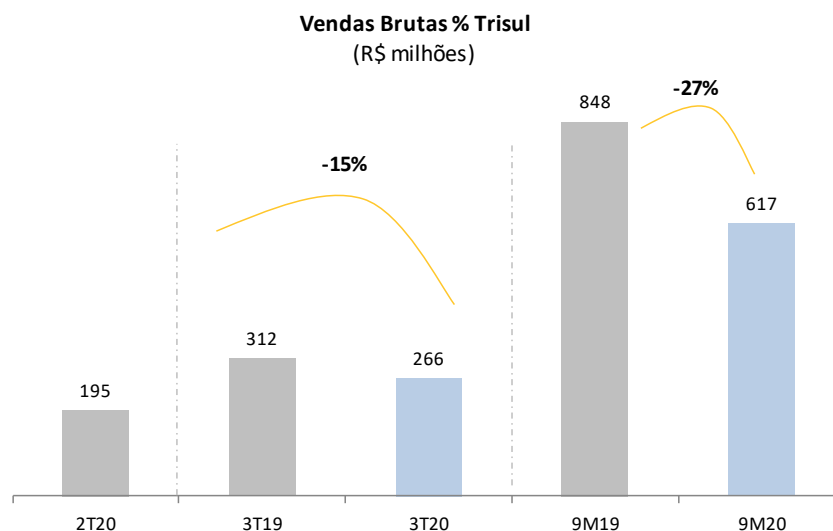
(2) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

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

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

VENDAS



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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul em R\$ mil
Total de unidades à venda em 01/07/2020	2.062	761.465
(+) Lançamentos do 3T20	436	248.775
Total de unidades à venda no 3T20 (a)	2.498	1.010.240
(-) Unidades vendidas líquidas no 3T20 (b)	611	246.911
Total de unidades à venda em 01/09/2020 (1)	1.887	763.328
VSO no 3T20 (b) / (a)	24%	24%

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Entregues 9M20									
Obras Entregues 1T20									
	Data da Entre	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾	% Vendido YTD
1	jan/20	Conquista Amaralina - Fase 1	São Paulo	Econômico	220	50%	43	22	100%
2	jan/20	Conquista Amaralina - Fase 2	São Paulo	Econômico	220	50%	43	22	100%
3	fev/20	Praça Estação Jandira - Fase 2	Jandira	Econômico	172	100%	40	40	75%
4	mar/20	Viva Mar Bem-Te-Vi	Santos	Econômico	236	100%	42	42	92%
5	mar/20	Síde Atlântica	São Paulo	Médio	320	100%	104	104	96%
Total					1.168		272	229	
Obras Entregues 2T20									
1	abr/20	JT 230	São Paulo	Alto	132	50%	86	43	100%
2	mai/20	Viva Mar Canário	Santos	Econômico	236	100%	42	42	96%
3	jun/20	Orbit - Vila Olímpia	São Paulo	Alto	80	100%	92	92	98%
Total					448		220	177	
Total 9M20					1.616		492	406	

(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	Varanda Botânico	Ribeirão Preto	nov-17	out-20	Econômico	250	60%	59	35
2	Conquista Amaralina - Fase 3	São Paulo	mai-18	nov-20	Econômico	220	50%	40	20
3	Atemporal	São Paulo	jun-18	jan-21	Alto	176	100%	161	161
4	State Ibirapuera	São Paulo	set-18	mar-21	Alto	116	100%	94	94
5	Conquista Amaralina - Fase 4	São Paulo	ago-18	nov-20	Econômico	200	50%	40	20
6	Domy Vila Mariana	São Paulo	nov-18	set-21	Alto	250	60%	134	80
7	Elev Araçatuba	Araçatuba	dez-18	jan-21	Econômico	259	100%	38	38
8	Elev Brás	São Paulo	dez-18	nov-20	Econômico	400	100%	73	73
9	Viva Mar Sabiá	Santos	dez-18	nov-20	Econômico	314	100%	54	54
10	Axis Vila Mariana	São Paulo	mar-19	jun-21	Alto	167	100%	94	94
11	Altez Ipiranga	São Paulo	mar-19	out-21	Alto	188	100%	178	178
12	Omni Ibirapuera	São Paulo	mai-19	dez-21	Alto	137	100%	104	104
13	Elev Vila Prudente	São Paulo	jun-19	out-21	Econômico	553	100%	123	123
14	Bella Atibaia	Atibaia	jun-19	dez-20	Econômico	455	40%	69	28
15	Oscar Ibirapuera	São Paulo	set-19	mai-22	Premium	56	100%	338	338
16	Elev Barra Funda	São Paulo	out-19	nov-21	Econômico	280	100%	67	67
17	Vila Verde Sabará - Fase 3	São Carlos	nov-19	jan-22	Econômico	179	100%	46	46
18	Op Art	São Paulo	nov-19	mai-22	Alto	229	70%	94	66
19	Conquista Amaralina - Fase 5 e 6	São Paulo	nov-19	dez-21	Econômico	520	50%	103	51
20	Viva Mar Andorinha	Santos	dez-19	out-21	Econômico	314	100%	58	58
21	Athos Paraíso	São Paulo	jun-20	abr-23	Alto	38	100%	121	121
22	Sonare Alto de Pinheiros	São Paulo	jun-20	nov-22	Alto	60	100%	82	82
23	Mirant Vila Madalena	São Paulo	jun-20	out-23	Alto	60	100%	142	142
24	Arky Caiowaa	São Paulo	set-20	mai-23	Alto	138	100%	135	135
25	Boreal	São Paulo	set-20	dez-23	Alto	230	50%	177	89
TOTAL						5.789		2.623	2.296

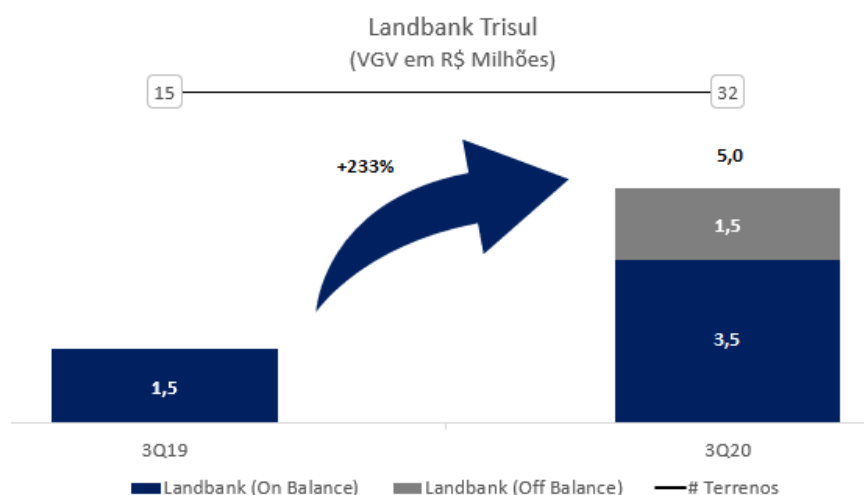
(1) VGV da data de lançamento sem considerar qualquer correção monetária e ajustes de tabela de venda.

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/10/2020	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil	
Concluído	324	17%	77.471	10%
Em construção	1.563	83%	685.858	90%
	1.887	100%	763.328	100%

Estoque em 01/10/2020	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil	
Econômico	728	39%	250.089	33%
Médio / Alto	1.159	61%	513.240	67%
	1.887	100%	763.328	100%

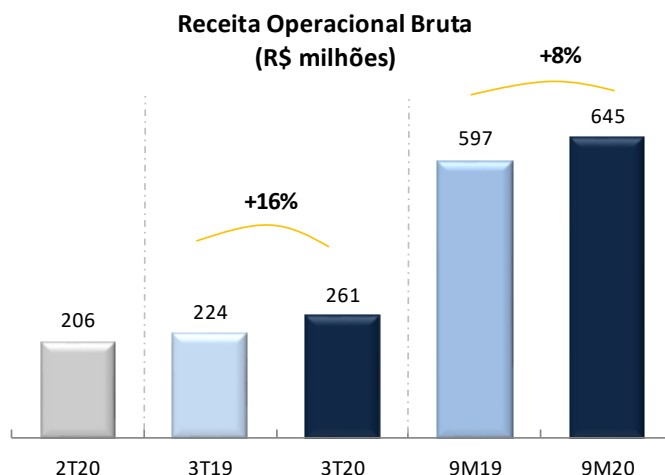
LANDBANK



DESEMPENHO FINANCEIRO

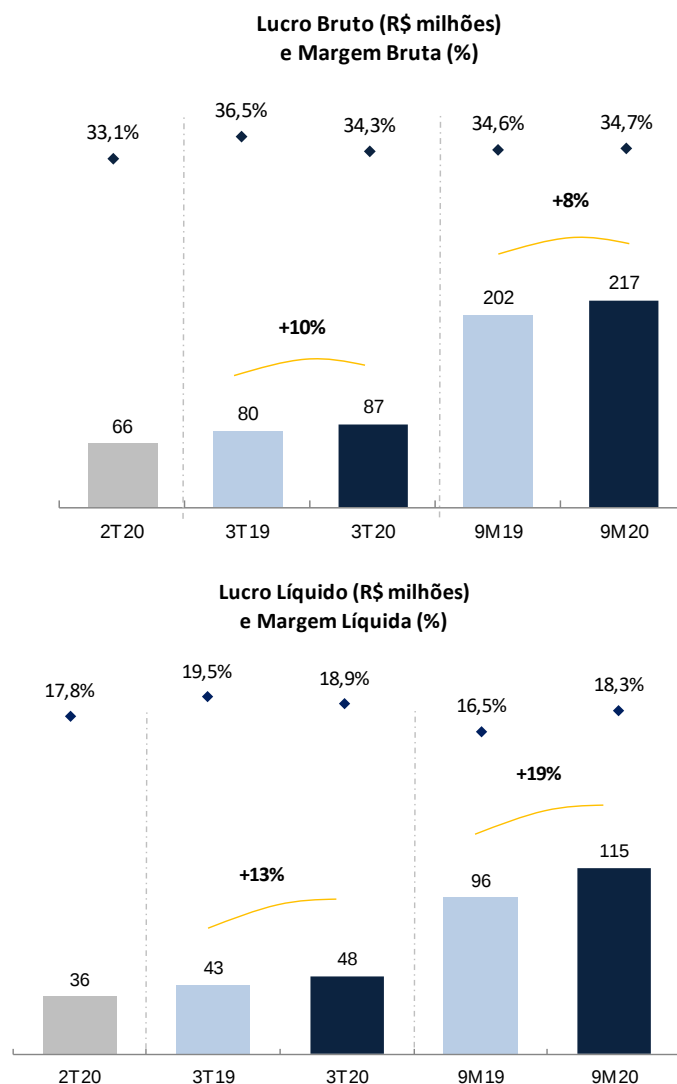
As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas 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 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)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Receita operacional líquida	254.701	218.405	16,6%	200.171	27,2%	626.170	583.716	7,3%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(18.712)	(20.125)	-7,0%	(15.554)	20,3%	(50.014)	(49.081)	1,9%
% Receita líquida	7,3%	9,2%	-1,9 p.p.	7,8%	-0,4 p.p.	8,0%	8,4%	-0,4 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,6%	6,9%	0,6 p.p.	8,9%	-1,4 p.p.	9,0%	6,2%	2,8 p.p.
Despesas comerciais	(15.019)	(11.430)	31,4%	(13.521)	11,1%	(43.853)	(37.274)	17,7%
% Receita líquida	5,9%	5,2%	0,7 p.p.	6,8%	-0,9 p.p.	7,0%	6,4%	0,6 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	6,1%	3,9%	2,1 p.p.	7,8%	-1,7 p.p.	7,9%	4,7%	3,2 p.p.
Despesas tributárias	(189)	(172)	9,9%	(183)	3,3%	(513)	(422)	21,6%
Despesas com Depreciação / Amortização	(149)	(343)	-56,6%	(204)	-27,0%	(659)	(922)	-28,5%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(1.356)	(807)	68,0%	(1.069)	26,8%	(3.743)	(1.116)	235,4%
Outras receitas (despesas) operacionais	(969)	1.642	-159%	(491)	97,4%	(2.324)	(341)	581,5%
Total	(36.394)	(31.235)	16,5%	(31.022)	17,3%	(101.106)	(89.156)	13,4%

Despesas Administrativas (R\$ mil)	3T20	2T20	9M20	9M19	▲ %
Pessoal	(6.135)	(5.285)	(16.614)	(13.619)	22%
Honorários da administração	(513)	(462)	(2.668)	(1.895)	41%
Ocupação / Outros	(171)	(176)	(688)	(817)	-16%
Amortização de direito de uso	(409)	(409)	(1.227)	(1.125)	9%
Assessorias e consultorias	(5.767)	(5.254)	(14.882)	(16.166)	-8%
Despesas gerais	(5.717)	(3.968)	(13.935)	(15.459)	-10%
Total de despesas administrativas	(18.712)	(15.554)	(50.014)	(49.081)	2%

Despesas Comerciais (R\$ mil)	3T20	2T20	9M20	9M19	▲ %
Propaganda e publicidade	(1.829)	(2.967)	(8.004)	(10.706)	-25%
Promoção de vendas	(7.049)	(5.462)	(19.405)	(12.563)	54%
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(1.055)	(742)	(2.643)	(1.738)	52%
Estandes de vendas – depreciação	(3.523)	(3.044)	(9.488)	(6.176)	54%
Estandes de vendas - despesas gerais	(1.168)	(1.129)	(3.595)	(3.721)	-3%
Outras	(395)	(177)	(718)	(2.370)	-70%
Total de despesas comerciais	(15.019)	(13.521)	(43.853)	(37.274)	18%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(R\$ mil)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Despesas financeiras	(3.410)	(4.919)	-30,7%	(3.530)	-3,4%	(10.624)	(12.153)	-13%
Receitas financeiras	3.084	3.816	-19%	4.359	-29%	12.249	7.912	55%
Resultado Financeiro	(326)	(1.103)	-70%	829	-139%	1.625	(4.241)	-138%

EBITDA E MARGEM EBITDA

(R\$ mil)	3T20	3T19	% Var.	2T20	% Var.	9M20	9M19	% Var.
Lucro antes da participação de minoritários	51.434	45.109	14%	38.046	35%	123.053	103.070	19%
(+) Resultado financeiro	326	1.103	-70%	(829)	-139%	(1.625)	3.488	-147%
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.357	5.188	3%	4.328	24%	12.445	12.613	-1%
(+) Depreciações e amortizações	149	343	-57%	306	-51%	659	671	-2%
(+) Amortização de Direito de Uso	409	375	9%	409	0%	1.227	1.125	9%
EBITDA	57.675	52.118	11%	42.260	36%	135.759	120.967	12%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.490	3.512	-1%	3.236	8%	9.836	10.054	-2%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	61.165	55.630	10%	45.496	34%	145.595	131.021	11%
Margem EBITDA Ajustada (%)	24,0%	25,5%	-1,5 p.p.	22,7%	1,3 p.p.	23,3%	22,4%	0,8 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 contábeis. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar:

(R\$ mil)	30/09/2020	30/06/2020
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	477.312	490.886
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	(279.560)	(283.801)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	197.752	207.085
Margem bruta a apropriar	41%	42%

(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)	set-20 (a)	jun-20 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(146.606)	(188.638)	-22%
Empréstimos para capital de giro e debêntures	(222.806)	(206.103)	8%
Total Endividamento	(369.412)	(394.741)	-6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	304.632	367.564	-17%
Total Disponibilidade	304.632	367.564	-17%
Endividamento Líquido	(64.780)	(27.177)	138%
Patrimônio Líquido	1.193.725	1.153.287	4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	5%	2%	3 p.p.
Dívida Líquida excl. SFH / Patrimônio Líquido	-7%	-14%	7,1 p.p.

Recebíveis Performados em 30/09/2020

R\$ 107 milhões

Breakdown da dívida:

Breakdown Divida (R\$ mil)	set-20
Financiamentos para construção	16.543
Empréstimos para capital de giro	90.753
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	107.296
Financiamentos para construção	130.063
Empréstimos para capital de giro	132.054
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	262.116
Total do endividamento	369.412

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R\$ 1.036,3 milhões de recebíveis em 30.09.2020. Deste total, R\$ 107 milhões são referentes aos recebíveis performados.

(R\$ mil)	30/09/2020	30/06/2020
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	617.871	599.734
Contas a Receber - Receita a apropriar	477.312	491.200
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-58.875	-57.196
TOTAL	1.036.308	1.033.738
circulante	526.906	565.867
não circulante	509.402	467.871

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

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

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	30/09/2020	%	30/06/2020	%
Terrenos para futuras incorporações	611.030	66%	587.514	66%
Imóveis em construção	278.019	30%	264.443	30%
Imóveis concluídos	31.591	3%	42.684	5%
Total	920.640	100%	894.641	100%

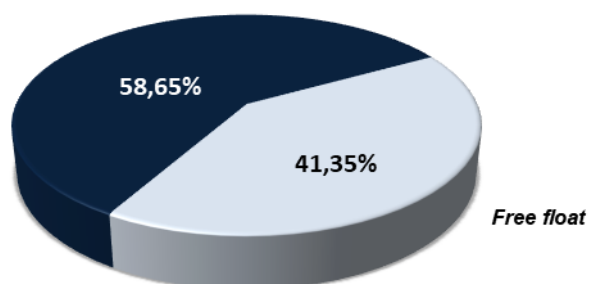
INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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 setembro 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.

Acionistas Controladores



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado (em R\$ mil)	3T20	3T19	3T20 vs 3T19	2T20	3T20 vs 2T20	9M20	9M19	9M20 vs 9M19
IFRS								
Receita Operacional Bruta	260.666	223.867	16%	206.119	26%	644.627	596.548	8%
Com venda de imóveis	261.625	224.127	17%	206.902	26%	644.541	596.554	8%
Com prestação de serviços/alugueis	694	320	117%	609	14%	1.751	1.138	54%
Ajuste a valor presente	(1.653)	(580)	185%	(1.392)	19%	(1.665)	(1.144)	46%
(-) Provisão para distratos	(424)	(673)	-37%	(1.557)	-73%	(5.895)	(868)	579%
(-) Impostos incidentes	(5.541)	(4.789)	16%	(4.391)	26%	(12.562)	(11.964)	5%
Receita Operacional Líquida	254.701	218.405	17%	200.171	27%	626.170	583.716	7%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(167.393)	(138.676)	21%	(133.879)	25%	(409.140)	(381.929)	7%
Lucro Bruto	87.308	79.729	10%	66.292	32%	217.030	201.787	8%
% Margem Bruta	34%	37%	-2,2 p.p.	33%	1,2 p.p.	35%	35%	0,1 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(30.191)	(28.329)	7%	(24.747)	22%	(83.157)	(81.866)	2%
Despesas administrativas	(18.712)	(20.125)	-7%	(15.554)	20%	(50.014)	(49.081)	2%
% despesas administrativas	7%	9%	-1,9 p.p.	8%	-0,4 p.p.	8%	8%	-0,4 p.p.
Despesas comerciais	(15.019)	(11.430)	31%	(13.521)	11%	(43.853)	(37.274)	18%
% despesas comerciais	6%	5%	0,7 p.p.	7%	-0,9 p.p.	7%	6%	0,6 p.p.
Despesas tributárias	(189)	(172)	10%	(183)	3%	(513)	(422)	22%
Resultado com equivalência patrimonial	6.203	2.906	113%	6.275	-1%	17.949	7.290	146%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(1.356)	(807)	68%	(1.069)	27%	(3.743)	(1.116)	235%
Despesas com depreciação e amortização	(149)	(343)	-57%	(204)	-27%	(659)	(922)	-29%
Outras receitas (despesas) operacionais	(969)	1.642	-159%	(491)	97%	(2.324)	(341)	582%
Lucro Operacional	57.117	51.400	11%	41.545	37%	133.873	119.921	12%
Despesas Financeiras	(3.410)	(4.919)	-31%	(3.530)	-3%	(10.624)	(12.153)	-13%
Receitas Financeiras	3.084	3.816	-19%	4.359	-29%	12.249	7.912	55%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	56.791	50.297	13%	42.374	34%	135.498	115.680	17%
Imposto de renda e contribuição social	(5.357)	(5.188)	3%	(4.328)	24%	(12.445)	(12.613)	-1%
Lucro antes da participação de não controladores	51.434	45.109	14%	38.046	35%	123.053	103.067	19%
Participação de não controladores	(3.401)	(2.532)	34%	(2.466)	38%	(8.379)	(6.717)	25%
Lucro líquido do período	48.033	42.577	13%	35.580	35%	114.674	96.350	19%
% Margem Líquida	18,9%	19,5%	-0,6 p.p.	17,8%	1,1 p.p.	18,3%	16,5%	1,8 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	30/09/2020	30/06/2020	Var.	
Ativo Circulante	1.332.510	1.372.145	(39.635)	-3%
Caixa e equivalentes de caixa	304.632	367.564	(62.932)	-17%
Contas a receber	421.727	443.798	(22.071)	-5%
Imóveis a comercializar	593.615	547.582	46.033	8%
Créditos diversos	9.461	10.473	(1.012)	-10%
Impostos e contribuições a recuperar	3.075	2.728	347	13%
Ativo Não Circulante	607.036	587.949	19.087	3%
Contas a receber	162.313	124.196	38.117	31%
Imóveis a comercializar	327.025	347.059	(20.034)	-6%
Partes relacionadas	27.218	23.476	3.742	16%
Impostos e contribuições a recuperar	443	443	-	0%
Créditos diversos	7.610	9.881	(2.271)	-23%
Investimentos	64.109	64.233	(124)	0%
Imobilizado	17.005	17.556	(551)	-3%
Intangível	1.313	1.105	208	19%
Ativo Total	1.939.546	1.960.094	(20.548)	-1%
Passivo Circulante	382.455	435.768	(53.313)	-12%
Fornecedores	49.112	50.098	(986)	-2%
Empréstimos e financiamentos	95.788	95.370	418	0%
Debêntures a pagar	11.508	11.527	(19)	0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	16.162	12.504	3.658	29%
Impostos e contribuições diferidos	15.402	16.771	(1.369)	-8%
Credores por imóveis compromissados	128.041	159.903	(31.862)	-20%
Adiantamento de clientes	49.177	48.346	831	2%
Contas a pagar	13.365	14.482	(1.117)	-8%
Dividendos a pagar	-	20.000	(20.000)	-100%
Partes relacionadas	3.900	6.767	(2.867)	-42%
Passivo Não Circulante	363.366	371.039	(7.673)	-2%
Empréstimos e financiamentos	244.973	264.987	(20.014)	-8%
Debêntures	17.143	22.857	44.593	-25%
Credores por imóveis compromissados	67.450	53.988	(36.845)	25%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	8.754	7.398	1.519	82%
Impostos e contribuições diferidos	6.321	4.802	(96)	-29%
Contas a pagar	9.027	8.157	2.300	22%
Adiantamento de Clientes	9.698	8.850	870	19%
Patrimônio Líquido	1.193.725	1.153.287	40.438	4%
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	298.893	250.860	48.033	19%
Participação de não controladores	47.700	48.303	(603)	-1%
Ações em tesouraria	(6.992)	-	(6.992)	100%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.939.546	1.960.094	(20.548)	-1%

FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (em R\$ mil) IFRS	9M20	9M19
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	135.498	115.680
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos e distratos	5.895	868
Provisão para demandas judiciais e administrativas	3.743	1.116
Ajuste a valor presente	1.665	1.144
Depreciação/amortização	659	923
Depreciação de direito de uso	1.227	1.125
Depreciação de estandes de venda	9.488	6.175
Juros sobre empréstimos	8.782	9.463
Tributos diferidos	180	1.450
Equivalência patrimonial	(17.949)	(7.290)
Aumento (redução) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(76.172)	(101.065)
Imóveis a comercializar	62.399	(51.800)
Impostos e contribuição a recuperar	(1.232)	(79)
Partes relacionadas	(5.235)	8.726
Créditos diversos	4.561	1.705
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	12.759	10.799
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.070	3.724
Credores por imóveis compromissados	(315.128)	(5.133)
Adiantamento de clientes	2.401	22.237
Contas a pagar	(595)	1.035
Caixa proveniente das operações	(165.984)	20.983
Imposto de renda e contribuição social pagos	(11.957)	(10.356)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	(177.941)	10.627
Caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	(11.605)	(9.850)
Aumento (redução) de investimento	7.261	(5.114)
Aquisição de intangível	(736)	(271)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(5.080)	(15.235)
Caixa das atividades de financiamentos		
Dividendos pagos	(40.000)	(20.000)
Aumento de Capital	-	405.000
(-) Despesas com emissão de ações	-	(23.150)
Aquisição de ações de emissão própria	(6.992)	-
Variação líquida dos empréstimos e financiamentos	55.323	68.192
Participação de não controladores	(8.736)	7.057
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	(405)	437.099
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(183.426)	432.491
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	488.058	99.436
No final do exercício	304.632	531.927
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(183.426)	432.491