

Release de Resultados 1T20





TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 1T20

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 1T20

13 de Maio de 2020

Português

Hora: 14h30 min (Brasília)
13h30 min (US-EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Replay disponível até: 19/05/2020
Replay: +55 (11) 2188-0400
Código: Trisul

CONTATOS RELAÇÕES COM INVESTIDORES:

Fernando Salomão
Diretor de Relações com Investidores

Michel Christensen
Gerente de Relações com Investidores

Rafaella Galesi
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 maio de 2020 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 1T20. 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 Bruto Ajustado** registrou R\$ 66,5 milhões no 1T20, aumento de 9% ante o mesmo período do ano anterior. No trimestre, a **Margem Bruta** alcançou 37%, elevação de 5,2 p.p. ante o mesmo período anterior e a **Margem Bruta Ajustada** registrou 38,8%, elevação de 5 p.p. em comparação ao mesmo período do ano anterior;
- O **Lucro Líquido** no 1T20 totalizou R\$ 31,1 milhões, crescimento de 17% ante o 1T19. A **Margem Líquida** registrou 18,1%, elevação de 3,5 p.p. ante o mesmo período do ano anterior;
- As **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram R\$ 156,0 milhões no 1T20. No 1T20, as **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R\$ 133,0 milhões;
- O **VSO trimestral** (em R\$ VGV) registrou 19%;
- **Landbank** (YTD – *on e off balance*) total de R\$ 5,6 bilhões (VGV).
- **Recebíveis Performados** totalizaram R\$ 130,1 milhões;
- **Caixa Positivo**: Dívida Líquida / PL de -9%;
- **Baixo nível** de estoque de **unidades concluídas**, apenas 15%.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No primeiro trimestre de 2020, o Lucro Bruto registrou R\$63,4 milhões, aumento de 10% ante o mesmo período do ano anterior. A margem bruta registrou 37%, aumento de 5,2 p.p ante o mesmo período do ano anterior. Já o Lucro Líquido registrou R\$ 31,1 milhões, aumento de 17% ante o primeiro trimestre do ano de 2019. A margem líquida foi de 18,1% no 1T20, aumento de 3,5 p.p. em relação ao 1T19.

As Vendas Brutas % Trisul, no entanto, totalizaram R\$ 156,0 milhões no trimestre. Já as Vendas Líquidas % Trisul totalizaram R\$ 133 milhões no 1T20.

No 1T20, concluímos os empreendimentos Conquista Amaralina (Fases 1 e 2), Praça Estação Jandira (Fase 2), Viva Mar Bem-Te-Vi e Side Atlântica, totalizando um VGV de R\$ 272 milhões, em 1.168 unidades.

Com relação ao banco de terrenos da Companhia, até a presente data, o landbank *on balance* total soma R\$ 4.076 milhões de VGV Trisul, compreendendo 26 terrenos. O landbank opcionado da Companhia totaliza 11 terrenos, somando um VGV Trisul de R\$ 1.545 milhões.

Em decorrência da pandemia de COVID-19 (coronavírus), que tem se alastrado pelo Brasil, sobretudo desde o final de fevereiro e início de março de 2020, a Trisul optou por suspender os seus lançamentos. Consequentemente, a companhia registrou um menor volume de vendas do que o anteriormente previsto para o trimestre.

Como evento subsequente, a Companhia fez uma captação de R\$ 70 milhões, com o intuito de reforçar o caixa para eventuais oportunidades.

Encerramos esta mensagem agradecendo a todos os nossos acionistas e colaboradores por mais um trimestre de muito trabalho e dedicação e seguimos confiantes em nossos esforços para superar as adversidades decorrentes da pandemia.

A Administração.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (R\$ mil)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Empreendimentos Lançados					
VGv % Trisul	-	272.000	-100%	287.995	-100%
Número de Empreendimentos	-	2	-100%	5	-100%
Unidades Lançadas	-	355	-100%	1.522	-100%
Vendas Contratadas					
Vendas Brutas % Trisul	155.948	256.467	-39%	268.538	-42%
Vendas Líquidas % Trisul ⁽¹⁾	132.949	240.026	-45%	249.641	-47%
Unidades Vendidas ⁽¹⁾	278	554	-50%	493	-44%

Informações Financeiras (R\$ mil)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Receita Operacional Bruta	177.842	185.124	-4%	220.454	-19%
Receita Operacional Líquida	171.298	180.975	-5%	214.955	-20%
Lucro Bruto	63.430	57.552	10%	83.301	-24%
% Margem Bruta	37,0%	31,8%	5,2 p.p.	38,8%	-1,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽²⁾	66.540	61.222	9%	86.342	-23%
% Margem Bruta Ajustada	38,8%	33,8%	5 p.p.	40%	-1,3 p.p.
Lucro Líquido	31.061	26.560	17%	43.730	-29%
% Margem Líquida	18,1%	14,7%	3,5 p.p.	20,3%	-2,2 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	35.926	34.426	4%	51.111	-30%
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	39.036	38.096	2%	54.152	-28%
% Margem EBITDA Ajustado	22,8%	21,1%	1,7 p.p.	25,2%	-2,4 p.p.
Disponibilidade	405.052	114.932	252%	488.058	-17%
Disponibilidade, líquida de endividamento	100.766	-130.368	-	182.751	45%

(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.

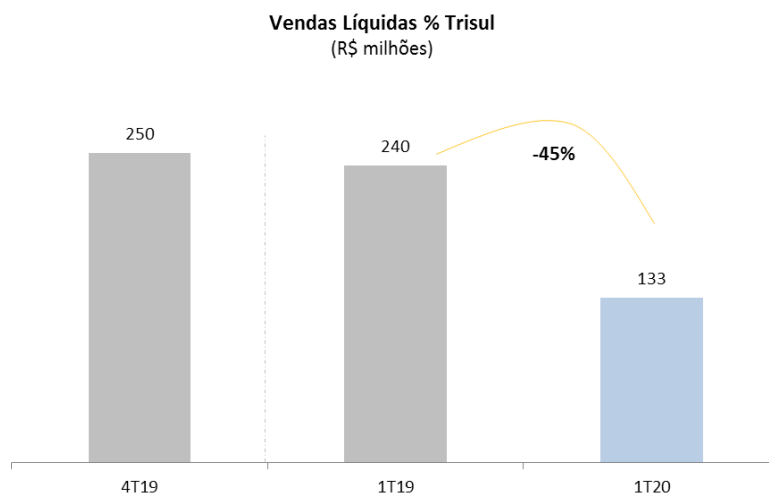
(2) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

(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 LÍQUIDAS



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 01/01/2020	1.975	712.951
(+) Lançamentos do 1T20 ⁽¹⁾	-	-
Total de unidades à venda no 1T20 (a)	1.975	714.412
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T20 (b)	278	132.949
Total de unidades à venda em 01/04/2020	1.697	581.463
VSO no 1T20 (b) / (a)	14%	19%

(1) O estoque contempla o ajuste de acordo com o IFRS, desconsiderando empreendimentos geridos por parceiros.

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Concluídas 1T20									
	Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGv Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGv Trisul R\$ MM ⁽¹⁾	% Vendido
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	72%
4	mar/20	Viva Mar Bem-Te-Vi	Santos	Econômico	236	100%	42	42	89%
5	mar/20	Side Atlântica	São Paulo	Médio	320	100%	104	104	95%
1T20					1.168		272	229	
Total					1.168		272	229	

(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 Orbit	São Paulo	jun-17	jun-20	Alto	80	100%	92	92
2 Varanda Botânico	Ribeirão Preto	nov-17	jul-20	Econômico	250	60%	59	35
3 JT 230	São Paulo	nov-17	abr-20	Alto	132	50%	86	43
4 Conquista Amaralina - Fase 3	São Paulo	mai-18	ago-20	Econômico	220	50%	40	20
5 Viva Mar Canário	Santos	jun-18	mai-20	Econômico	236	100%	42	42
6 Atemporal	São Paulo	jun-18	jan-21	Alto	176	100%	161	161
7 State Ibirapuera	São Paulo	set-18	mar-21	Alto	116	100%	94	94
8 Conquista Amaralina - Fase 4	São Paulo	ago-18	ago-20	Econômico	200	50%	40	20
9 Domy Vila Mariana	São Paulo	nov-18	set-21	Alto	250	60%	134	80
10 Elev Araçatuba	Araçatuba	dez-18	jan-21	Econômico	259	100%	38	38
11 Elev Brás	São Paulo	dez-18	nov-20	Econômico	400	100%	73	73
12 Viva Mar Sabiá	Santos	dez-18	nov-20	Econômico	314	100%	54	54
13 Axis Vila Mariana	São Paulo	mar-19	jun-21	Alto	167	100%	94	94
14 Altez Ipiranga	São Paulo	mar-19	out-21	Alto	188	100%	178	178
15 Omni Ibirapuera	São Paulo	mai-19	dez-21	Alto	137	100%	104	104
16 Elev Vila Prudente	São Paulo	jun-19	out-21	Econômico	553	100%	123	123
17 Bella Atibaia	Atibaia	jun-19	dez-20	Econômico	455	40%	69	28
18 Oscar Ibirapuera	São Paulo	set-19	mai-22	Premium	56	100%	338	338
19 Elev Barra Funda	São Paulo	out-19	nov-21	Econômico	280	100%	67	67
20 Vila Verde Sabará - Fase 3	São Carlos	nov-19	jan-22	Econômico	179	100%	46	46
21 Op Art	São Paulo	nov-19	mai-22	Alto	229	70%	94	66
22 Conquista Amaralina - Fase 5 e 6	São Paulo	nov-19	dez-21	Econômico	520	50%	103	51
23 Viva Mar Andorinha	Santos	dez-19	out-21	Econômico	314	100%	58	58

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

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/04/2020	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil	
Concluído	246	14%	86.182	15%
Em construção	1.451	86%	495.281	85%
	1.697	100%	581.463	100%

Estoque em 01/04/2020	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil	
Econômico	1.286	76%	277.454	48%
Médio / Alto	411	24%	304.009	52%
	1.697	100%	581.463	100%

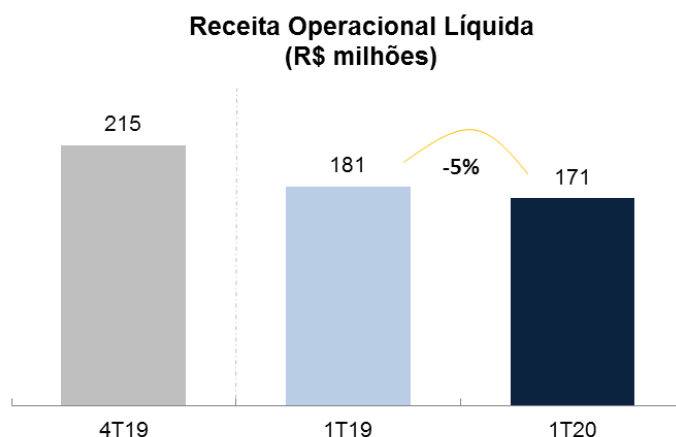
LANDBANK

Landbank YTD			
Status	Número de Terrenos	Total VGV (em R\$ MM)	VGV Trisul (em R\$ MM)
<i>On Balance</i>	26	4.076	3.924
<i>Off Balance</i>	11	1.545	1.545
TOTAL	37	5.621	5.469

DESEMPENHO FINANCEIRO

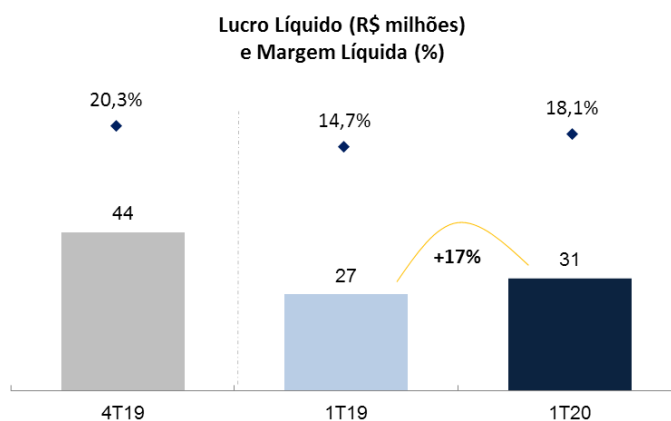
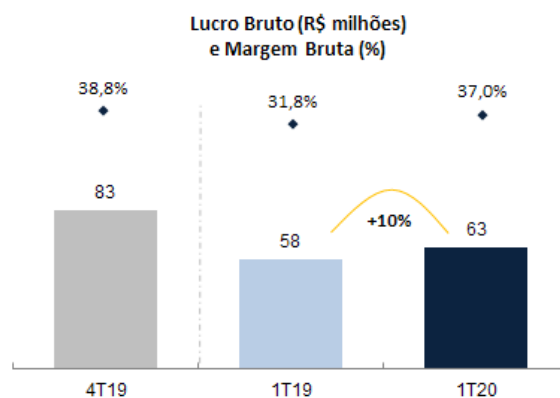
As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas 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)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Receita operacional líquida	171.298	180.975	-5,3%	214.955	-20,3%
Receitas e (despesas) operacionais:					
Despesas administrativas	(15.748)	(12.284)	28,2%	(18.388)	-14,4%
% Receita líquida	9,2%	6,8%	2,4 p.p.	8,6%	0,6 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	11,8%	5,1%	6,7 p.p.	7,4%	4,5 p.p.
Despesas comerciais	(15.313)	(11.432)	33,9%	(14.226)	7,6%
% Receita líquida	8,9%	6,3%	2,6 p.p.	6,6%	2,3 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	11,5%	4,8%	6,8 p.p.	5,7%	5,8 p.p.
Despesas tributárias	(141)	(104)	35,6%	(158)	-10,8%
Despesas com Depreciação / Amortização	(306)	(676)	-54,7%	(283)	8,1%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(1.318)	-	-	(2.128)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(864)	(1.205)	-28%	(3.875)	-77,7%
Total	(33.690)	(25.701)	31,1%	(39.058)	-13,7%

Despesas Administrativas (R\$ mil)	1T20	1T19	▲ %
Pessoal	(5.194)	(4.022)	29%
Honorários da administração	(1.693)	(375)	351%
Ocupação / Outros	(341)	(537)	-36%
Amortização de direito de uso	(409)	-	-
Assessorias e consultorias	(3.861)	(5.895)	-35%
Despesas gerais	(4.250)	(1.455)	192%
Total de despesas administrativas	(15.748)	(12.284)	28%

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T20	1T19	▲ %
Propaganda e publicidade	(3.208)	(3.013)	6%
Promoção de vendas	(6.894)	(4.521)	52%
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(846)	(484)	75%
Estandes de vendas – depreciação	(2.921)	(1.866)	57%
Estandes de vendas - despesas gerais	(1.298)	(1.024)	27%
Outras	(146)	(524)	-
Total de despesas comerciais	(15.313)	(11.432)	34%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(R\$ mil)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Despesas financeiras	(3.684)	(2.689)	37,0%	(4.410)	-16,5%
Receitas financeiras	4.806	1.154	316%	6.573	-27%
Resultado Financeiro	1.122	(1.535)	-173%	2.163	-48%

EBITDA E MARGEM EBITDA

(R\$ mil)	1T20	1T19	% Var.	4T19	% Var.
Lucro antes da participação de minoritários	33.573	28.946	16%	47.955	-30%
(+) Resultado financeiro	(1.122)	1.535	-173%	(2.163)	-48%
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.760	3.641	-24%	4.670	-41%
(+) Depreciações e amortizações	306	304	1%	283	8%
(+) Amortização de Direito de Uso	409	-	-	366	12%
EBITDA	35.926	34.426	4%	51.111	-30%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.110	3.670	-15%	3.041	2%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	39.036	38.096	2%	54.152	-28%
Margem EBITDA Ajustada (%)	22,8%	21,1%	1,7 p.p.	25,2%	-2,4 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)	31/03/2020	31/12/2019
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	526.299	566.684
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	-303.337	-328.031
Resultado de venda de imóveis a apropriar	222.962	238.653
Margem bruta a apropriar	42%	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)	mar-20 (a)	dez-19 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(163.955)	(147.087)	11%
Empréstimos para capital de giro e debêntures	(140.331)	(158.220)	-11%
Total Endividamento	(304.286)	(305.308)	0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	405.052	488.058	-17%
Total Disponibilidade	405.052	488.058	-17%
Endividamento Líquido	100.766	182.750	-45%
Patrimônio Líquido	1.126.969	1.093.132	3%
Dívida líquida / Patrimônio Líquido	-9%	-17%	7,8 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio Líquido	-23%	-30%	6,7 p.p.
Recebíveis Performados em 31/03/2020			
R\$ 130,1 milhões			

Evento Subsequente: Captação de empréstimo de **R\$ 70 milhões** para reforço de caixa.

Breakdown da dívida:

Breakdown Dívida (R\$ mil)	mar-19
Financiamentos para construção	29.928
Empréstimos para capital de giro	41.743
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	71.671
Financiamentos para construção	134.026
Empréstimos para capital de giro	98.590
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	232.616
Total do endividamento	304.287

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R\$ 1.017,5 milhões de recebíveis em 31.03.2020. Deste total, R\$ 130,1 milhões são referentes aos recebíveis performados.

(R\$ mil)	31/03/2020	31/12/2019
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	546.320	541.733
Contas a Receber - Receita a apropriar	526.299	566.684
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-55.122	-56.474
TOTAL	1.017.497	1.051.943
circulante	552.106	527.420
não circulante	465.391	524.523

(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.

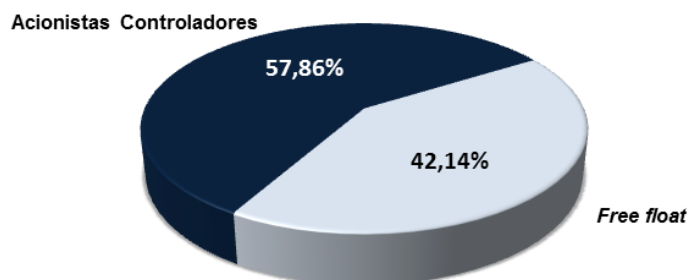
Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/03/2020	%	31/12/2019	%
Terrenos para futuras incorporações	575.658	70%	396.743	59%
Imóveis em construção	195.332	24%	243.037	36%
Imóveis concluídos	50.033	6%	35.152	5%
Total	821.023	100%	674.932	100%

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 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)	1T20	1T19	1T20 vs 1T19	4T19	1T20 vs. 4T19
IFRS					
Receita Operacional Bruta	177.842	185.124	-4%	220.454	-19%
Com venda de imóveis	176.014	183.578	-4%	218.064	-19%
Com prestação de serviços	448	393	14%	211	112%
Ajuste a valor presente	1.380	1.153	20%	2.179	-
(-) Provisão para distratos	(3.914)	(610)	542%	(659)	494%
(-) Impostos incidentes	(2.630)	(3.539)	-	(4.840)	-46%
Receita Operacional Líquida	171.298	180.975	-5%	214.955	-20%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(107.868)	(123.423)	-13%	(131.654)	-18%
Lucro Bruto	63.430	57.552	10%	83.301	-24%
% Margem Bruta	37%	32%	5,2 p.p.	39%	-1,7 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(28.219)	(23.427)	20%	(32.839)	-14%
Despesas administrativas	(15.748)	(12.284)	28%	(18.388)	-14%
% despesas administrativas	9%	7%	2,4 p.p.	9%	0,6 p.p.
Despesas comerciais	(15.313)	(11.432)	34%	(14.226)	8%
% despesas comerciais	9%	6%	2,6 p.p.	7%	2,3 p.p.
Despesas tributárias	(141)	(104)	36%	(158)	-11%
Resultado com equivalência patrimonial	5.471	1.902	188%	6.219	-12%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(1.318)	-	-	(2.128)	-38%
Despesas com depreciação e amortização	(306)	(304)	1%	(283)	8%
Outras receitas (despesas) operacionais	(864)	(1.205)	-28%	(3.875)	-
Lucro Operacional	35.211	34.125	3%	50.462	-30%
Despesas Financeiras	(3.684)	(2.689)	37%	(4.410)	-16%
Receitas Financeiras	4.806	1.154	316%	6.573	-27%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	36.333	32.590	11%	52.625	-31%
Imposto de renda e contribuição social	(2.760)	(3.641)	-24%	(4.670)	-41%
Lucro antes da participação de não controladores	33.573	28.949	16%	47.955	-30%
Participação de não controladores	(2.512)	(2.389)	5%	(4.225)	-41%
Lucro líquido do período	31.061	26.560	17%	43.730	-29%
% Margem Líquida	18,1%	14,7%	3,5 p.p.	20,3%	-2,2 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	31/03/2020	31/12/2019	Var.	
Ativo Circulante	1.428.997	1.428.232	765	0%
Caixa e equivalentes de caixa	405.052	488.058	(83.006)	-17%
Contas a receber	417.316	394.047	23.269	6%
Imóveis a comercializar	595.002	534.064	60.938	11%
Créditos diversos	9.132	10.220	(1.088)	-11%
Impostos e contribuições a recuperar	2.495	1.843	652	35%
Ativo Não Circulante	439.282	370.275	69.007	19%
Contas a receber	100.207	121.381	(21.174)	-17%
Imóveis a comercializar	226.021	140.868	85.153	60%
Partes relacionadas	24.807	25.399	(592)	-2%
Impostos e contribuições a recuperar	443	443	-	0%
Créditos diversos	10.901	11.412	(511)	-4%
Investimentos	58.411	53.421	4.990	9%
Imobilizado	17.380	16.371	1.009	6%
Intangível	1.112	980	132	13%
Ativo Total	1.868.279	1.798.507	69.772	4%
Passivo Circulante	448.778	453.647	(4.869)	-1%
Fornecedores	45.413	36.353	9.060	25%
Empréstimos e financiamentos	60.100	59.376	724	1%
Debêntures a pagar	11.571	11.596	(25)	100%
Obrigações trabalhistas e tributárias	8.400	14.763	(6.363)	-43%
Impostos e contribuições diferidos	15.485	16.522	(1.037)	-6%
Credores por imóveis compromissados	204.459	201.839	2.620	1%
Adiantamento de clientes	48.730	56.474	(7.744)	-14%
Contas a pagar	14.676	16.140	(1.464)	-9%
Dividendos a pagar	33.268	33.268	-	0%
Partes relacionadas	6.676	7.316	(640)	-9%
Passivo Não Circulante	292.532	251.728	40.804	16%
Empréstimos e financiamentos	209.758	205.764	3.994	2%
Credores por imóveis compromissados	36.358	673	35.685	100%
Debêntures	22.857	28.571	(5.714)	100%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	6.329	5.011	1.318	26%
Impostos e contribuições diferidos	4.014	4.862	(848)	-17%
Contas a pagar	6.824	6.847	(23)	0%
Adiantamento de Clientes	6.392	-	6.392	-
Patrimônio Líquido	1.126.969	1.093.132	33.837	3%
Capital social	866.080	866.080	-	0%
(-) Despesas com emissão de ações	(24.585)	(24.585)	-	100%
Reservas de capital	12.629	12.629	-	0%
Reservas de lucro	222.012	190.951	31.061	16%
Participação de não controladores	50.833	48.057	2.776	6%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.868.279	1.798.507	69.772	4%

FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (em R\$ mil) IFRS	1T20	1T19
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	36.333	32.590
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos e distratos	3.914	195
Provisão para demandas judiciais e administrativas	1.318	-
Ajuste a valor presente	(1.380)	(1.153)
Depreciação/amortização	306	676
Depreciação de direito de uso	409	-
Depreciação de estandes de venda	2.921	1.866
Juros sobre empréstimos	3.062	2.165
Tributos diferidos	(1.086)	97
Equivalência patrimonial	(5.471)	(1.902)
Aumento (redução) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(4.629)	(21.566)
Imóveis a comercializar	34.553	8.623
Impostos e contribuição a recuperar	(652)	(32)
Partes relacionadas	(48)	3.060
Créditos diversos	1.599	(128)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	9.060	19.089
Obrigações trabalhistas e tributárias	(5.616)	(1.385)
Credores por imóveis compromissados	(142.339)	(7.515)
Adiantamento de clientes	(1.352)	(1.240)
Contas a pagar	(1.487)	(2.171)
Caixa proveniente das operações	(70.585)	31.269
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.306)	(3.327)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	(74.891)	27.942
Caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	(4.445)	(2.603)
Aumento (redução) de investimento	481	(4.803)
Aquisição de intangível	(332)	(24)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(4.296)	(7.430)
Caixa das atividades de financiamentos		
Variação líquida dos empréstimos e financiamentos	(4.083)	(9.576)
Participação de não controladores	264	4.560
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	(3.819)	(5.016)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(83.006)	15.496
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	488.058	99.436
No final do exercício	405.052	114.932
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(83.006)	15.496