

Release de Resultados 4T19 e 2019





TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 4T19 E 2019

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 4T19 E 2019

11 de Março de 2020

Português

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

Replay disponível até: 17/03/2020
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, 10 de março de 2020 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 4T19. 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 4T19, a **Receita Operacional Líquida** totalizou R\$ 215 milhões, aumento de 45% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Em 2019, a **Receita Operacional Líquida** registrou R\$ 798,7 milhões, aumento de 46% ante 2018.
- O **Lucro Bruto Ajustado** registrou R\$ 86,3 milhões no 4T19, aumento de 57% ante o mesmo período do ano anterior. No trimestre, a **Margem Bruta** alcançou 38,8% e a **Margem Bruta Ajustada** registrou 40,2%. No acumulado de 2019, o **Lucro Bruto Ajustado** registrou R\$ 298,2 milhões, aumento de 55% em relação a 2018, enquanto a **Margem Bruta** atingiu 35,7% e a **Margem Bruta Ajustada** registrou 37,3%.
- O **Lucro Líquido** no 4T19 totalizou R\$ 44 milhões, crescimento de 113% ante o 4T18. Em 2019, o **Lucro Líquido** totalizou R\$ 140,1 milhões, aumento de 95% em comparação ao ano anterior.
- As **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram R\$ 268,6 milhões no 4T19, aumento de 54% em comparação ao 4T18. Já em 2019, as **Vendas Brutas % Trisul** totalizaram R\$ 1.116,8 milhões, aumento de 69% ante o ano de 2018.
- No 4T19, as **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R\$ 249,7 milhões, aumento de 62% ante o mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2019, as **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R\$ 1.035,1 milhões, aumento de 79% em comparação a 2018.
- Os **Lançamentos % Trisul** totalizaram R\$ 288 milhões no trimestre, aumento de 17% em comparação ao 4T18. Já em 2019, registramos R\$ 1.152,7 milhões em **Lançamentos % Trisul**, aumento foi de 74% em comparação a 2018.
- O **VSO trimestral** (em R\$ VGV) registrou 26%.
- **Landbank** (YTD – *on e off balance*) de R\$ 5,5 bilhões (VGV).

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No quarto trimestre de 2019, a Trisul apresentou, mais uma vez, um desempenho operacional bastante positivo. Continuamos a registrar aumento do VGV lançado, aceleração das vendas, elevação do lucro líquido e ampliação das margens, com especial destaque para o empenho no fortalecimento do banco de terrenos da Companhia. Relembramos a nossa bem-sucedida operação de Follow-On, realizada em setembro de 2019, cujos recursos têm sido inteiramente utilizados para a compra de terrenos opconados e consolidação do nosso landbank.

No trimestre, a Companhia lançou os empreendimentos Elev Barra Funda, Vila Verde Sabará, Op Art, Conquista Amaralina (Fases 5 e 6) e Viva Mar - Andorinha, totalizando um VGV Trisul de R\$ 288 milhões, crescimento de 17% ante o mesmo período do ano anterior. No ano de 2019, os lançamentos totalizaram um VGV Trisul de R\$ 1.152,7 milhões, aumento de 74% em comparação ao ano de 2018.

Como consequência do aumento do VGV lançado, a Receita Operacional Líquida da Companhia registrou um crescimento de 45% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando R\$ 215 milhões. No acumulado de 2019, a Receita Operacional Líquida registrou R\$ 798,7 milhões, aumento de 46% com relação a 2018.

No trimestre, o Lucro Líquido registrado da Trisul foi de R\$ 44 milhões, aumento de 113% ante o mesmo período de 2018. A margem líquida, por sua vez, foi de 20,3% no trimestre, aumento de 6,5 p.p. em relação ao 4T18. Em 2019, o Lucro Líquido totalizou R\$ 140,1 milhões, crescimento de 95% com relação ao resultado do ano de 2018.

As Vendas Brutas % Trisul totalizaram R\$ 268,6 milhões no trimestre, aumento de 54% em comparação ao 4T18. Em 2019, as Vendas Brutas totalizaram R\$ 1.116,8 milhões, aumento de 69% ante o mesmo período do ano anterior. As Vendas Líquidas % Trisul totalizaram R\$ 249,7 milhões no trimestre, aumento de 62% em comparação ao 4T18. Em 2019, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 1.035,1 milhões, aumento de 79% ante o mesmo período do ano anterior.

No ano de 2019, concluímos os empreendimentos Origem Vila Madalena, Bella Bonina, Eldorado, Praça Estação Jandira (Fase 1), Royal Ipiranga, Synthesis Pinheiros e Poesia Vila Madalena, totalizando um VGV de R\$ 543 milhões, em 787 unidades.

Na presente data, o landbank *on balance* total da Companhia soma R\$ 3.308 milhões de VGV Trisul, compreendendo 21 terrenos. O landbank opconado da Companhia (YTD) totaliza 17 terrenos, somando um VGV Trisul de R\$ 2.161 milhões.

Encerramos esta mensagem agradecendo a todos os nossos acionistas e colaboradores por mais um ano de muito sucesso.

A Administração.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (R\$ mil)	4T19	4T18	Var. %	3T19	Var. %	2019	2018	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGV % Trisul	287.995	245.372	17%	338.000	-15%	1.152.676	664.342	74%
Número de Empreendimentos	5	4	25%	1	400%	11	11	0%
Unidades Lançadas	1.522	1.223	24%	56	2618%	3.078	2.559	20%
Vendas Contratadas								
Vendas Brutas % Trisul	268.538	174.090	54%	311.850	-14%	1.116.799	661.294	69%
Vendas Líquidas % Trisul ⁽¹⁾	249.641	153.973	62%	289.666	-14%	1.035.123	576.948	79%
Unidades Vendidas ⁽¹⁾	493	445	11%	377	31%	2.087	1.643	27%
Informações Financeiras (R\$ mil)								
Receita Operacional Bruta	220.454	155.450	42%	223.867	-2%	817.002	560.242	46%
Receita Operacional Líquida	214.955	148.008	45%	218.405	-2%	798.671	545.246	46%
Lucro Bruto	83.301	51.059	63%	79.729	4%	285.088	178.178	60%
% Margem Bruta	38,8%	34,5%	4,3 p.p.	36,5%	2,2 p.p.	35,7%	32,7%	3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽²⁾	86.342	54.960	57%	83.241	4%	298.183	192.992	55%
% Margem Bruta Ajustada	40,2%	37,1%	3 p.p.	38%	2,1 p.p.	37,3%	35,4%	1,9 p.p.
Lucro Líquido	43.730	20.559	113%	42.577	3%	140.080	71.945	95%
% Margem Líquida	20,3%	13,9%	6,5 p.p.	19,5%	0,8 p.p.	17,5%	13,2%	4,3 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	51.111	26.959	90%	52.118	-2%	172.828	93.642	85%
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	54.152	30.860	75%	55.630	-3%	185.923	108.456	71%
% Margem EBITDA Ajustado	25,2%	20,9%	4,3 p.p.	25,5%	-0,3 p.p.	23,3%	19,9%	3,4 p.p.
Disponibilidade	488.058	99.436	391%	531.927	-8%	488.058	99.436	391%
Disponibilidade, líquida de endividamento	182.751	-177.561	-	204.179	10%	182.751	-177.561	-

(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.

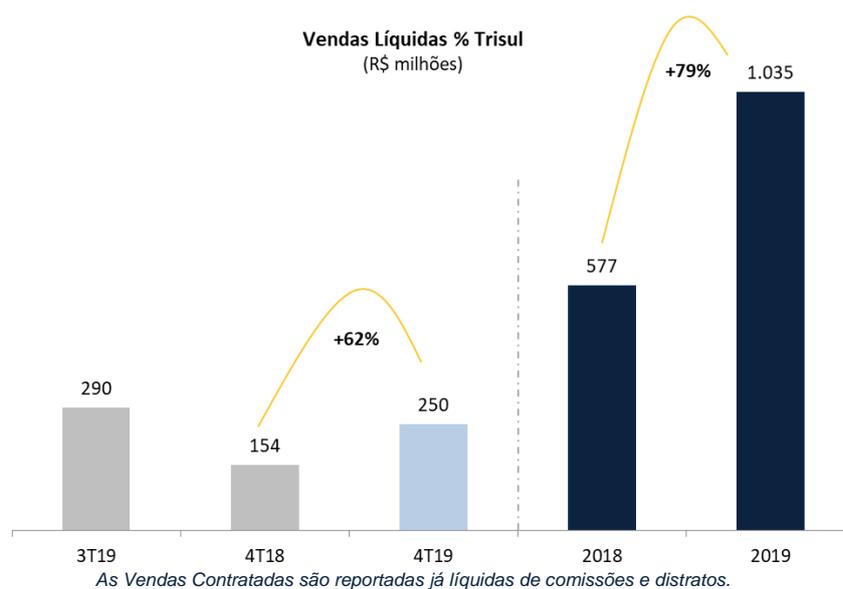
(4) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

Lançamentos 2019								
	Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGW Total R\$ MM	VGW Trisul R\$ MM
1	Axis Vila Mariana	São Paulo	mar-19	Alto	167	100%	94	94
2	Altez Ipiranga	São Paulo	mar-19	Alto	188	100%	178	178
Total Lançado 1T19					355		272	272
3	Omni Ibirapuera	São Paulo	mai-19	Alto	137	100%	104	104
4	Elev Vila Prudente	São Paulo	jun-19	Econômico	553	100%	123	123
5	Bella Atibaia	Atibaia	jun-19	Econômico	455	40%	69	28
Total Lançado 2T19					1.145		296	255
6	Óscar Ibirapuera	São Paulo	set-19	Premium	56	100%	338	338
Total Lançado 3T19					56		338	338
7	Elev Barra Funda	São Paulo	out-19	Econômico	280	100%	67	67
8	Vila Verde Sabará - Fase 3	São Carlos	nov-19	Econômico	179	100%	46	46
9	Op Art	São Paulo	nov-19	Alto	229	70%	94	66
10	Conquista Amaralina - Fase 5 e 6	São Paulo	nov-19	Econômico	520	50%	103	51
11	Viva Mar - Andorinha	Santos	dez-19	Econômico	314	100%	58	58
Total Lançado 4T19					1.522		368	288
Total Lançado					3.078		1.274	1.153

VENDAS LÍQUIDAS



VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Trisul em R\$ mil
Total de unidades à venda em 01/10/2019	1.466	756.165
(+) Lançamentos do 4T19 ⁽¹⁾	1.002	236.567
Total de unidades à venda no 4T19 (a)	2.468	962.592
(-) Unidades vendidas líquidas no 4T19 (b)	493	249.641
Total de unidades à venda em 01/01/2020	1.975	712.951
VSO no 4T19 (b) / (a)	20%	26%

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

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Concluídas 2019									
	Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$ MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$ MM ⁽¹⁾	% Vendido YTD
1	fev/19	Origem Vila Madalena	São Paulo	Alto	92	100%	95	95	99%
2	mar/19	Bella Bonina	São Paulo	Alto	84	100%	78	78	96%
1T19					176		173	173	98%
3	abr/19	Eldorado	São Paulo	Médio/Alto	116	100%	71	71	91%
2T19					116		71	71	91%
4	ago/19	Praça Estação Jandira - Fase 1	Jandira	Econômico	215	100%	39	39	82%
5	ago/19	Royal Ipiranga	São Paulo	Médio	116	100%	78	78	96%
6	set/19	Synthesis Pinheiros	São Paulo	Alto	84	100%	99	99	95%
3T19					415		216	216	91%
7	nov/19	Poesia Vila Madalena	São Paulo	Alto	80	100%	83	83	95%
4T19					80		83	83	95%
Total					787		543	543	94%

(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 Conquista Amaralina - Fase 1	São Paulo	nov-16	jan-20	Econômico	220	50%	43	22
2 Conquista Amaralina - Fase 2	São Paulo	mai-17	jan-20	Econômico	220	50%	43	22
3 Orbit	São Paulo	jun-17	jun-20	Alto	80	100%	92	92
4 Side Atlântica	São Paulo	out-17	mar-20	Médio	320	100%	104	104
5 Varanda Botânico	Ribeirão Preto	nov-17	jul-20	Econômico	250	60%	59	35
6 JT 230	São Paulo	nov-17	abr-20	Alto	132	50%	86	43
7 Viva Mar Bem-Te-Vi	Santos	mar-17	mar-20	Econômico	236	100%	42	42
8 Conquista Amaralina - Fase 3	São Paulo	mai-18	ago-20	Econômico	220	50%	40	20
9 Viva Mar Canário	Santos	jun-18	mar-20	Econômico	236	100%	42	42
10 Praça Estação Jandira - Fase 2	Jandira	mai-18	mar-20	Econômico	172	100%	40	40
11 Atemporal	São Paulo	jun-18	jan-21	Alto	176	100%	161	161
12 State Ibirapuera	São Paulo	set-18	mar-21	Alto	116	100%	94	94
13 Conquista Amaralina - Fase 4	São Paulo	ago-18	ago-20	Econômico	200	50%	40	20
14 Domy Vila Mariana	São Paulo	nov-18	set-21	Alto	250	60%	134	80
15 Elev Araçatuba	Araçatuba	dez-18	jan-21	Econômico	259	100%	38	38
16 Elev Brás	São Paulo	dez-18	nov-20	Econômico	400	100%	73	73
17 Viva Mar Sabiá	Santos	dez-18	nov-20	Econômico	314	100%	54	54
18 Axis Vila Mariana	São Paulo	mar-19	jun-21	Alto	167	100%	94	94
19 Altez Ipiranga	São Paulo	mar-19	out-21	Alto	188	100%	178	178
20 Omni Ibirapuera	São Paulo	mai-19	dez-21	Alto	137	100%	104	104
21 Elev Vila Prudente	São Paulo	jun-19	out-21	Econômico	553	100%	123	123
22 Bella Atibaia	Atibaia	jun-19	dez-20	Econômico	455	40%	69	28
23 Oscar Ibirapuera	São Paulo	set-19	mai-22	Premium	56	100%	338	338
24 Elev Barra Funda	São Paulo	out-19	nov-21	Econômico	280	100%	67	67
25 Vila Verde Sabará - Fase 3	São Carlos	nov-19	jan-22	Econômico	179	100%	46	46
26 Op Art	São Paulo	nov-19	mai-22	Alto	229	70%	94	66
27 Conquista Amaralina - Fase 5 e 6	São Paulo	nov-19	dez-21	Econômico	520	50%	103	51
28 Viva Mar Andorinha	Santos	dez-19	out-21	Econômico	314	100%	58	58
TOTAL					6.879		2.459	2.134

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

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/01/2020	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil	
Concluído	286	14%	67.005	9%
Em construção	1.689	86%	645.946	91%
	1.975	100%	712.951	100%

Estoque em 01/01/2020	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil	
Econômico	1.299	66%	88.203	12%
Médio / Alto	676	34%	624.749	88%
	1.975	100%	712.951	100%

LANDBANK

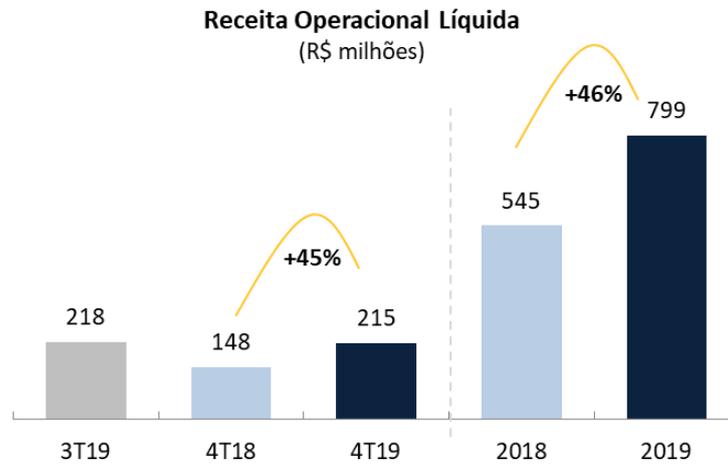
Landbank YTD*			
Status	Número de Terrenos	Total VGV (em R\$ MM)	VGV Trisul (em R\$ MM)
On Balance	21	3.460	3.308
Off Balance	17	2.161	2.161
TOTAL	38	5.621	5.469

* VGV 4T19 %Trisul: R\$ 2.393 milhões.

DESEMPENHO FINANCEIRO

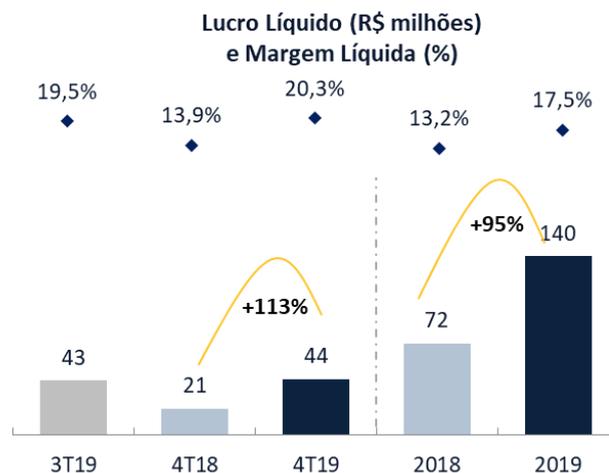
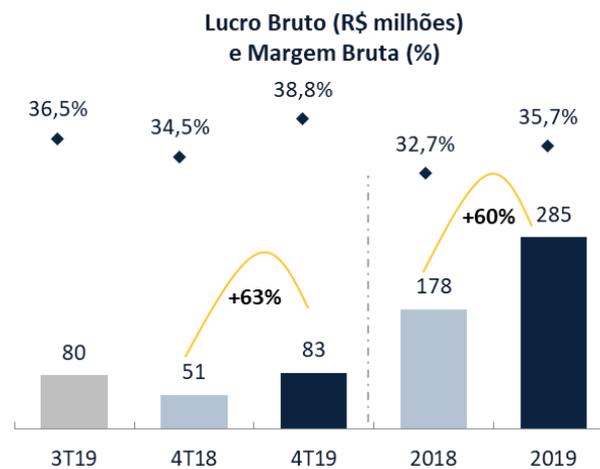
As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas 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)	4T19	4T18	Var. %	3T19	Var. %	2019	2018	Var. %
Receita operacional líquida	214.955	148.008	45,2%	218.405	-1,6%	798.671	545.246	46,5%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(18.388)	(12.500)	47,1%	(20.119)	-8,6%	(67.469)	(48.355)	39,5%
% Receita líquida	8,6%	8,4%	0,1 p.p.	9,2%	-0,7 p.p.	8,4%	8,9%	-0,4 p.p.
% Lançamento Trisul	6,4%	5,1%	1,3 p.p.	6,0%	0,4 p.p.	5,9%	7,3%	-1,4 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,4%	8,1%	-0,8 p.p.	6,9%	0,4 p.p.	6,5%	8,4%	-1,9 p.p.
Despesas comerciais	(14.226)	(10.904)	30,5%	(11.430)	24,5%	(51.500)	(42.667)	20,7%
% Receita líquida	6,6%	7,4%	-0,7 p.p.	5,2%	1,4 p.p.	6,4%	7,8%	-1,4 p.p.
% Lançamento Trisul	4,9%	4,4%	0,5 p.p.	3,4%	0,0 p.p.	4,5%	6,4%	-2,0 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	5,7%	7,1%	-1,4 p.p.	3,9%	1,8 p.p.	5,0%	7,4%	-2,4 p.p.
Despesas tributárias	(158)	(78)	102,6%	(172)	-8,1%	(580)	(461)	25,8%
Despesas com Depreciação / Amortização	(283)	(355)	-20,3%	(343)	-17,5%	(1.205)	(1.239)	-2,7%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(2.128)	279	-863%	(807)	-	(3.244)	302	-1174,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(3.875)	(881)	340%	1.642	-336,0%	(4.216)	2.340	-280,2%
Total	(39.058)	(24.439)	59,8%	(31.229)	25,1%	(128.214)	(90.080)	42,3%

Despesas Administrativas (R\$ mil)	2019	2018	▲ %	4T19	3T19	2T19	1T19
Pessoal	19.148	15.297	25%	5.529	5.997	3.600	4.022
Honorários da administração	2.782	1.508	84%	887	521	999	375
Ocupação	1.050	2.305	-54%	233	383	269	165
Amortização de direito de uso	1.491	-	-	366	375	375	375
Assessorias e consultorias	21.365	24.892	-14%	5.199	6.440	3.831	5.895
Despesas gerais	21.633	4.353	397%	6.174	6.403	7.601	1.455
Total de despesas administrativas	67.469	48.355	40%	18.388	20.119	16.675	12.287

Despesas Comerciais (R\$ mil)	2019	2018	▲ %	4T19	3T19	2T19	1T19
Propaganda e publicidade	14.766	11.591	27%	4.060	3.829	3.864	3.013
Promoção de Vendas	18.224	14.717	24%	5.661	2.972	5.070	4.521
Unidades em Estoque	2.350	2.478	-5%	612	704	550	484
Estandes de vendas - depreciação	8.633	6.663	30%	2.457	2.263	2.047	1.866
Estandes de vendas - despesas gerais	5.028	6.897	-27%	1.307	988	1.709	1.024
Provisão para devedores duvidosos	-	(2.009)	-	-	-	-	-
Outras	2.499	2.330	7%	129	674	1.172	524
Total de despesas comerciais	51.500	42.667	21%	14.226	11.430	14.412	11.432

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(R\$ mil)	4T19	4T18	Var. %	3T19	Var. %	2019	2018	Var. %
Despesas financeiras	(4.410)	(2.767)	59,4%	(4.919)	-10,3%	(16.563)	(11.429)	45%
Receitas financeiras	6.573	2.238	194%	3.816	72%	14.485	8.489	71%
Resultado Financeiro	2.163	(529)	-509%	(1.103)	-296%	(2.078)	(2.940)	-29%

EBITDA E MARGEM EBITDA

(R\$ mil)	4T19	4T18	% Var.	3T19	% Var.	2019	2018	% Var.
Lucro antes da participação de minoritários	47.955	24.147	99%	45.109	6%	151.022	76.998	96%
(+) Resultado financeiro	(2.163)	529	-509%	1.103	-296%	2.078	2.940	-29%
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.670	2.690	74%	5.188	-10%	17.283	12.465	39%
(+) Depreciações e amortizações	283	(407)	-170%	343	-17%	954	1.239	-23%
(+) Amortização de Direito de Uso	366	-	-	375	-2%	1.491	-	-
EBITDA	51.111	26.959	90%	52.118	-2%	172.828	93.642	85%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.041	3.901	-22%	3.512	-13%	13.095	14.814	-12%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	54.152	30.860	75%	55.630	-3%	185.923	108.456	71%
Margem EBITDA Ajustada (%)	25,2%	20,9%	4,3 p.p.	25,5%	-0,3 p.p.	23,3%	19,9%	3,4 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)	31/12/2019	31/12/2018
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	566.684	310.461
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	-328.031	-190.734
Resultado de venda de imóveis a apropriar	238.653	119.727
Margem bruta a apropriar	42%	39%

(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)	dez-19 (a)	dez-18 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(147.087)	(160.937)	-9%
Empréstimos para capital de giro e debêntures	(158.220)	(116.060)	36%
Total Endividamento	(305.308)	(276.997)	10%
Caixa e Equivalentes de Caixa	488.058	99.436	391%
Total Disponibilidade	488.058	99.436	391%
Endividamento Líquido	182.750	(177.561)	-203%
Patrimônio Líquido	1.093.132	600.491	82%
Dívida líquida / Patrimônio Líquido	-17%	30%	-46,3 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio Líquido	-30%	3%	-32,9 p.p.

Recebíveis Performados em 31/12/2019

R\$ 95,8 milhões

Breakdown da dívida:

Breakdown Dívida (R\$ mil)	dez-19
Financiamentos para construção	27.857
Empréstimos para capital de giro	43.116
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	70.972
Financiamentos para construção	119.231
Empréstimos para capital de giro	115.105
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	234.335
Total do endividamento	305.308

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R\$ 1.052 milhões de recebíveis em 31.12.2019. Deste total, R\$ 95,8 milhões são referentes aos recebíveis performados.

<i>(R\$ mil)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	541.733	440.677
Contas a Receber - Receita a apropriar	566.684	310.461
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-56.474	-31.764
TOTAL	1.051.943	719.374
<i>circulante</i>	527.420	394.853
<i>não circulante</i>	524.523	324.521

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

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

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/12/2019	%	31/12/2018	%
Terrenos para futuras incorporações	396.743	59%	269.286	57%
Imóveis em construção	243.037	36%	182.501	38%
Imóveis concluídos	35.152	5%	24.518	5%
Total	674.932	100%	476.305	100%

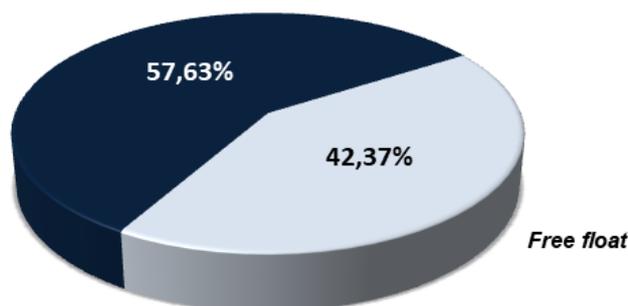
INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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 dezembro de 2019, 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)	4T19	4T18	4T19 vs. 4T18	3T19	4T19 vs. 3T19	2019	2018	2019 vs 2018
IFRS								
Receita Operacional Bruta	220.454	155.450	42%	223.867	-2%	817.002	560.242	46%
Com venda de imóveis	218.064	152.443	43%	224.127	-3%	814.618	556.953	46%
Com prestação de serviços	211	2.499	-92%	320	-34%	1.349	2.781	-51%
Ajuste a valor presente	2.179	508	329%	(580)	-	1.035	508	104%
(-) Provisão para distratos	(659)	(7.442)	-91%	(673)	-2%	(1.527)	(14.996)	-90%
(-) Impostos incidentes	(4.840)	-	-	(4.789)	1%	(16.804)	-	-
Receita Operacional Líquida	214.955	148.008	45%	218.405	-2%	798.671	545.246	46%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(131.654)	(96.949)	36%	(138.676)	-5%	(513.583)	(367.068)	40%
Lucro Bruto	83.301	51.059	63%	79.729	4%	285.088	178.178	60%
% Margem Bruta	39%	34%	4,3 p.p.	37%	2,2 p.p.	36%	33%	3 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(32.839)	(23.693)	39%	(28.323)	16%	(114.705)	(85.775)	34%
Despesas administrativas	(18.388)	(12.500)	47%	(20.119)	-9%	(67.469)	(48.355)	40%
% <i>despesas administrativas</i>	9%	8%	0,1 p.p.	9%	-0,7 p.p.	8%	9%	-0,4 p.p.
Despesas comerciais	(14.226)	(10.904)	30%	(11.430)	24%	(51.500)	(42.667)	21%
% <i>despesas comerciais</i>	7%	7%	-0,7 p.p.	5%	1,4 p.p.	6%	8%	-1,4 p.p.
Despesas tributárias	(158)	(78)	103%	(172)	-8%	(580)	(461)	26%
Resultado com equivalência patrimonial	6.219	746	734%	2.906	114%	13.509	4.305	214%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(2.128)	279	-863%	(807)	164%	(3.244)	302	-1174%
Despesas com depreciação e amortização	(283)	(355)	-20%	(343)	-17%	(1.205)	(1.239)	-3%
Outras receitas (despesas) operacionais	(3.875)	(881)	340%	1.642	-	(4.216)	2.340	-280%
Lucro Operacional	50.462	27.366	84%	51.406	-2%	170.383	92.403	84%
Despesas Financeiras	(4.410)	(2.767)	59%	(4.919)	-10%	(16.563)	(11.429)	45%
Receitas Financeiras	6.573	2.238	194%	3.816	72%	14.485	8.489	71%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	52.625	26.837	96%	50.303	5%	168.305	89.463	88%
Imposto de renda e contribuição social	(4.670)	(2.690)	74%	(5.188)	-10%	(17.283)	(12.465)	39%
Lucro antes da participação de não controladores	47.955	24.147	99%	45.115	6%	151.022	76.998	96%
Participação de não controladores	(4.225)	(3.588)	18%	(2.532)	67%	(10.942)	(5.053)	117%
Lucro líquido do período	43.730	20.559	113%	42.583	3%	140.080	71.945	95%
% Margem Líquida	20,3%	13,9%	6,5 p.p.	19,5%	0,8 p.p.	17,5%	13,2%	4,3 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	31/12/2019	31/12/2018	Var.	
Ativo Circulante	1.428.232	848.848	579.384	68%
Caixa e equivalentes de caixa	488.058	99.436	388.622	391%
Contas a receber	394.047	313.281	80.766	26%
Imóveis a comercializar	534.064	425.660	108.404	25%
Créditos diversos	10.220	9.503	717	8%
Impostos e contribuições a recuperar	1.843	968	875	90%
Ativo Não Circulante	370.275	238.235	132.040	55%
Contas a receber	121.381	101.628	19.753	19%
Imóveis a comercializar	140.868	50.645	90.223	178%
Partes relacionadas	25.399	23.017	2.382	10%
Impostos e contribuições a recuperar	443	1.116	(673)	-60%
Créditos diversos	11.412	28.305	(16.893)	-60%
Investimentos	53.421	24.571	28.850	117%
Imobilizado	16.371	7.734	8.637	112%
Intangível	980	1.219	(239)	-20%
Ativo Total	1.798.507	1.087.083	711.424	65%
Passivo Circulante	453.647	328.146	125.501	38%
Fornecedores	36.353	29.709	6.644	22%
Empréstimos e financiamentos	59.376	130.520	(71.144)	-55%
Debêntures a pagar	11.596	-	11.596	100%
Obrigações trabalhistas e tributárias	14.763	8.975	5.788	64%
Impostos e contribuições diferidos	16.522	14.062	2.460	17%
Credores por imóveis compromissados	201.839	67.216	134.623	200%
Adiantamento de clientes	56.474	31.764	24.710	78%
Contas a pagar	16.140	25.092	(8.952)	-36%
Dividendos a pagar	33.268	17.087	16.181	95%
Partes relacionadas	7.316	3.721	3.595	97%
Passivo Não Circulante	251.728	158.446	93.282	59%
Empréstimos e financiamentos	205.764	146.477	59.287	40%
Credores por imóveis compromissados	673	-	673	100%
Debêntures	28.571	-	28.571	100%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.011	1.767	3.244	184%
Impostos e contribuições diferidos	4.862	4.106	756	18%
Contas a pagar	6.847	6.096	751	12%
Patrimônio Líquido	1.093.132	600.491	492.641	82%
Capital social	866.080	461.080	405.000	88%
(-) Despesas com emissão de ações	(24.585)	-	(24.585)	100%
Reservas de capital	12.629	12.629	-	0%
Reservas de lucro	190.951	87.052	103.899	119%
Participação de não controladores	48.057	39.730	8.327	21%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.798.507	1.087.083	711.424	65%

FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (em R\$ mil) IFRS	2019	2018	4T19	3T19	2T19	1T19
Das atividades operacionais						
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	168.305	89.463	52.625	50.297	32.793	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	1.527	(1.866)	659	673	-	195
Provisão para demandas judiciais e administrativas	3.244	(302)	2.128	807	309	-
Ajuste a valor presente	(1.035)	(2.781)	(2.179)	580	1.717	(1.153)
Valor residual de ativo imobilizado alienado	196	-	16	13	167	-
Depreciação/amortização	1.205	1.240	(843)	725	647	676
Depreciação de direito de uso	1.491	-	1.491	-	-	-
Depreciação de estandes de venda	8.633	9.103	2.458	2.262	2.047	1.866
Juros sobre empréstimos	13.038	11.748	3.575	3.766	3.532	2.165
Tributos diferidos	1.484	1.928	34	1.378	(25)	97
Equivalência patrimonial	(13.509)	(4.305)	(6.219)	(2.906)	(2.482)	(1.902)
Aumento (redução) nos ativos operacionais:						
Contas a receber	(101.011)	(59.394)	54	(69.508)	(9.991)	(21.566)
Imóveis a comercializar	(17.899)	29.802	33.901	33.247	(93.670)	8.623
Impostos e contribuição a recuperar	(202)	(324)	(123)	(16)	(31)	(32)
Partes relacionadas	1.213	1.695	(7.513)	10.364	(4.698)	3.060
Créditos diversos	16.176	187	14.471	1.664	169	(128)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:						
Fornecedores	6.644	5.466	(4.155)	(2.183)	(6.107)	19.089
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.958	2.785	1.234	5.002	107	(1.385)
Credores por imóveis compromissados	(45.432)	(100.490)	(40.299)	(40.501)	42.883	(7.515)
Adiantamento de clientes	24.710	(6.582)	2.473	10.748	12.729	(1.240)
Contas a pagar	(14.554)	10.856	(15.589)	4.462	(1.256)	(2.171)
Caixa proveniente das operações	59.182	(11.771)	38.199	10.874	(21.160)	31.269
Imposto de renda e contribuição social pagos	(14.722)	(10.669)	(4.366)	(3.139)	(3.890)	(3.327)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	44.460	(22.440)	33.833	7.735	(25.050)	27.942
Caixa das atividades de investimentos						
Dividendos pagos	(20.000)	(12.250)	-	(10.000)	(10.000)	-
Aquisição de imobilizado	(13.202)	(9.470)	(3.352)	(3.349)	(3.898)	(2.603)
Aumento (redução) de investimento	(15.341)	4.096	(10.227)	868	(1.179)	(4.803)
Aquisição de intangível	(367)	(417)	(96)	(92)	(155)	(24)
Alienação de imobilizado		108	-			
Alienação de ações						
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(48.910)	(17.933)	(13.675)	(12.573)	(15.232)	(7.430)
Caixa das atividades de financiamentos						
Aumento de Capital	405.000	-	-	405.000	-	-
(-) Despesas com emissão de ações	(24.585)	-	(1.435)	(23.150)	-	-
Variação líquida dos empréstimos e financiamentos	15.272	41.320	(52.920)	15.884	61.884	(9.576)
Participação de não controladores	(2.615)	8.781	(9.672)	(3.683)	6.180	4.560
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	393.072	50.101	(64.027)	394.051	68.064	(5.016)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	388.622	9.728	(43.869)	389.213	27.782	15.496
Saldo de caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	99.436	89.708	531.927	142.714	114.932	99.436
No final do exercício	488.058	99.436	488.058	531.927	142.714	114.932
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	388.622	9.728	(43.869)	389.213	27.782	15.496