Release de Resultados 1T21



TRISUL

TRISUL



TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 1T21

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 1T21

13 de maio de 2021

Português

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

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

CONTATOS RELAÇÕES COM INVESTIDORES:

Fernando Salomão
CFO

Michel Christensen
Diretor Adjunto de Relações com Investidores

Jéssica Tozatti
Coordenadora de Relações com Investidores

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

São Paulo, 12 de maio de 2021 - A TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), divulga seus resultados referentes ao 1T21. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares Reais (R$), extraídos das informações trimestrais individuais e consolidadas as quais estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.

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

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

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

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

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

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

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

Gostaríamos de encerrar mais um trimestre agradecendo a todos os nossos colaboradores pelo trabalho e dedicação e aos nossos clientes e acionistas pela confiança na Trisul.

A Administração.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

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

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

Disponibilidade	386.904	405.052	-4%	478.720	-19%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-84.416	100.766	-184%	-62.529	-35%

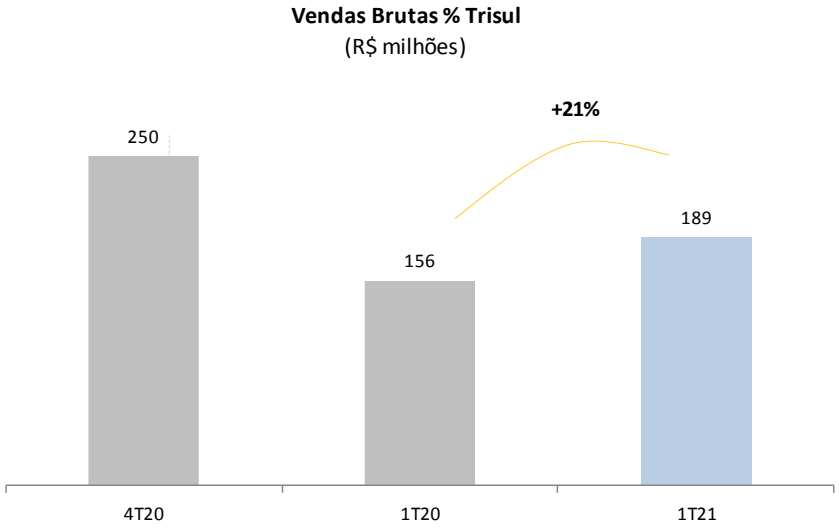
(1) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos geridos pela Trisul S.A. e parceiros. As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.
(2) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).
(3) Lucro antes de Impostos, Resultado Financeiro Líquido, Depreciação e Amortização.
(4) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

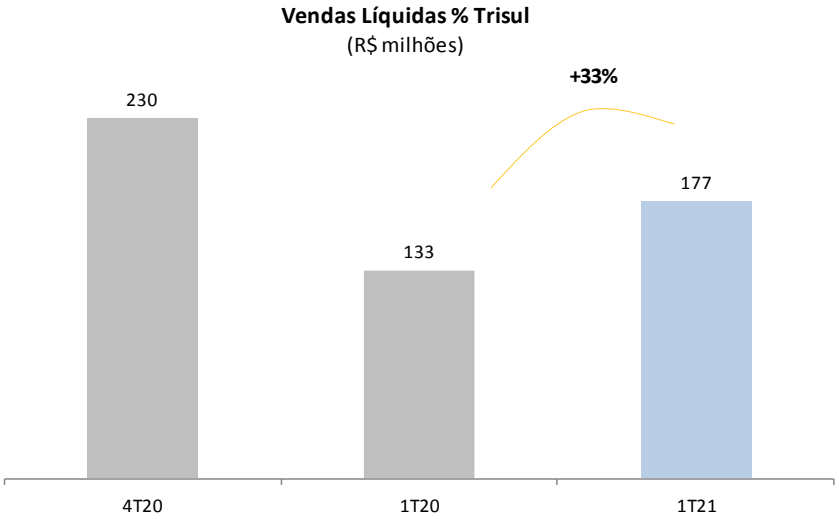
DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

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

VENDAS





**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 do 1T21	170	328.060
Total de unidades à venda no 1T21 (a)	**2.060**	**1.284.737**
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T21 (b)	441	177.213
Total de unidades à venda em 01/04/2021 (1)	**1.619**	**1.107.524**
VSO no 1T21 (b) / (a)	**21%**	**14%**

(1) O estoque contempla empreendimentos geridos por parceiros.

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Entregues 2021								
Obras Entregues 1T21								
	Data da Entre	**Empreendimento**	**Cidade**	**Padrão**	**Total de Unidades**	**% Trisul**	**VGV Total R$ MM(1)**	**VGV Trisul R$ MM(1)**
1	jan/21	Atemporal Pompeia	São Paulo	Alto	176	100%	161	161
2	fev/21	Elev Araçatuba	São Paulo	Econômico	259	100%	39	39
Total					**435**		**200**	**200**
Total 2021					**435**		**200**	**200**

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

OBRAS EM ANDAMENTO

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

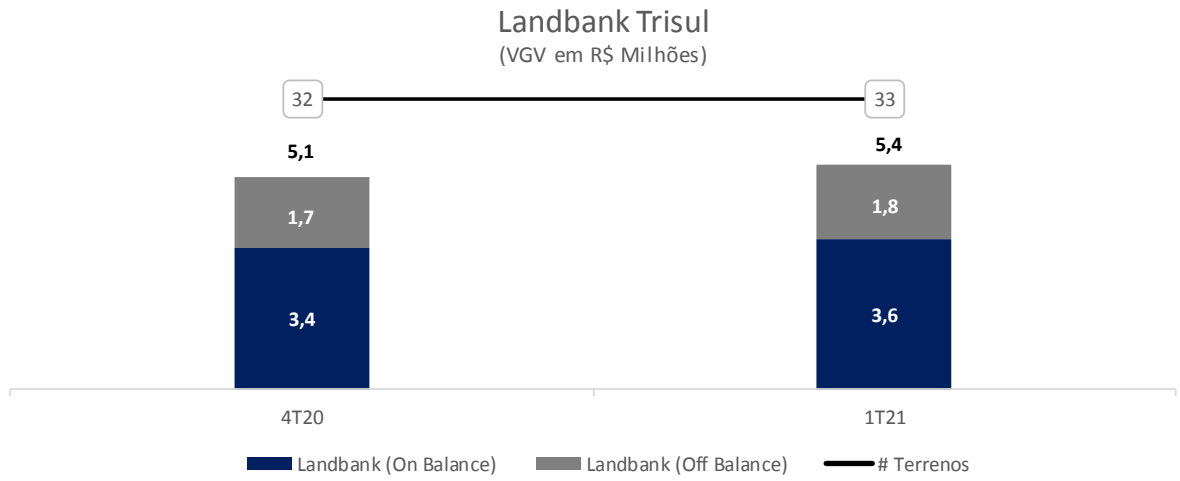
(1) VGV da data de lançamento sem considerar qualquer correção monetária e ajustes de tabela de venda.

POSIÇÃO DE ESTOQUE

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

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

LANDBANK

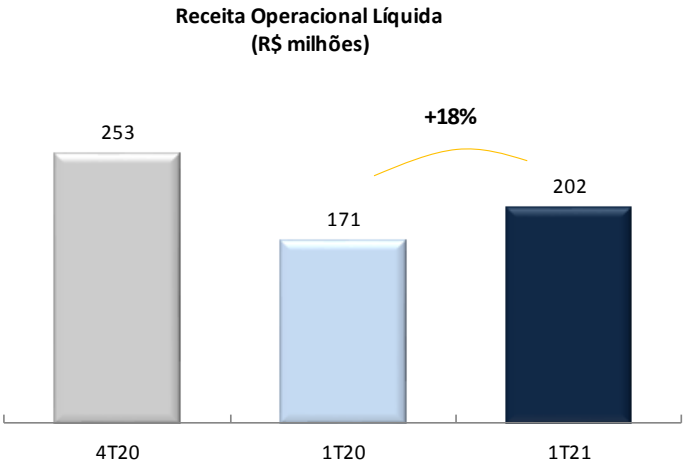


(*) Terrenos adquiridos como evento subsequente.

DESEMPENHO FINANCEIRO

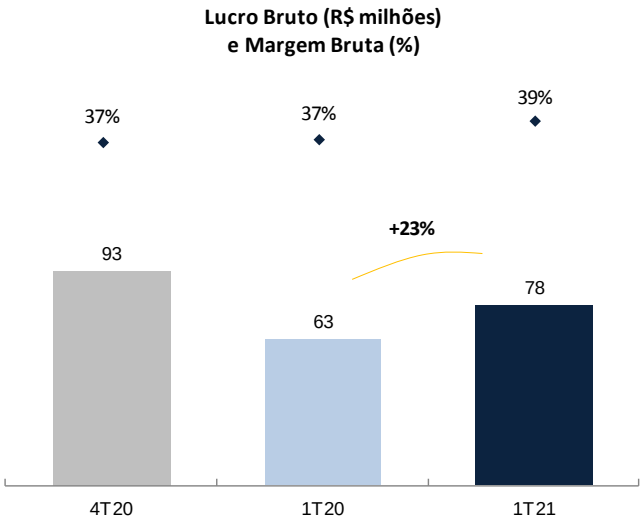
As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas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

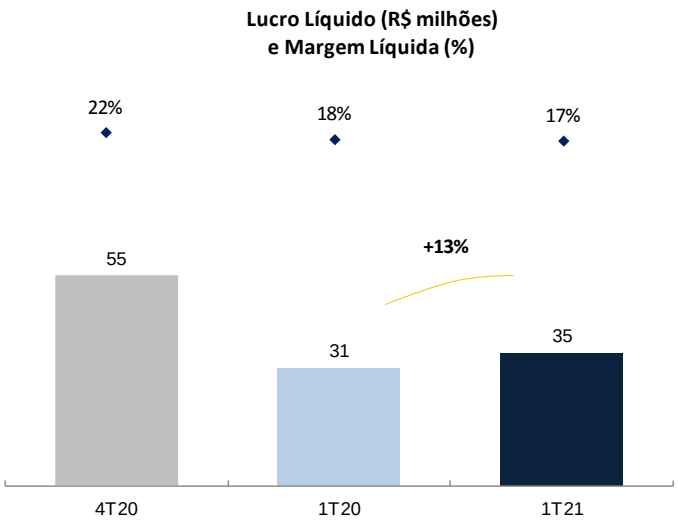
RECEITA OPERACIONAL



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

LUCRO





DESPESAS OPERACIONAIS CONSOLIDADO

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

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

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

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

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS CONSOLIDADO

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

EBITDA E MARGEM EBITDA

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

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

RECEITA, CUSTO E RESULTADO A APROPRIAR

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

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

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

POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

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

Recebíveis Performados em 01/04/2021
135 milhões

BREAKDOWN DA DÍVIDA:

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

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

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

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

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

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

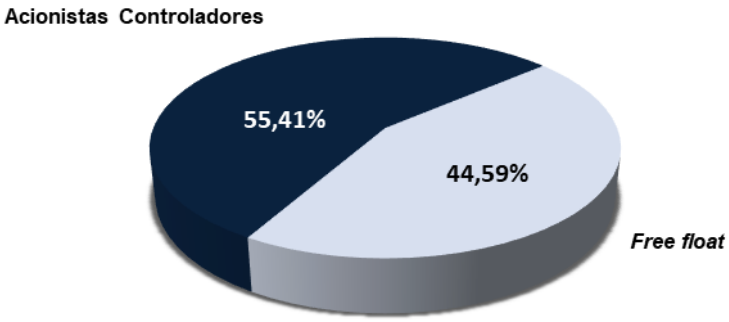
Imóveis a Comercializar (R$ mil)	31/03/2020	%	31/12/2020	%
Terrenos para futuras incorporações	689.782	65%	603.984	63%
Imóveis em construção	294.145	28%	285.723	30%
Imóveis concluídos	73.560	7%	69.792	7%
Total	**1.057.487**	**100%**	**959.499**	**100%**

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Em 31 de março de 2021, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R$ 866 milhões, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

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

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R$ mil) IFRS	31/03/2021	31/12/2020	Var.	
Ativo Circulante	**1.611.597**	**1.680.830**	**(69.233)**	**-4%**
Caixa e equivalentes de caixa	386.904	478.720	(91.816)	-19%
Contas a receber	492.701	518.171	(25.470)	-5%
Imóveis a comercializar	722.373	673.219	49.154	7%
Créditos diversos	6.781	8.035	(1.254)	-16%
Impostos e contribuições a recuperar	2.838	2.685	153	6%
Ativo Não Circulante	**556.035**	**496.071**	**59.964**	**12%**
Contas a receber	103.314	89.617	13.697	15%
Imóveis a comercializar	335.114	286.280	48.834	17%
Partes relacionadas	29.959	28.874	1.085	4%
Impostos e contribuições a recuperar	719	719	-	0%
Créditos diversos	3.211	5.340	(2.129)	-40%
Investimentos	61.684	65.003	(3.319)	-5%
Imobilizado	20.304	18.770	1.534	8%
Intangível	1.730	1.468	262	18%
Ativo Total	**2.167.632**	**2.176.901**	**(9.269)**	**0%**
Passivo Circulante	**460.660**	**456.727**	**3.933**	**1%**
Fornecedores	65.612	51.292	14.320	28%
Empréstimos e financiamentos	109.240	135.051	(25.811)	-19%
Debêntures	12.873	11.317	1.556	14%
Obrigações trabalhistas e tributárias	10.428	16.609	(6.181)	-37%
Impostos e contribuições diferidos	17.989	19.601	(1.612)	-8%
Credores por imóveis compromissados	121.133	106.837	14.296	13%
Adiantamento de clientes	60.086	55.655	4.431	8%
Contas a pagar	20.134	16.550	3.584	22%
Dividendos a pagar	40.397	40.397	-	0%
Partes relacionadas	2.768	3.418	(650)	-19%
Passivo Não Circulante	**456.525**	**507.274**	**(50.749)**	**-10%**
Empréstimos e financiamentos	188.861	228.698	(39.837)	-17%
Debêntures	160.346	166.183	(5.837)	-4%
Credores por imóveis compromissados	70.557	78.194	(7.637)	-10%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	11.823	10.303	1.520	15%
Impostos e contribuições diferidos	3.665	3.040	625	21%
Contas a pagar	7.183	8.593	(1.410)	-16%
Adiantamento de Clientes	14.090	12.263	1.827	15%
Patrimônio Líquido	**1.250.447**	**1.212.900**	**37.547**	**3%**
Capital social	866.080	866.080	-	0%
(-) Despesas com emissão de ações	(24.585)	(24.585)	-	0%
Reservas de capital	12.629	12.629	-	0%
Reservas de lucro	349.012	313.914	35.098	11%
Participação de não controladores	54.303	51.854	2.449	5%
Ações em tesouraria	(6.992)	(6.992)	-	0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**2.167.632**	**2.176.901**	**(9.269)**	**0%**

FLUXO DE CAIXA

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

1Q21 Earnings Release



TRISUL

TRISUL



TRISUL S.A. ANNOUNCES ITS RESULTS FOR THE 1Q21

1Q21 EARNINGS CONFERENCE CALL

May 13, 2021

Portuguese

Time: 2:30 p.m. (Brasília)
1:30 p.m. (US-EST)
Telephone: +55 (11) 3181-8565
Code: Trisul

Replay available until: 05/19/2021
Replay: +55 (11) 3193-1012
Code: 7382823#

IR CONTACTS:

Fernando Salomão
CFO

Michel Christensen
Investor Relations Deputy Officer

Jessica Tozatti
Investor Relations Coordinator

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

São Paulo, May 12, 2021 - TRISUL S.A. (B3: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3 SA), announces its results for the 1Q21. The Company's operating and financial information, unless otherwise indicated, is presented based on consolidated figures and in thousands of reais (R$), taken from the individual and consolidated quarterly information, in accordance with Technical Pronouncement CPC 21 (R1) – Interim Statement and with the international standard IAS 34 – Interim Financial Reporting, reflecting the guidance contained in Circular Letter/CVM/SNC/SEP 02/2018, related to the application of NBC TG 47 (IFRS 15) about aspects related to the transfer of control for the recognition of revenue from purchase and sale agreements for unfinished real estate units, applicable to real estate development entities in Brazil, as well as presented in a manner consistent with the standards issued by the Brazilian Securities and Exchange Commission - CVM, applicable to the preparation of the Quarterly Information (ITR).

- In the 1Q21, **Net Operating Revenues** totaled R$ 202.2 million, an increase of 18% compared to the same period of the previous year.
- **Gross Profit** in the quarter was R$ 78.2 million, an increase of 23% compared to the 1Q20. **Gross Margin** registered 38.7%.
- **Net Income** in the 1Q21 totaled R$ 35 million, an increase of 13% compared to the same period of the previous year. **Net Margin** registered 17.4%.
- **Gross Sales % Trisul** totaled R$ 188.5 million in the 1Q21, an increase of 21% compared to the same period of the previous year. **Net Sales % Trisul** totaled R$ 177.2 million in the quarter, an increase of 33% compared to the 1Q20.
- **Launches % Trisul** totaled R$ 328 million in the 1Q21.
- **Deliveries % Trisul** totaled R$ 200 million in the 1Q21.
- **Quarterly VSO** (in units) registered was 21%.
- **Landbank** at the end of March totaled R$ 5.4 billion.
- **Performed receivables** totaled R$ 135 million.
- Low **inventory** levels (in PSV), only 9%.

MESSAGE FROM MANAGEMENT

In the first quarter of 2021, Net Operating Revenues totaled R$ 202.2 million, an increase of 18% compared to the same period of the previous year.

Gross Profit in the quarter was R$ 78.2 million, an increase of 23% compared to the 1Q20. Gross Margin registered 38.7%. At the same time, Net Income in the 1Q21 totaled R$ 35 million, an increase of 13% compared to the same period of the previous year. Net Margin registered 17.4%.

During the quarter, Trisul launched two new projects: Oscar Itaim, Vista Campo Belo, totaling a PSV of R$ 328 million, in 170 units.

Gross Sales % Trisul totaled R$ 188.5 million in the 1Q21, an increase of 21% compared to the same period of the previous year. Net Sales % Trisul totaled R$ 177.2 million in the quarter, an increase of 33% compared to the 1Q20.

Deliveries % Trisul totaled R$ 200 million in the 1Q21 with the delivery of 2 projects.

To this date, Trisul's landbank totaled R$ 5,4 billion, comprising 33 lots (*on balance* and *off balance*).

As a subsequent event, Trisul delivered on April the State Ibirapuera project, totaling a PSV of R$ 94 million, in 116 units.

We would like to end another quarter by thanking all our employees for their work and dedication and our customers and shareholders for their trust in the Trisul brand.

Management.

OPERATING AND FINANCIAL HIGHLIGHTS

Operational Performance *(R$ thousand)*	1Q21	1Q20	Var. %	4Q20	Var. %
Developments Launched					
PSV Launched % Trisul	328,060	-	100%	423,530	-23%
Number of Developments	2	-	100%	3	-33%
Units Launched	170	-	100%	527	-68%
Contracted Sales					
Gross Contracted Sales % Trisul	188,501	155,948	21%	250,050	-25%
Net Sales % Trisul [(1)]	177,213	132,949	33%	230,181	-23%
Number of Units Sold	441	278	59%	524	-16%

Financial Data *(R$ thousand)*	1Q21	1Q20	Var. %	4Q20	Var. %
Gross Operating Revenue	202,791	177,842	14%	263,514	-23%
Net Operating Revenue	202,210	171,298	18%	252,790	-20%
Gross Profit	78,249	63,430	23%	92,913	-16%
% Gross Margin	*39%*	*37%*	*1,7 p.p.*	*37%*	*1,9 p.p.*
Adjusted Gross Profit [(2)]	81,408	66,540	22%	95,721	-15%
% Adjusted Gross Margin	*40%*	*39%*	*1,4 p.p.*	*38%*	*2,4 p.p.*
Net Income	35,098	31,061	13%	55,418	-37%
% Net Margin	*17%*	*18%*	*-0,8 p.p.*	*22%*	*-4,6 p.p.*
EBITDA [(3)]	46,128	35,926	28%	65,786	-30%
Adjusted EBITDA [(4)]	49,287	39,036	26%	68,594	-28%
% Adjusted EBITDA Margin	*24%*	*23%*	*1,6 p.p.*	*27%*	*-2,8 p.p.*

Cash and Banks	386,904	405,052	-4%	478,720	-19%
Cash, net of Indebtedness	-84,416	100,766	-184%	-62,529	-35%

(1) Total amount of contracted sales of projects that Trisul participated in. Contracted sales are reported net of commissions and cancellations.
(2) Adjusted for capitalized interest allocated to cost (SFH interests).
(3) Income before taxes, net financial income, depreciation and amortization.
(4) Adjusted for capitalized interest allocated to cost (SFH interests).

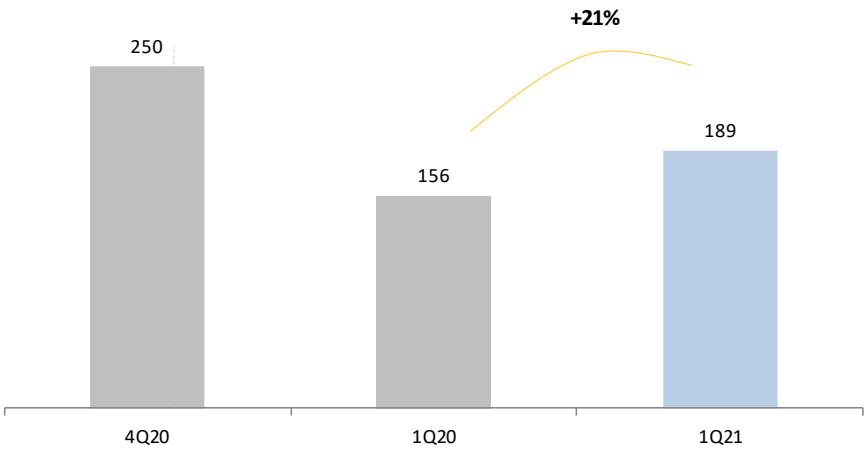
OPERATING PERFORMANCE

LAUNCHES

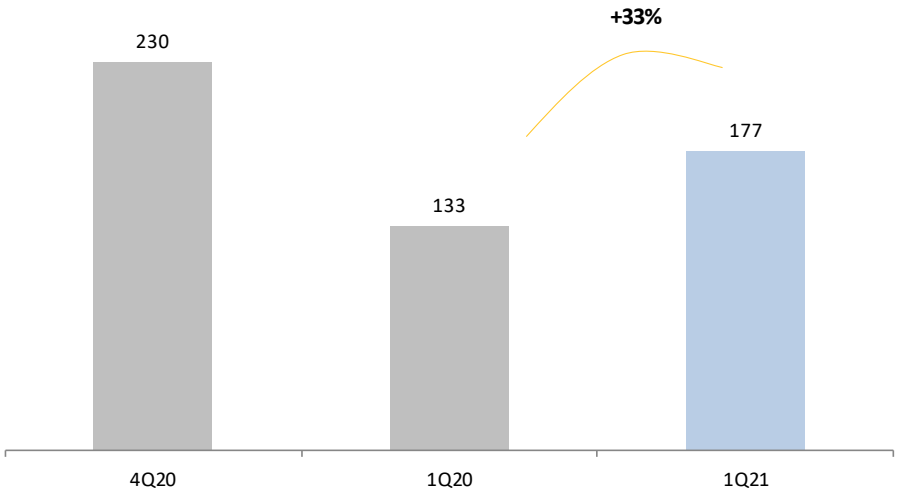
Launches 2021								
	Launchings	Region	Launching Date	Segment	Number of Units	% Trisul	Total PSV R$MM	Trisul's PSV R$MM
Launches 1Q21								
1	Oscar Itaim	São Paulo	jun-20	High	40	100%	178,750	178,750
2	Vista Campo Belo	São Paulo	jun-20	High	130	100%	149,309	149,309
Total					**170**		**328,060**	**328,060**
Total Launched 2021					**170**		**328,060**	**328,060**

SALES

Gross Sales % Trisul
(R$ million)



Net Sales % Trisul
(R$ million)



**Contracted sales are reported net of commissions and cancellations.*

SALES-OVER-SUPPLY (SoS)

SoS (Sales over Supply)	Units	Trisul's PSV in R$ thousand
Inventory of units as of 01/01/2021	1,890	956,677
(+) Launching in 1Q21 (1)	170	328,060
Total units for sale in 1Q21 (a)	**2,060**	**1,284,737**
(-) Units sold in 1Q21 (b)	441	177,213
Total units for sale as of 04/01/2021 (1)	**1,619**	**1,107,524**
SoS in 1Q21 (b) / (a)	**21%**	**14%**

(1)The inventory includes the adjustment in accordance with IFRS, excluding projects managed by partners.

PROJECTS CONCLUDED

Delivered Works 2021								
Delivered Works 1Q21								
	Delivery Dat	**Project**	**City**	**Segment**	**Total of Units**	**% Trisul**	**Total PSV R$MM(1)**	**Trisul's PSV R$MM(1)**
1	Jan-21	Atemporal Pompeia	São Paulo	High	176	100%	161	161
2	Feb-21	Elev Araçatuba	São Paulo	Low income	259	100%	39	39
Total					**435**		**200**	**200**
Total 2021					**435**		**200**	**200**

(1) PSV on the launch date excluding any monetary restatements and sale price adjustments.

PROJECTS UNDER CONSTRUCTION

Projects Under Construction									
	Project	**City**	**Launching Date**	**Delivery Date**	**Segment**	**Total of Units**	**% Trisul**	**PSV* Total R$ MM(1)**	**PSV* Total R$ MM(1)**
1	State Ibirapuera	São Paulo	Sep-18	Apr-21	High	116	100%	94	94
2	Domy Vila Mariana	São Paulo	Nov-18	Sep-21	High	250	60%	134	80
3	Axis Vila Mariana	São Paulo	Mar-19	Jun-21	High	167	100%	94	94
4	Altez Ipiranga	São Paulo	Mar-19	Oct-21	High	188	100%	178	178
5	Omni Ibirapuera	São Paulo	May-19	Dec-21	High	137	100%	104	104
6	Elev Vila Prudente	São Paulo	Jun-19	Oct-21	Low Income	553	100%	123	123
7	Oscar Ibirapuera	São Paulo	Sep-19	May-22	Premium	56	100%	338	338
8	Elev Barra Funda	São Paulo	Oct-19	Nov-21	Low Income	280	100%	67	67
9	Vila Verde Sabará - Fase 3	São Carlos	Nov-19	Jan-22	Low Income	179	100%	46	46
10	Op Art	São Paulo	Nov-19	May-22	High	229	70%	94	66
11	Conquista Amaralina - Fase 5 e 6	São Paulo	Nov-19	Dec-21	Low Income	520	50%	103	51
12	Viva Mar Andorinha	Santos	Dec-19	Oct-21	Low Income	314	100%	58	58
13	Athos Paraíso	São Paulo	Jun-20	Apr-23	High	38	100%	121	121
14	Sonare Alto de Pinheiros	São Paulo	Jun-20	May-22	High	60	100%	82	82
15	Mirant Vila Madalena	São Paulo	Jun-20	Oct-23	High	60	100%	142	142
16	Arky Caiowaa	São Paulo	Sep-20	May-23	High	138	100%	135	135
17	Boreal Madalena	São Paulo	Sep-20	Nov-23	High	230	50%	177	89
18	Ambience Vila Mariana	São Paulo	Nov-20	Apr-23	High	84	100%	88	88
19	Marquez Alto do Ipiranga	São Paulo	Nov-20	Nov-23	High	203	100%	190	190
20	Side Ipiranga	São Paulo	dec-20	Apr-23	Medium	240	100%	146	146
21	Oscar Itaim	São Paulo	Mar-21	May-24	High	40	100%	179	179
22	Vista Campo Belo	São Paulo	Mar-21	Feb-24	High	130	100%	149	149
	TOTAL					**4,212**		**2,841**	**2,921**

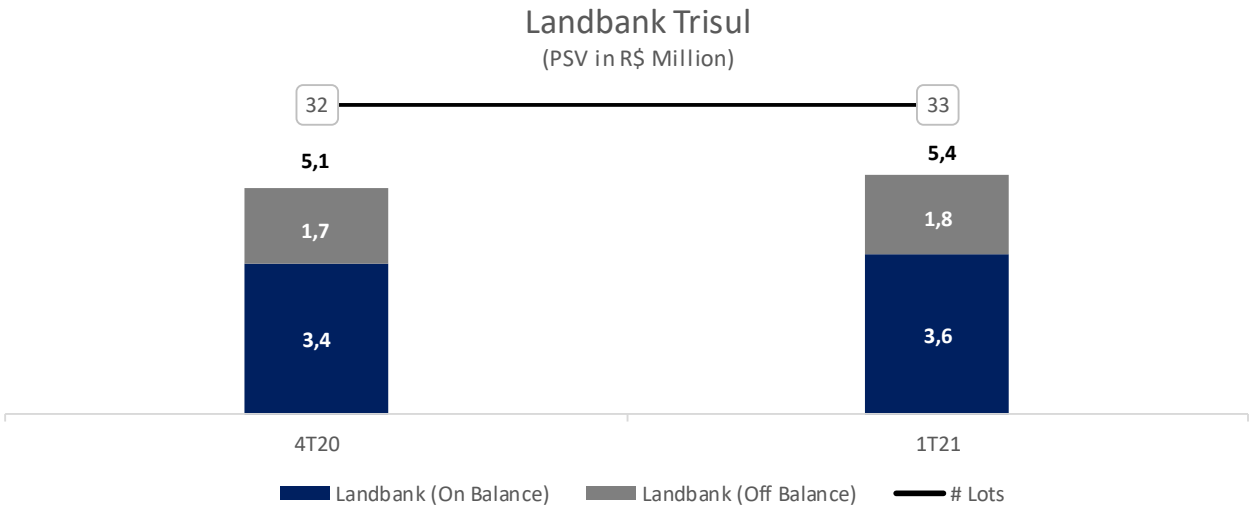
(1) PSV on the launch date excluding any monetary restatements and sale price adjustments.

INVENTORY

Inventory in 04/01/2021	Units		PSV Trisul *(R$ thousand)*	
Concluded	346	21%	100,055	9%
In construction	1,273	79%	1,007,469	91%
	1,619	**100%**	**1,107,524**	**100%**

Inventory in 04/01/2021	Units		PSV Trisul *(R$ thousand)*	
Low Income	437	27%	120,251	11%
Mid / High	1,182	73%	987,273	89%
	1,619	**100%**	**1.107,524**	**100%**

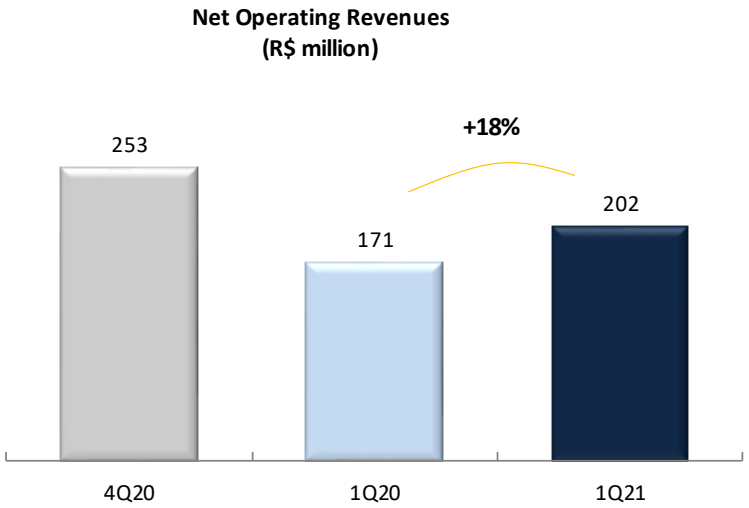
LANDBANK



FINANCIAL PERFORMANCE

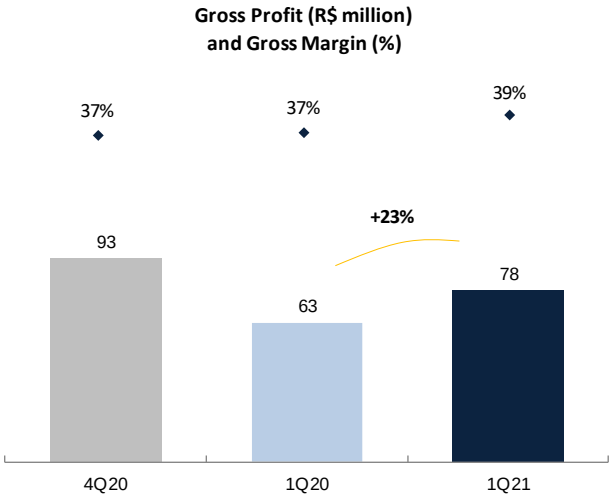
The quarterly information (individual and consolidated) is presented in reais (R$), which is the functional currency of the Company and its subsidiaries, rounded to the nearest thousand, unless otherwise indicated. The individual financial statements were prepared and presented in accordance with accounting practices adopted in Brazil, applicable to Brazilian real estate development entities registered with the Brazilian Securities and Exchange Commission ("CVM"). The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with accounting practices adopted in Brazil and with International Financial Reporting Standards (IFRS) applicable to Brazilian real estate development entities registered with the CVM. The aspects regarding the transfer of control in the sale of real estate units and compliance with performance obligations follow the understanding of the Company's management, in line with Circular Letter/CVM/SNC/SEP 02/2018 on the implementation of Technical Pronouncement NBC TG 47 (IFRS 15), aimed at real estate entities. Circular Letter/CVM/SNC/SEP 02/2018 clarifies, among other matters, the situations in which real estate entities are required to report revenues on a period-by-period basis, known as Percentage of Completion – POC. The information, figures and data included in this financial performance report that do not correspond to the balances and accounting information included in our consolidated financial information, such as Potential Sales Value – Trisul PSV, Contracted Sales, Trisul Sales, Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA Margin, among others, correspond to information that was not reviewed by our Independent Auditors.

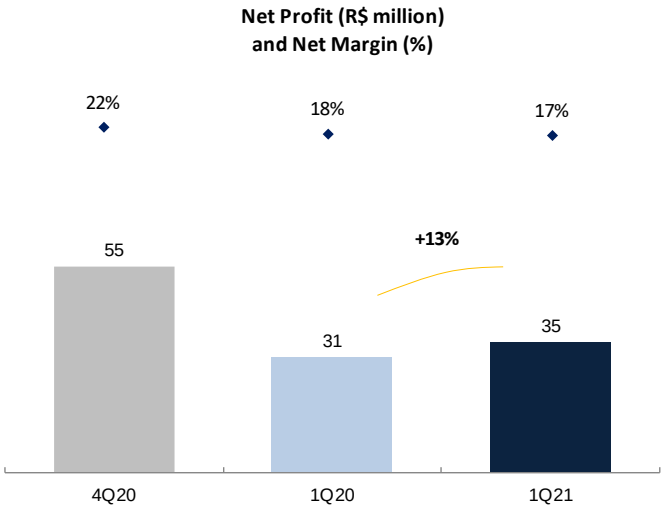
OPERATING REVENUE



Revenue from contracted sales of each project is recognized in the Company's result over the construction period, using the percentage of financial evolution of each project (PoC – Percentage of Completion Method). This percentage is measured by the cost incurred in relation to the total budgeted cost of the units sold for each project. The Adjustment to Present Value (APV) is also discounted from this appropriate revenue, in accordance with CPC 12.

PROFIT





OPERATING EXPENSES

The table below provides an analysis of administrative and selling expenses in relation to net revenue and Trisul' contracted sales.

(R$ thousand)	1Q21	1Q20	Var. %	4Q20	Var. %
Net Operating Revenue	202,210	171,298	18%	252,790	-20%
Operating income (expenses):					
Administrative expenses	(17,687)	(15,748)	12%	(16,994)	4%
% Net Revenue	*9%*	*9%*	-0,4 p.p.	*7%*	2,0 p.p.
% Trisul's Launching	*5%*	*0%*	5,4 p.p.	*4%*	1,4 p.p.
% Trisul's Contracted Sales	*10%*	*12%*	-1,9 p.p.	*7%*	2,6 p.p.
Selling expenses	(15,672)	(15,313)	2%	(16,065)	-2%
% Net Revenue	*8%*	*9%*	-1,2 p.p.	*6%*	1,4 p.p.
% Trisul's Launching	*5%*	*0%*	4,8 p.p.	*4%*	0,0 p.p.
% Trisul's Contracted Sales	*9%*	*12%*	-2,7 p.p.	*7%*	1,9 p.p.
Tax expenses	(81)	(141)	-43%	(376)	-78%
Depreciation & Amortization expenses	(213)	(306)	-30%	(154)	38%
Provision for contingencies	(1,520)	(1,318)	15%	(1,549)	-2%
Other operating income (expenses), net	(454)	(0,864)	-47%	(847)	-46%
Total	**(35,627)**	**(33,690)**	**6%**	**(35,985)**	**-1%**

Administrative Expenses (R$ thousand)	1Q21	1Q20
Personnel Expenses	(4,873)	(5,194)
Management fees	(467)	(1.693)
Occupancy/Others	(312)	(341)
Amortization of the right of use	(409)	(409)
Advisory and consultancy expenses	(7,111)	(3,861)
General expenses	(4,515)	(4,250)
Total administrative expenses	**(17,687)**	**(15,748)**

Selling Expenses (R$ thousand)	1Q21	1Q20
Marketing expenses	(2,879)	(3,208)
Sales Discount	(5,902)	(6,894)
Units in Inventory	(836)	(846)
Sales stand – depreciation	(3,789)	(2,921)
Sales stand – general expenses	(1,310)	(1,298)
Others	(956)	(146)
Total selling expenses	**(15,672)**	**(15,313)**

FINANCIAL INCOME AND EXPENSES

(R$ thousand)	1Q21	1Q20	Var. %	4Q20	Var. %
Financial expenses	(5,110)	(3,684)	39%	(3,459)	48%
Financial revenues	3,203	4,806	-33%	4,257	-25%
Financial Results	**(1,907)**	**1,122**	**-270%**	**798**	**-339%**

EBITDA AND EBITDA MARGIN

(R$ thousand)	1Q21	1Q20	% Var.	4Q20	% Var.
Net Profit	39,203	33,573	17%	60,573	-35%
(+) Financial Results	1,907	(1,122)	-270%	(798)	-339%
(+) Income and Social Contribution Taxes	4,396	2,760	59%	5,448	-19%
(+) Depreciation and Amortization	213	306	-30%	154	38%
(+) Amortization of the right of use	409	409	0%	409	0%
EBITDA	**46,128**	**35,926**	**28%**	**65,786**	**-30%**
(+) Financial expenses with financing for construction	3,159	3,110	2%	2,808	13%
Adjusted EBITDA [(1)]	**49,287**	**39,036**	**26%**	**68,594**	**-28%**
Adjusted EBITDA Margin (%)	***24%***	***23%***	***1,6 p.p.***	***27%***	***-2,8 p.p.***

(1) Adjusted for capitalized interest allocated to cost.

REVENUE, COST AND RESULT TO BE RECOGNIZED

Revenue from the sale of properties (before taxes) to be recognized from units sold from projects still under construction and their respective costs to be incurred are not reflected in the financial statements. Therefore, the chart below presents the result to be recognized:

(R$ thousand)	03/31/2021	12/31/2020
Revenue to be appropriated from units sold [(1)]	435,738	468,568
Cost to be incurred from units sold [(2)]	(262,083)	(277,399)
Net Results to be appropriated	**173,655**	**191,169**
Gross Margin to be appropriated	***40%***	***41%***

(1) Gross revenue from the sale of properties to be recognized does not include adjustment to present value.
(2) Property selling costs to be recognized do not include financial charges and provision for guarantees, which are recognized in the result (cost of properties sold), in proportion to the real estate units sold, when incurred.

CASH AND DEBT POSITION

Indebtedness (R$ thousand)	31/03/2021 (a)	12/31/2020 (b)	Var. (a / b)
Financing for construction - SFH	(128,570)	(179,942)	-29%
Loans for working capital	(342,750)	(361,307)	-5%
Total of Indebtedness	**(471,320)**	**(541,249)**	**-13%**
Cash and Cash Equivalents	386,904	478,720	-19%
Total Cash and Banks	**386,904**	**478,720**	**-19%**
Cash, Net of Indebtedness	**(84,416)**	**(62,529)**	**35%**
Book Value	**1,250,447**	**1,212,900**	**2%**
Net debt / Book Value	**7%**	**5%**	**1,6 p.p.**
Net debt excl. SFH / Book Value	**-4%**	**-10%**	**-2.8 p.p.**

Performed Receivables in 04/01/2020
135 million

Debt breakdown:

Debt Breakdown (R$ thousand)	01/03/2021
Financing for construction - SFH	-
Loans for working capital	122,114
Short Term Debt	**122,114**
Financing for construction - SFH	128,570
Loans for working capital	220,636
Long Term Debt	**349,206**
Total Indebtedness	**471,320**

ACCOUNTS RECEIVABLE

The Company recorded R$ 993.9 million in accounts receivable at March 31, 2021. Out of this amount, R$ 1358 million refers to performed receivables.

(R$ thousand)	03/31/2020	12/31/2020
Accounts receivable - Realized Income (1)	632,356	648,392
Accounts receivable - Unrealized Income	435,738	468,568
Advances from customers(2)	-74,176	-67,918
TOTAL	**993,918**	**1,049,042**
current	***605,088***	***679,941***
non-current	***388,830***	***369,101***

(1) Does not include accounts receivable for management services, adjustment to present value and allowance for doubtful accounts.
(2) Amounts received from clients that exceed recognized revenue and swapped units.

MARKETABLE PROPERTIES

Marketable properties are represented by the acquisition costs of land for future developments and/or sale, costs incurred with real estate units under construction and not yet sold and cost of finished real estate units in inventory.

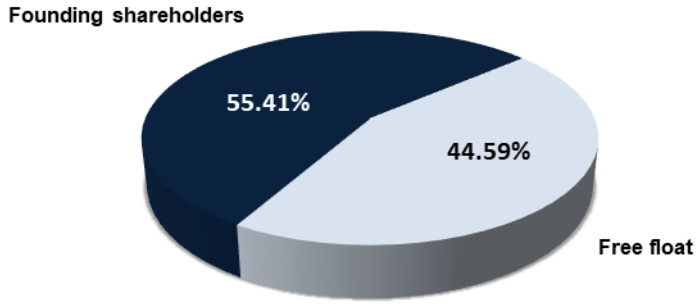
Property to Commercialize (R$ thousand)	03/31/2020	%	12/31/2020	%
Lands for future developments	689,782	65%	603,984	63%
Real Estate under construction	294,145	28%	285,723	30%
Finished Real Estate	73,560	7%	69,792	7%
Total	**1,057,487**	**100%**	**959,499**	**100%**

FINANCIAL INSTRUMENTS

The Company and its subsidiaries participate in transactions involving financial instruments, which are restricted to financial investments, loans for working capital, financing of development and purchase of land and transactions with partners in real estate projects, under normal market conditions, all of which are recognized in the financial information and are intended to meet the Company's operating needs and reduce its exposure to credit and interest rate risks. These instruments are managed through operational strategies, aiming at liquidity, profitability and mitigation of risk.

OWNERSHIP STRUCTURE

On March 31, 2021, the Company's fully subscribed and paid-in capital stock was R$ 866 million, represented by 186,617,538 registered, book-entry common shares, with no par value.



INCOME STATEMENT

Income Statement (IFRS) (in R$ thousand)	1Q21	1Q20	1Q21 vs 1Q20	4Q20	1Q21 vs 4Q20
Gross Operating Revenue	**202,791**	**177,842**	**14%**	**263,514**	**-23%**
From real estate sold	201,091	176,014	14%	264,273	-24%
From services provided	1.368	448	205%	849	61%
From the leases of properties	332	1,380	-76%	(1,608)	-121%
(-) Deductions from gross revenue	3,854	(3,914)	-198%	(5,241)	-174%
(-) Taxes	(4,435)	(2,630)	69%	(5,483)	-19%
Net Operating Revenue	**202,210**	**171,298**	**18%**	**252,790**	**-20%**
Operating Costs	(123,961)	(107,868)	15%	(159,877)	-22%
Gross Profit	**78,249**	**63,430**	**23%**	**92,913**	**-16%**
% Gross Margin	39%	37%	*1,7 p.p.*	37%	*1,9 p.p.*
Operating Expenses/Income	**(32,743)**	**(28,219)**	**16%**	**(27,690)**	**18%**
General and Administrative Expenses	(17,687)	(15,748)	12%	(16,994)	4%
% G&A expenses	*9%*	*9%*	*-0,4 p.p.*	*7%*	*2 p.p.*
Selling expenses	(15,672)	(15,313)	2%	(16,065)	-2%
% selling expenses	*8%*	*9%*	*-1,2 p.p.*	*6%*	*1,4 p.p.*
Tax Expenses	(81)	(141)	-43%	(376)	-78%
Results by Equity Equivalence	2,884	5,471	-47%	8,295	-65%
Provision for litigation and administrative claims	(1,520)	(1,318)	15%	(1,549)	-2%
Depreciation & amortization expenses	(213)	(306)	-30%	(154)	38%
Other operating (expenses) income	(454)	(864)	-47%	(847)	-46%
Operating Income	**45,506**	**35,211**	**29%**	**65,223**	**-30%**
Financial Expenses	(5,110)	(3,684)	39%	(3,459)	48%
Financial Revenues	3,203	4,806	-33%	4,257	-25%
Income before Income Taxes and Social Contribution	**43,599**	**36,333**	**20%**	**66,021**	**-34%**
Income tax and social contribution	(4,396)	(2,760)	59%	(5,448)	-19%
Income before minority interest	**39,203**	**33,573**	**17%**	**60,573**	**-35%**
Minority Interest	(4,105)	(2,512)	63%	(5,155)	-20%
Net Income (loss)	**35,098**	**31,061**	**13%**	**55,418**	**-37%**
% Net Margin	17%	18%	-0,8 p.p.	22%	-4,6 p.p.

BALANCE SHEET

Balance Sheet (in R$ thousand)	03/31/2020	12/31/2020	Var.	
Current Assets	**1,611,597**	**1,680,830**	**(69,233)**	**-4%**
Cash and cash equivalents	386,904	478,720	(91,816)	-19%
Trade accounts receivable	492,701	518,171	(25,470)	-5%
Real estate to be sold	722,373	673,219	49,154	7%
Other Receivables	6,781	8,035	(1,254)	-16%
Recoverable taxes	2,838	2,685	153	6%
Non-Current Assets	**556,035**	**496,071**	**59,964**	**12%**
Trade accounts receivable	103,314	89,617	13,697	15%
Real estate to be sold	335,114	286,280	48,834	17%
Related parties	29,959	28,874	1,085	4%
Recoverable taxes	719	719	-	0%
Other Receivables	3,211	5,340	(2,129)	-40%
Investments	61,684	65,003	(3,319)	-5%
Fixed assets	20,304	18,770	1,534	8%
Intagible assets	1,730	1,468	262	18%
Total Assets	**2,167,632**	**2,176,901**	**(9,269)**	**0%**
Current Liabilities	**460,660**	**456,727**	**3,933**	**1%**
Trade accounts payable	65,612	51,292	14,320	28%
Loans and financing	109,240	135,051	(25,811)	-19%
Debentures payable	12,873	11,317	1,556	14%
Accrued payroll obligations and taxes payable	10,428	16,609	(6,181)	-37%
Deferred taxes	17,989	19,601	(1,612)	-8%
Land payable	121,133	106,837	14,296	13%
Advances from customers	60,086	55,655	4,431	8%
Accounts payable	20,134	16,550	3,584	22%
Payment of dividends	40,397	40,397	-	0%
Related parties	2,768	3,418	(650)	-19%
Non-Current Liabilities	**456,525**	**507,274**	**(50,749)**	**-10%**
Loans and financings	188,861	228,698	(39,837)	-17%
Debentures	160,346	166,183	(5,837)	-4%
Land payable	70,557	78,194	(7,637)	-10%
Provision for litigation and administrative claims	11,823	3,040	1,520	15%
Deferred taxes	3,665	12,263	625	21%
Accounts payable	7,183	10,303	(1,410)	-16%
Advances from customers	14,090	8,593	1,827	15%
Equity	**1,250,447**	**1,212,900**	**37,547**	**3%**
Shareholders' Equity	866,080	866,080	-	0%
(-) Expenses with follow-on	(24,585)	(24,585)	-	0%
Capital stock	12,629	12,629	-	0%
Capital reserve	349,012	313,914	35,098	11%
Minority interest in subsidiaries	54,303	51,854	2.449	5%
Treasury shares	(6,992)	(6,992)	-	0%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	**2,167,632**	**2,176,901**	**(9,269)**	**0%**

CASH FLOW

Cash Flow (in R$ thousand) IFRS	1Q21	4Q20
By operating activities		
Income before income taxes and social contribution	43,599	66,021
Reconciliation of net income to net cash provided by operating activities:		
Provision for bad debtors and cancellations	(3.854)	730
Provision for litigation and administrative claims	1,520	1,549
Adjustment to present value	(332)	1,608
Depreciation/amortization	213	154
Right of use depreciation	409	409
Sales stands depreciation	3,789	3,785
Interest on loans	4,541	1,017
Taxes deferred	(485)	447
Ownership equity	(2,884)	(8,295)
Provision for guarantee	1,584	7,283
Increase/(decrease) in operating assets:		
Trade accounts receivable	15,959	(30,597)
Real estate to be sold	12,436	24,361
Recoverable taxes	(153)	114
Related parties	(1,735)	(2,138)
Other receivables	3,383	3,696
Increase/(decrease) in operating liabilities:		
Trade accounts payable	14,320	2,180
Accrued payroll obligations and taxes payable	(6,508)	712
Land payable	(95,945)	(35,784)
Advances from customers	(1,562)	(24,342)
Accounts payable	590	(4,532)
Cash used in operating activities	**(11,115)**	**8,378**
Payed income tax and social contribution	(4,571)	(5,242)
Interest on loans and debentures paid	(2,723)	(11,740)
Net cash generated from (used in) operating activities	**(18,409)**	**(8,604)**
Cash flow from investment activities		
Fixed Assets acquisition	(5,847)	(6,024)
investment Increase (reduction)	6,203	7,401
Intangible assets acquisition	(360)	(244)
Net cash used in investment activities	**(4)**	**1,133**
Cash flow from loan activities		
Paid dividends	-	-
Capital increase	-	-
(-) Expenses with shares issue	-	-
Acquisition of own shares	-	-
Net variation of loans and financing	(71,747)	182,560
Minority interest	(1,656)	(1,001)
Cash generated by loan activities	**(73,403)**	**181,559**
Increase/(decrease) in cash, banks and financial investments	**(91,816)**	**174,088**
Balance of cash, banks and financial investments		
At the beginning of the period	478,720	304,632
At the end of the period	386,904	478,720
Increase/(Decrease) in cash, banks and financial investments	**(91,816)**	**174,088**