



TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 1T16

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 1T16

16 de maio de 2016

Português

Hora: 11h (Brasília)
10h (US-EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Replay disponível até: 22/05/16
Replay: +55 (11) 2188-0400
Código: Trisul

CONTATOS RI

Fernando Salomão
Diretor de Relações com Investidores

Michel Christensen
Analista de Relações com Investidores

Tel.: (55 11) 3147-0134
Tel.: (55 11) 3147-0004
email: ri@trisul-sa.com.br
website: www.trisul-sa.com.br/ri

INFORMAÇÕES À IMPRENSA

Mônica Hog
Comunicação Assessoria Empresarial

Tel.: (55 11) 3285-5410
email: mônica@comunicacao.com.br
website: www.comunicacao.com.br

São Paulo, 13 de maio de 2016 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 4T15 e 2015. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Reais (R\$), extraídos das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, as quais foram preparadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e, normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

- As **Vendas Contratadas % Trisul** no 1T16 totalizaram R\$80,9 milhões, alta de 18% ante o mesmo período do ano anterior. O índice de Vendas Sobre Oferta (VSO) registrou 16% no trimestre.
- As **Despesas Administrativas** foram reduzidas em 15% na comparação com o mesmo período do ano anterior, totalizando R\$10 milhões;
- O **Lançamento** do empreendimento *Place Madalena* totalizou um VGV %Trisul de R\$81 milhões, distribuído em 135 unidades.
- A **Geração de Caixa Operacional** totalizou R\$44 milhões. Houve **quitação de dívida** no valor de R\$42 milhões.
- A Trisul encerrou o ano com saldo de **Recebíveis totais** (on e off balance) de R\$508 milhões, sendo R\$200 milhões referentes aos Recebíveis performados;

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em linha com os seus esforços na monetização de recebíveis e nas vendas de estoques concluídos, a Companhia registrou Vendas Líquidas %Trisul de R\$ 81 milhões no 1T16, elevação de 18% ante o mesmo período do ano anterior. O índice de Vendas Sobre Oferta (em VGV Trisul) totalizou 16% no trimestre.

No mês de março a Companhia lançou o empreendimento Place Madalena, na Rua Euclides de Andrade, com VGV Total de R\$81 milhões, distribuído em 135 unidades. Até o presente momento o empreendimento já está vendido em 30%.

Ao longo do trimestre a Companhia concluiu os empreendimentos Allegro Cotia (Fase-1) e Immaginato Casa Verde, totalizando VGV Trisul de R\$87 milhões distribuído em 268 unidades. Sua relação de obras em andamento é constituída por 12 canteiros de obras, totalizando um VGV Trisul de R\$714 milhões.

A Companhia registrou geração de caixa operacional líquido de R\$44 milhões, decorrente dos empreendimentos entregues. Tal montante foi utilizado na quitação de dívida, resultando em decréscimo de 7p.p do índice Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido, registrado em 44%.

Como evento subsequente, a Trisul encerrou o plano de recompra de ações vigente desde novembro de 2015, tendo readquirido 2.700.000 ações de emissão própria.

A Administração

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais <i>(em R\$ mil)</i>	1T16	1T15	Var. %	4T15	Var. %
Empreendimentos Lançados					
VGV Total	81	-	-	197	-
VGV Trisul	81	-	-	197	-
% <i>Participação Trisul</i>	100,0%	-	-	100,0%	-
Número de Empreendimentos	1	-	-	2	-
Unidades Lançadas	135	-	-	222	-
Preço médio de lançamento (R\$/m ²)	10.467	-	-	10.992	-
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	600.259	-	-	930.602	-
Área útil lançada (m ²)	7.742	-	-	17.814	-
Vendas Contratadas					
Vendas Totais Contratadas ⁽¹⁾	80.963	70.650	15%	95.804	-15%
Vendas Contratadas Trisul	80.967	68.338	18%	91.011	-11%
% <i>Participação Trisul</i>	100%	97%	3 p.p.	95%	5 p.p.
Unidades Vendidas	147	135	9%	139	6%
Preço médio de venda (R\$/m ²)	8.571	8.457	1%	12.425	-31%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	550.769	523.331	5%	689.239	-20%
Área útil vendida (m ²)	9.446	8.354	13%	7.711	23%
Informações Financeiras <i>(em R\$ mil)</i>					
	1T16	1T15	Var. %	4T15	Var. %
Receita Operacional Bruta	78.896	87.163	-9%	88.406	-11%
Receita Operacional Líquida	78.124	83.721	-7%	88.007	-11%
Lucro Bruto	20.742	23.256	-11%	27.059	-23%
% <i>Margem Bruta</i>	26,6%	27,8%	-1,2 p.p.	30,7%	-4,2 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	857	2.277	-62%	6.285	-86%
% <i>Margem Líquida</i>	1,1%	2,7%	-1,6 p.p.	7,1%	-6 p.p.
EBITDA ⁽²⁾	2.616	4.464	-41%	9.352	-72%
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	7.098	8.082	-12%	13.205	-46%
% <i>Margem EBITDA Ajustado</i>	9,1%	9,7%	-0,6 p.p.	15,0%	-5,9 p.p.
Disponibilidade	41.522	54.343	-24%	42.614	-3%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-244.108	-250.216	-2%	-276.646	12%

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

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

Lançamentos 2016								
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM	VGV Trisul R\$MM	Preço Médio/Unid
1 Place Madalena	São Paulo	26/03/2016	Alto	135	100%	81	81	600.252
Total Lançado 2016				135		81	81	600.252

VENDAS CONTRATADAS

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 1T16 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	22	15%	4.690	6%	4.690	6%
Médio	28	19%	17.697	22%	16.865	21%
Alto	97	66%	58.576	72%	59.413	73%
Total	147	100%	80.963	100%	80.967	100%

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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGW Total em R\$ mil	VGW Trisul em R\$ mil
Total de unidades a venda em 01/01/2016	774	448.238	436.178
(+) Lançamentos do 1T16	135	81.035	81.035
Total de unidades a venda no 1T16 (a)	909	506.037	490.915
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T16 (b)	147	80.963	80.968
Total de unidades a venda em 01/04/2016	762	425.074	409.947
VSO no 1T16(b)/(a)	16%	16%	16%

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Concluídas 1T16									
Data de Lançamento	Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Número de Unid.	% Trisul	VGW Total R\$MM ⁽¹⁾	VGW Trisul R\$MM ⁽¹⁾	
1	dez-13	fev-16	Allegro - Fase 1	São Paulo	Econômico	154	100%	25	25
2	mai-13	mar-15	Immaginato Casa Verde	São Paulo	Alto	114	100%	62	62
Total						268		87	87

(1) VGW 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	Termino Engenharia	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV* Total R\$MM	VGV* Trisul R\$MM
1	ADD Vila Mariana	São Paulo	nov-13	jul-16	Alto	170	100%	95	95
2	Paysage	São Paulo	out-13	mar-16	Alto	68	100%	42	42
3	Line SP Conceição	São Paulo	abr-14	ago-16	Alto	114	100%	51	51
4	Latitude Aclimação	São Paulo	nov-14	out-17	Alto	60	100%	57	57
5	Latitude Vila Mascote	São Paulo	nov-14	jun-17	Alto	63	100%	52	52
6	Gaiota	São Paulo	dez-14	jan-18	Alto	60	100%	77	77
7	Allegro - Fase 2	Cotia	jun-15	mai-16	Econômico	220	100%	36	36
8	Vila Verde Sabará - Fase 2	São Carlos	jun-15	jul-16	Econômico	34	100%	8	8
9	Quadrilátero	São Paulo	nov-15	out-18	Alto	94	100%	114	114
10	Expande	São Paulo	dez-15	set-18	Médio	128	100%	83	83
11	Place Madalena	São Paulo	mar-16	mar-19	Alto	135	100%	81	81
12	Horizontes Araçatuba - Fase 2	São Paulo	nov-16	fev-17	Econômico	88	100%	19	19
						1.234		714	714

Nota: VGV da data de lançamento sem considerar qualquer correção monetária e ajustes de tabela de venda.
* Obras com Habite-se expedido em Outubro.

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/04/2016	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	203	27%	79.027	19%	93.648	22%
Em construção	559	73%	330.920	81%	331.426	78%
	762	100%	409.947	100%	425.074	100%

Estoque em 01/04/2016	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	103	14%	24.584	6%	24.390	6%
Médio / Alto	659	86%	385.363	94%	400.684	94%
	762	100%	409.947	100%	425.074	100%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T16

Estoque em 01/04/2016	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
SP Capital	477	63%	341.530	84%	343.782	81%
Grande SP	32	4%	12.521	3%	12.521	3%
Interior de SP	238	31%	49.515	12%	60.924	14%
Litoral de SP	8	1%	4.963	1%	5.463	1%
Distrito Federal	7	1%	0	0%	2.383	1%
	762	100%	408.529	100%	425.074	100%

LANDBANK

Em 31 de dezembro de 2015 a Trisul possuía um **landbank** correspondente a um **VGV potencial de R\$1,64 bilhão** (% Trisul). A Companhia está visando maior concentração nos segmentos médio e alto, replicando nos empreendimentos futuros o sucesso obtido ao longo de 30 anos nesses nichos.

O landbank da Companhia está distribuído em 9 cidades no estado de São Paulo sendo que 71% do VGV Trisul potencial do landbank está localizado na Região Metropolitana de São Paulo.

A tabela abaixo apresenta o resumo do *landbank* da Companhia em 30 de dezembro de 2015:

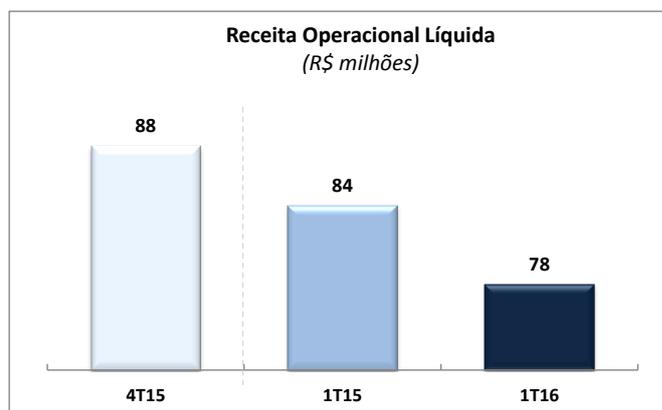
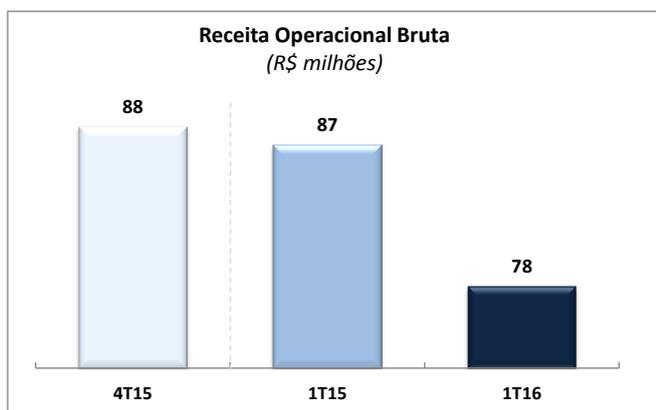
Landbank	Econômico	Médio/Alto	Total
VGV Total (em R\$ milhões)	651	1.150	1.800
VGV Trisul (em R\$ milhões)	532	1.108	1.640
Número de Projetos	13	14	27
Número de Unidades	3.075	2.176	5.251
Média de Unidades por projeto	237	155	194
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	212	528	343

DESEMPENHO FINANCEIRO

As demonstrações contábeis (controladora e consolidado) são apresentadas na moeda Real (R\$), as quais estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC) e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária do Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

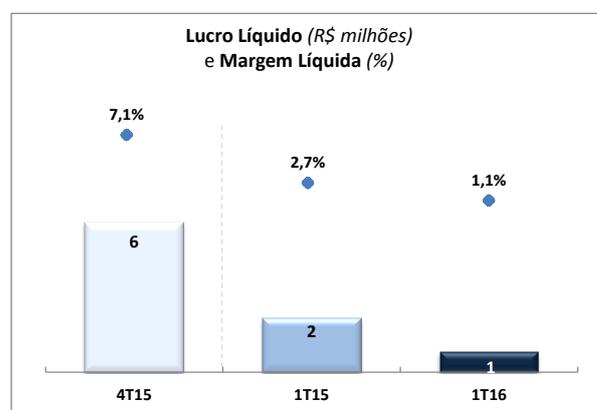
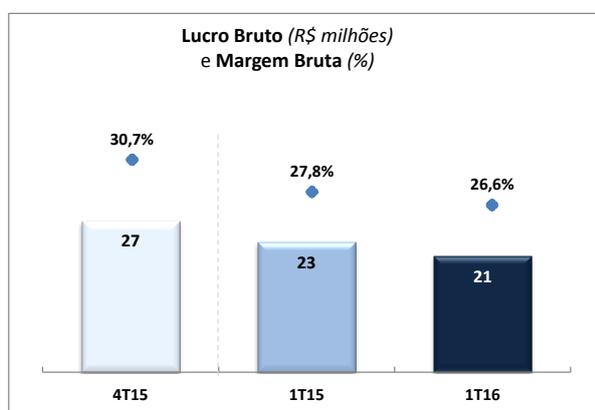
As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV Trisul, Vendas Contratadas, Vendas Trisul, EBITDA Ajustado e margem EBITDA Ajustado, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

RECEITA



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 as Vendas Contratadas Trisul.

<i>(em R\$ mil)</i>	1T16	1T15	Var. %	4T15	Var. %
Receita operacional líquida	78.124	83.721	-6,7%	88.007	-11,2%
Receitas e (despesas) operacionais:					
Despesas administrativas	(10.415)	(12.248)	-15,0%	(10.030)	3,8%
% Receita líquida	13,3%	14,6%	-1,3 p.p.	11,4%	1,9 p.p.
% Lançamento Trisul	12,9%	-	-	5,1%	-
% Vendas Contratadas Trisul	12,9%	17,9%	-5,1 p.p.	11,0%	1,8 p.p.
Despesas comerciais	(8.738)	(2.650)	229,7%	(8.076)	8,2%
% Receita líquida	11,2%	3,2%	8,0 p.p.	9,2%	2,0 p.p.
% Lançamento Trisul	10,8%	-	-	4,1%	0,0 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	10,8%	3,9%	6,9 p.p.	8,9%	1,9 p.p.
Despesas tributárias	(100)	(247)	-59,5%	(51)	96,1%
Despesas com Depreciação/Amortização	(332)	(381)	-12,9%	(351)	-5,4%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(3)	(143)	-97,9%	(223)	-98,7%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(381)	(51)	647,1%	1.166	-
Total	(19.969)	(15.720)	27,0%	(17.565)	13,7%

DESPESAS ADMINISTRATIVAS:

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	1T16	1T15	▲ %	4T15	▲ %
Pessoal	3.297	5.450	-40%	4.401	-25%
Honorários da administração	361	341	6%	464	-22%
Ocupação	476	752	-37%	617	-23%
Assessorias e consultorias	5.259	4.270	23%	3.776	39%
Despesas gerais	1.022	1.435	-29%	772	32%
Total de despesas administrativas	10.415	12.248	-15%	10.030	4%

DESPESAS COMERCIAIS:

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	1T16	1T15	▲ %	4T15	▲ %
Propaganda e publicidade	2.849	1.096	160%	1.212	-54%
Promoção de Vendas	1.882	1.012	86%	3.211	21%
Unidades em Estoque	1.542	1.412	9%	1.085	-40%
Estandes de vendas - depreciação	963	1.106	-13%	746	-1%
Estandes de vendas - despesas gerais	1.435	996	44%	1.449	-3%
Provisão para devedores duvidosos	-	(3.316)	-100%	266	1057%
Outras	67	344	-81%	107	-76%
Total de despesas comerciais	8.738	2.650	230%	8.076	-18%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	1T16	1T15	Var. %	4T15	Var. %
Despesas financeiras	-2.872	-3.548	-19%	-3.460	-17%
Receitas financeiras	3.125	3.745	-17%	2.718	15%
Resultado Financeiro	253	197	-	(742)	-134%

EBITDA E MARGEM EBITDA

R\$ milhões	1T16	1T15	% Var.	4T15	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	857	2.277	-62%	6.285	-86%
(+) Resultado financeiro	(253)	(197)	28%	742	-
(+) Imposto de renda e contribuição social	1.006	2.003	-50%	1.974	-49%
(+) Amortização de ágio	-	-	-	-	-
(+) Depreciações e amortizações	332	381	-13%	351	-5%
EBITDA	1.942	4.464	-56%	9.352	-79%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	4.482	3.618	24%	3.853	16%
EBITDA Ajustado	6.424	8.082	-21%	13.205	-51%
Margem EBITDA Ajustada (%)	8,2%	9,7%	-1,4 pp	15,0%	-6,8 pp

Nota: 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:

(em R\$ mil)	31/03/2016	31/12/2015
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	105.988	103.379
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	-71.386	-68.783
Resultado de venda de imóveis a apropriar	34.602	34.596
Margem bruta a apropriar	33%	33%

⁽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\$ milhões	31/03/2016 (a)	31/12/2015 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(154.667)	(175.138)	-12%
Empréstimos para capital de giro	(125.153)	(144.122)	-13%
FINAME	-	-	-
Leasing	-	-	-
Debêntures	-	-	-
Total Endividamento	(279.820)	(319.260)	-12%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	140.994	199.180	-29%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	138.826	120.080	16%
Caixa e Bancos	14.758	6.811	117%
Aplicações financeiras	26.764	35.803	-25%
Total Disponibilidade	41.522	42.614	-3%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(238.298)	(276.646)	-14%
Patrimônio líquido	543.213	546.365	-1%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	44%	51%	-6,8 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido	15%	19%	-3,2 p.p.
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimônio líquido	15%	19%	-3,2 p.p.

O quadro abaixo demonstra o breakdown da dívida da Companhia:

<i>Breakdown Dívida (R\$ milhões)</i>	31/03/2015
Financiamentos para construção	72.501
Empréstimos para capital de giro	68.493
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	140.994
Financiamentos para construção	82.166
Empréstimos para capital de giro	56.660
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	138.826
Total do endividamento	279.820

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

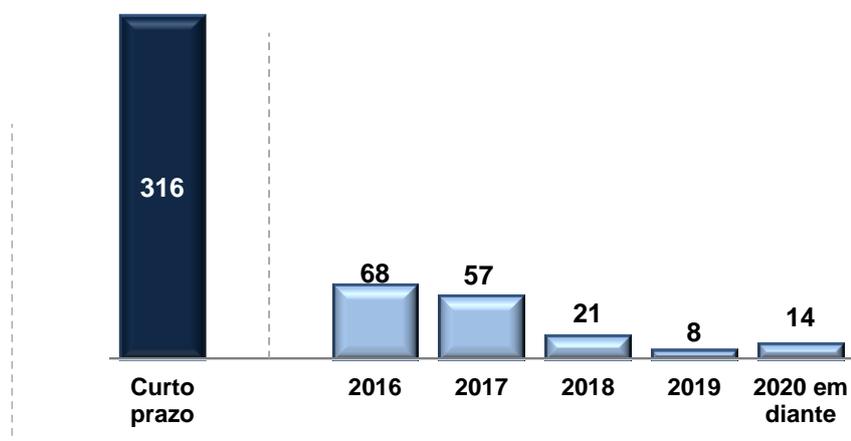
<i>(em R\$ mil)</i>	31/03/2016	31/12/2015
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	420.151	452.532
Contas a Receber - Receita a apropriar	105.988	103.379
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-18.384	-16.536
TOTAL	507.755	539.375

⁽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 financeira.

Curto Prazo

Longo Prazo



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 (em R\$ mil)	31/03/2016	%	31/12/2015	%
Terrenos para futuras incorporações	252.723	59%	225.100	56%
Imóveis em construção	122.690	29%	116.401	29%
Imóveis concluídos	49.888	12%	62.544	15%
Total	425.301	100%	404.045	100%

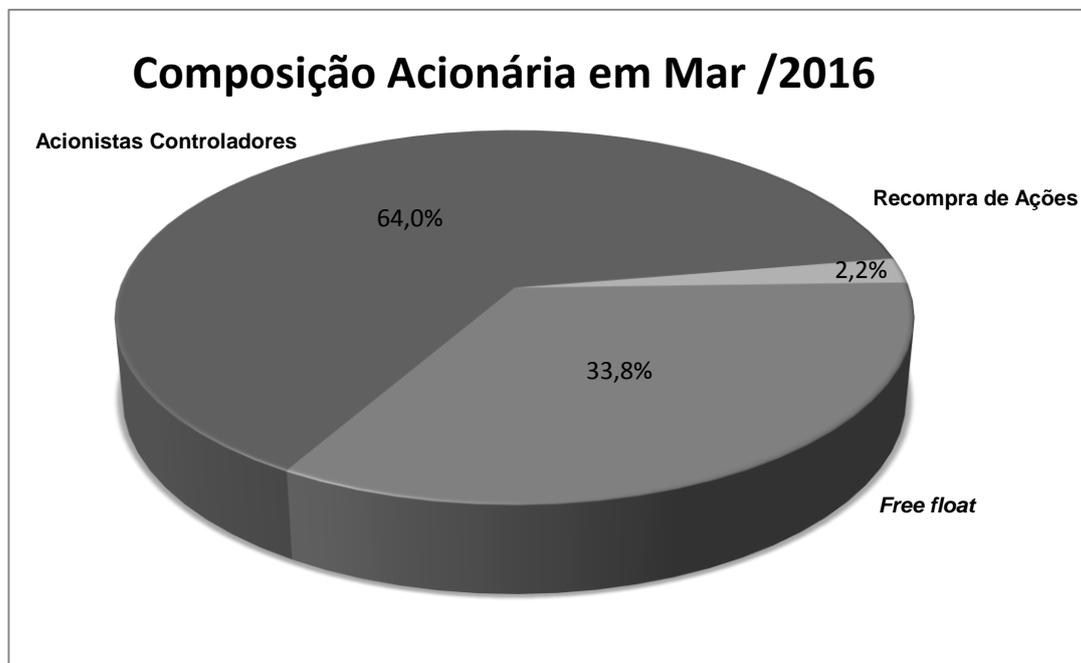
INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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 2016 o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado é de R\$461 milhões, representado por 75.758.769 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da Trisul são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios. Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio. O presente relatório de desempenho inclui dados contábeis e não contábeis tais como, operacionais, financeiros pro forma e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado (em R\$ mil) IFRS	1T16	1T15	1T16 vs. 1T15	4T15	1T16 vs. 4T15
Receita Operacional Bruta	78.896	87.163	-9%	88.406	-11%
Com venda de imóveis	78.714	86.888	-9%	88.895	-11%
Com prestação de serviços	173	275	-37%	(498)	-135%
Com locações	9	-	-	9	-
(-) Deduções da receita	(772)	(3.442)	-78%	(399)	93%
Receita Operacional Líquida	78.124	83.721	-7%	88.007	-11%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(57.382)	(60.465)	-5%	(60.948)	-6%
Lucro Bruto	20.742	23.256	-11%	27.059	-23%
% Margem Bruta	27%	28%	-1,2 p.p.	31%	-4,2 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(19.765)	(16.092)	23%	(17.479)	13%
Despesas administrativas	(10.415)	(12.248)	-15%	(10.030)	4%
<i>% despesas administrativas</i>	<i>13%</i>	<i>15%</i>	<i>-1,3 p.p.</i>	<i>11%</i>	<i>1,9 p.p.</i>
Despesas comerciais	(8.738)	(2.650)	230%	(8.076)	8%
<i>% despesas comerciais</i>	<i>11%</i>	<i>3%</i>	<i>8 p.p.</i>	<i>9%</i>	<i>2 p.p.</i>
Despesas tributárias	(100)	(247)	-60%	(51)	96%
Resultado com equivalência patrimonial	204	(372)	-155%	86	137%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(3)	(143)	-98%	(223)	-99%
Despesas com Depreciação/Amortização	(332)	(381)	-13%	(351)	-5%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(381)	(51)	647%	1.166	-133%
Lucro Operacional	977	7.164	-86%	9.580	-90%
Despesas Financeiras	(2.872)	(3.548)	-19%	(3.460)	-17%
Receitas Financeiras	3.125	3.745	-17%	2.718	15%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	1.230	7.361	-83%	8.838	-86%
Imposto de renda e contribuição social	(1.006)	(2.003)	-50%	(1.974)	-49%
Lucro antes da Participação de não controladores	224	5.358	-96%	6.864	-97%
Participação de não controladores	633	(3.081)	-121%	(579)	-209%
Lucro líquido do período	857	2.277	-62%	6.285	-86%
% Margem Líquida	1,1%	3%	-1,6 p.p.	7%	-6 p.p.

1. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	31/03/2016	31/12/2015	Var.	
Ativo Circulante	669.278	734.987	(65.709)	-9%
Caixa e equivalentes de caixa	41.522	42.614	(1.092)	-3%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	320.164	362.620	(42.456)	-12%
Imóveis a comercializar	295.586	318.446	(22.860)	-7%
Créditos diversos	8.970	7.705	1.265	16%
Impostos e contribuições a recuperar	3.036	3.602	(566)	-16%
Ativo Não Circulante	258.749	224.661	34.088	15%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	87.017	75.606	11.411	15%
Imóveis a comercializar	105.346	85.599	19.747	23%
Partes relacionadas	26.270	22.846	3.424	15%
Impostos e contribuições a recuperar	2.061	2.061	-	0%
Créditos diversos	6.457	5.800	657	11%
Investimentos	23.655	24.551	(896)	-4%
Imobilizado	6.587	6.779	(192)	-3%
Intangível	1.356	1.419	(63)	-4%
Ativo Total	928.027	959.648	(31.621)	-3%
Passivo Circulante	237.428	284.492	(47.064)	-17%
Fornecedores	18.567	15.622	2.945	19%
Empréstimos e financiamentos	140.994	199.180	(58.186)	-29%
Obrigações trabalhistas e tributárias	5.810	5.386	6.470	8%
Impostos e contribuições diferidos	11.856	15.581	(422)	-24%
Credores por imóveis compromissados	15.159	5.977	12.407	154%
Adiantamento de clientes	18.384	16.536	(3.933)	11%
Contas a pagar	12.603	11.614	(7.075)	9%
Dividendos a pagar	4.539	4.539	4.977	0%
Partes relacionadas	9.516	10.057	(10.057)	-5%
Passivo Não Circulante	147.386	128.791	18.595	14%
Empréstimos e financiamentos	138.826	120.080	18.746	16%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	4.803	5.422	(619)	-11%
Impostos e contribuições diferidos	3.025	2.510	515	21%
Contas a pagar	732	779	(47)	-6%
Patrimônio Líquido	543.213	546.365	(3.152)	-1%
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.564	-	0%
Reservas de lucro	41.145	40.288	857	2%
(-) Ações em Tesouraria	(5.351)	(3.877)	(1.474)	38%
Participação de não controladores	33.775	36.310	(2.535)	-7%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	928.027	959.648	(31.621)	-3%

2. FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil) IFRS	1T16	1T15
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	1.230	7.361
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos	-	(3.316)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	3	143
Ajuste a valor presente	(1.337)	1.683
Depreciação/amortização	332	381
Depreciação de estandes de venda	963	1.106
Juros sobre empréstimos e debêntures	2.690	3.337
Tributos diferidos	(1.712)	(645)
Equivalência patrimonial	(204)	372
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber	32.382	20.868
Imóveis a comercializar	19.076	12.692
Impostos e contribuição a recuperar	566	353
Partes relacionadas	(3.965)	1.584
Créditos diversos	(1.922)	8.217
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	2.945	3.177
Obrigações trabalhistas e tributárias	200	(383)
Credores por imóveis compromissados	(6.781)	(21.149)
Adiantamento de clientes	1.848	260
Contas a pagar	942	(179)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(622)	-
Caixa proveniente das operações	46.634	35.862
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.280)	(2.890)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	44.354	32.972
Das atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	(1.185)	(148)
Redução de investimento	1.100	2.765
Aquisição de intangível	(2)	(83)
Alienação de imobilizado	147	81
Aquisição de ações de emissão própria	(1.474)	(2.293)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(1.414)	322
Das atividades de financiamentos		
Debêntures, líquido	-	(62.927)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(42.130)	(46.365)
Participação de não controladores	(1.902)	(3.800)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(44.032)	(113.092)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.092)	(79.798)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	42.614	134.141
No final do exercício	41.522	54.343
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.092)	(79.798)

3. OPERACIONAIS E FINANCEIROS – PRO-FORMA

As tabelas e gráficos abaixo analisam alguns dados financeiros e operacionais pelo método de equivalência patrimonial. **Ressalvamos ainda que as informações contidas a partir deste anexo não foram revisados/auditados pelos auditores independentes.**

4.1. Venda Sobre Oferta

VSO (Venda sobre Oferta)	Unidades	VGV Total em R\$ mil	PROFORMA	Ajuste	IFRS
			VGV Trisul em R\$ mil		VGV Trisul em R\$ mil
Total de unidades a venda em 01/01/2016	774	448.238	436.178	0	436.178
(+) Lançamentos do 1T16	135	81.035	81.035	-	81.035
Total de unidades a venda no 1T16 (a)	909	506.037	493.324	-2.409	490.915
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T16 (b)	147	80.963	81.061	-93	80.968
Total de unidades a venda em 01/04/2016	762	425.074	412.263	-2.316	409.947
VSO no 1T16(b)/(a)	16%	16%	16%		16%

4.2. Posição de Estoque

Estoque em 01/04/2016	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	203	27%	80.837	20%	93.648	22%
Em construção	559	73%	331.426	80%	331.426	78%
	762	100%	412.263	100%	425.074	100%

Estoque em 01/04/2016	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	103	14%	23.681	6%	24.390	6%
Médio / Alto	659	86%	388.582	94%	400.684	94%
	762	100%	412.263	100%	425.074	100%

Estoque em 01/04/2016	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
SP Capital	477	63%	341.988	83%	343.782	81%
Grande SP	33	4%	9.380	2%	13.028	3%
Interior de SP	238	31%	54.745	13%	60.924	14%
Litoral de SP	7	1%	4.963	1%	4.963	1%
Distrito Federal	7	1%	1.188	0%	2.376	1%
	762	100%	412.263	100%	425.074	100%

4.3. Posição de Caixa e Endividamento

Endividamento (Pro Forma)	31/03/2016	(-)	31/03/2016
R\$ milhões	IFRS		Pró-Forma
Financiamentos para construção – SFH	(154.667)	-	(154.667)
Empréstimos para capital de giro	(125.153)	-	(125.153)
FINAME	-	-	-
Leasing	-	-	-
Debêntures	-	-	-
Total Endividamento	(279.820)	-	(279.820)
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	140.994	-	140.994
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	138.826	-	138.826
Caixa e equivalentes	14.758	(1.517)	16.275
Aplicações financeiras	26.764	258	26.506
Total Disponibilidade	41.522	(1.259)	42.781
Disponibilidade, líquida de endividamento	(238.298)	(1.259)	(237.039)
Patrimônio líquido	543.213	33.774	509.439
Dívida líquida / Patrimônio líquido	44%	-2,7 p.p.	47%
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido	15%	-0,8 p.p.	16%
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimônio líquido	15%	-0,8 p.p.	16%

4.4. Contas a Receber de Clientes

Em R\$ mil	IFRS	(-)	Pro-Forma
	31/03/2016		31/03/2016
Contas a Receber - Receita realizada	420.151	-1.875	418.276
Contas a Receber - Receita a apropriar	105.988	0	105.988
Adiantamento de Clientes	-18.384	0	-18.384
TOTAL	507.755	-1.875	505.880

Demonstração de Resultados

A tabela abaixo analisa as demonstrações por ambos os métodos de contabilização (consolidação proporcional e equivalência patrimonial), com a adição de uma coluna de ajustes que auxilia na visualização das diferenças.

Demonstração de Resultado (em R\$ mil)	1T16 IFRS	Ajustes	1T16 Pro Forma
Receita Operacional Bruta	78.896	734	78.162
Com venda de imóveis	78.714	746	77.968
Com prestação de serviços	173	(12)	185
Com locações	9	-	9
(-) Deduções da receita	(772)	(1.313)	541
Receita Operacional Líquida	78.124	(579)	78.703
Custos de imóveis e serviços vendidos	(57.382)	(178)	(57.204)
Lucro Bruto	20.742	(757)	21.499
% Margem Bruta	27%		27%
Despesas/Receitas Operacionais	(19.765)	(159)	(19.606)
Despesas administrativas	(10.415)	(154)	(10.261)
% despesas administrativas	13%		13%
Despesas Comerciais	(8.738)	(241)	(8.497)
% despesas comerciais	11%		11%
Despesas tributárias	(100)	17	(117)
Resultado com equivalência patrimonial	204	204	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(3)	-	(3)
Despesas com Depreciação/Amortização	(332)	(2)	(330)
Outras receitas/(despesas) operacionais	(381)	17	(398)
Lucro Operacional	977	(916)	1.893
Despesas Financeiras	(2.872)	(6)	(2.866)
Receitas Financeiras	3.125	280	2.845
Lucro antes do IR e Contribuição Social	1.230	(642)	1.872
Imposto de renda e contribuição social	(1.006)	9	(1.015)
Lucro antes da Participação de não controladores	224	(633)	857
Participação Minoritários	633	633	-
Lucro líquido do período	857	-	857

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Consolidado (em R\$ mil)	1T16 IFRS	Var.	1T16 Pro Forma
Ativo Circulante	669.278	907	668.371
Caixa e equivalentes de caixa	41.522	(1.259)	42.781
Contas a receber	320.164	3.006	317.158
Imóveis a comercializar	295.586	(613)	296.199
Créditos diversos	8.970	(99)	9.069
Impostos e contribuições a recuperar	3.036	(128)	3.164
Ativo Não Circulante	258.749	43.916	214.833
Contas a receber	87.017	(1.280)	88.297
Imóveis a comercializar	105.346	(4.151)	109.497
Partes relacionadas	26.270	25.728	542
Impostos e contribuições a recuperar	2.061	-	2.061
Créditos diversos	6.457	(44)	6.501
Investimentos	23.655	23.655	-
Imobilizado	6.587	8	6.579
Intangível	1.356	-	1.356
Ativo Total	928.027	44.823	883.204
Passivo Circulante	237.428	10.494	226.934
Fornecedores	18.567	433	18.134
Empréstimos e financiamentos	140.994	-	140.994
Obrigações trabalhistas e tributárias	5.810	(618)	6.428
Impostos e contribuições diferidos	11.856	60	11.796
Credores por imóveis compromissados	15.159	-	15.159
Adiantamento de clientes	18.384	-	18.384
Contas a pagar	12.603	1.700	10.903
Dividendos a pagar	4.539	-	4.539
Partes relacionadas	9.516	8.919	597
-	-	-	-
Passivo Não Circulante	147.386	555	146.831
Empréstimos e financiamentos	138.826	-	138.826
Provisão para demandas judiciais e administrativas	4.803	601	4.202
Impostos e contribuições diferidos	3.025	(46)	3.071
Contas a pagar	732	-	732
Patrimônio Líquido	543.213	33.774	509.439
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de Capital	12.564	-	12.564
Reservas de lucro	41.145	-	41.145
(-) Ações em Tesouraria	(5.351)	-	(5.351)
Participação de não controladores	33.775	33.774	1
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	928.027	44.823	883.204

Fluxo de Caixa

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	IFRS 1T16	(-)	Pro-Forma 1T16
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	1.230	(642)	1.872
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:			
Provisão para demandas judiciais e administrativas	3	-	3
Ajuste a valor presente	(1.337)	-	(1.337)
Depreciação/amortização	332	2	330
Depreciação de estandes de venda	963	-	963
Juros sobre empréstimos e debêntures	2.690	-	2.690
Tributos diferidos	(1.712)	(136)	(1.576)
Equivalência patrimonial	(204)	(204)	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber	32.382	5.466	26.916
Imóveis a comercializar	19.076	124	18.952
Impostos e contribuição a recuperar	566	-	566
Partes relacionadas	(3.965)	(4.047)	82
Créditos diversos	(1.922)	71	(1.993)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	2.945	93	2.852
Obrigações trabalhistas e tributárias	200	(16)	216
Credores por imóveis compromissados	(6.781)	-	(6.781)
Adiantamento de clientes	1.848	-	1.848
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(622)	-	(622)
Contas a pagar	942	(735)	1.677
Caixa proveniente das operações	46.634	(24)	46.658
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.280)	(71)	(2.209)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	44.354	(95)	44.449
Das atividades de investimentos			
Aquisição de imobilizado	(1.185)	(1)	(1.184)
Aquisição de investimento	1.100	1.100	-
Aquisição de intangível	(2)	-	(2)
Alienação de imobilizado	147	-	147
Aquisição de ações de emissão própria	(1.474)	1.474	(1.474)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(1.414)	2.573	(2.513)
Das atividades de financiamentos			
Empréstimos e financiamentos, líquido	(42.130)	-	(42.130)
Participação de não controladores	(1.902)	(1.902)	
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(44.032)	(1.902)	(42.130)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.092)	(898)	(194)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	42.614	(361)	42.975
No final do exercício	41.522	(1.259)	42.781
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.092)	(898)	(194)