



TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 3T17 E 9M17

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 3T17 E 9M17

14 de novembro de 2017

Português

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

Replay disponível até: 21/08/2017
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

São Paulo, 13 de Novembro de 2017 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 3T17e 9M17. 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).

- **Receita Operacional Líquida** nos 9M17 totalizou R\$ 317 milhões, elevação de 37% em comparação ao mesmo período do ano anterior.
- **Lucro Líquido** no trimestre registrou R\$ 9,5 milhões, elevação de 397% ante o 3T16. Nos 9M17 o Lucro Líquido registrou elevação de 2.245% em comparação aos 9M16, totalizando R\$ 14,6 milhões.
- **Vendas Líquidas % Trisul** registraram recorde trimestral em 6 anos, totalizando R\$141 milhões, elevação de 30% em comparação ao 3T16. Nos 9M17 as Vendas Líquidas registraram R\$ 380 milhões, acréscimo de 36% ante os 9M16.
- **VSO** (em unidades) registrou recorde nos últimos doze trimestres, totalizando 25% no 3T17.
- **Lançamentos** de R\$ 461 milhões nos 9M17, elevação de 66% em comparação ao mesmo período do ano anterior.
- O **Endividamento Líquido** registrou decréscimo de 13% no acumulado dos nove meses. A relação Dívida Líquida/ PL registrou 28%, redução de 4,6 p.p. nos 9M17.
- As **Despesas Comerciais** nos 9M17 registraram redução de 7% em comparação aos nove meses de 2016

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

As Vendas Líquidas registraram recorde trimestral em 6 anos, totalizando R\$141 milhões, elevação de 30% em comparação ao 3T16. Nos 9M17 as Vendas Líquidas registraram R\$ 380 milhões, acréscimo de 36% ante os 9M16. O VSO (em unidade) registrou 25% no trimestre.

No trimestre a Companhia lançou o empreendimento Poesia, totalizando um VGV Trisul de R\$83 milhões. Nos nove meses de 2017 foram lançados 7 empreendimentos, totalizando um VGV% Trisul de R\$461 milhões distribuído em 888 unidades.

Nos nove meses de 2017 a Companhia concluiu os empreendimentos Latitude Vila Mascote, Latitude Aclimação e Gaivota, totalizando um VGV% Trisul equivalente a R\$ 186 milhões distribuído em 183 unidades.

Quanto aos dados financeiros, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$127 milhões no trimestre, aumento de 32% em comparação ao terceiro trimestre do ano anterior. Nos nove meses de 2017 a Companhia registrou elevação de 38% da Receita Líquida comparando-se ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$ 326 milhões.

A Companhia voltou a registrar um Lucro Líquido mais expressivo, totalizando R\$ 9,5 milhões no trimestre, com margem líquida de 7,8%, elevação de 5,8 p.p. ante o 3T16. Nos 9M17 a Trisul apresentou Lucro Líquido de R\$ 14,6 milhões, elevação de 2.245% ante o mesmo período do ano anterior.

Como evento subsequente a Trisul lançou o empreendimento Side – Atlântica, localizado na Rua Marcílio Dias, com VGV% Trisul de R\$ 100 milhões. A primeira torre registrou sucesso de vendas, estando 96% vendida.

A Administração

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	3T17	3T16	Var. %	2T17	Var. %	9M17	9M16	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGTV Total	83	95	-13%	251	-67%	483	291	66%
VGTV Trisul	83	95	-13%	229	-64%	461	291	59%
% Participação Trisul	100,0%	100,0%	-	91,2%	-	95,4%	100,0%	-
Número de Empreendimentos	1	1	0%	4	-75%	7	4	75%
Unidades Lançadas	80	92	-13%	608	-87%	888	499	78%
Preço médio de lançamento (R\$/m²)	12.446	11.471	9%	8.433	48%	10.269	10.201	1%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	1.039.263	986.506	5%	677.838	53%	879.038	748.259	17%
Área útil lançada (m²)	6.848	7.967	-14%	30.370	-77%	29.838	31.149	-4%
Vendas Contratadas								
Vendas Totais Contratadas ⁽¹⁾	150.503	112.840	33%	138.323	9%	415.536	283.473	47%
Vendas Contratadas Trisul	140.857	108.268	30%	121.079	16%	380.112	278.869	36%
% Participação Trisul	94%	96%	-2 p.p.	88%	6 p.p.	91%	98%	-7 p.p.
Unidades Vendidas	292	175	67%	322	-9%	858	543	58%
Preço médio de venda (R\$/m²)	8.269	9.630	-14%	7.499	10%	7.882	9.630	-18%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	515.421	644.798	-20%	429.573	20%	484.307	522.049	-7%
Área útil vendida (m²)	18.201	11.718	55%	18.445	-1%	52.716	33.896	56%
Informações Financeiras								
(em R\$ mil)								
Receita Operacional Bruta	127.442	96.490	32%	100.809	26%	326.497	236.563	38%
Receita Operacional Líquida	121.602	93.683	30%	98.748	23%	316.904	230.969	37%
Lucro Bruto	34.282	28.404	21%	26.468	30%	82.437	64.276	28%
% Margem Bruta	28,2%	30,3%	-2,1 p.p.	26,8%	1,4 p.p.	26,0%	27,8%	-1,8 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	9.509	1.914	397%	2.901	228%	14.630	624	2245%
% Margem Líquida	7,8%	2,0%	5,8 p.p.	2,9%	4,9 p.p.	4,6%	0,3%	4,3 p.p.
EBITDA ⁽²⁾	16.716	8.285	102%	9.334	79%	35.497	14.287	148%
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	16.716	12.264	36%	11.755	42%	35.497	26.816	32%
% Margem EBITDA Ajustado	13,7%	13,1%	0,7 p.p.	11,9%	1,8 p.p.	11,2%	11,6%	-0,4 p.p.
Disponibilidade	71.185	28.512	150%	27.649	157%	71.185	28.512	150%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-151.099	-183.945	-18%	-149.743	-1%	-151.099	-183.945	18%

(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

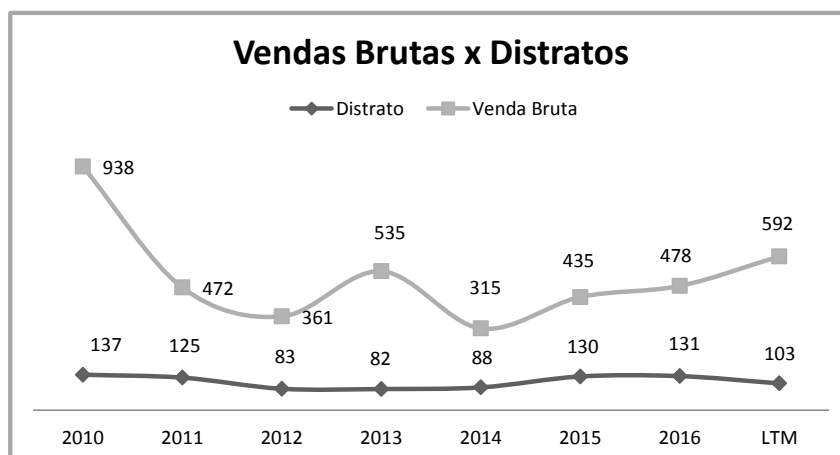
LANÇAMENTOS

Lançamentos 9M17									
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGv Total R\$MM	VGv Trisul R\$MM	Preço Médio/Unid	% vendido
1 Bella Bonina	São Paulo	fev-17	Médio / Alto	84	100%	78	78	927.238	67%
2 Eldorado	São Paulo	fev-17	Médio / Alto	116	100%	71	71	609.172	32%
Total Lançado 1T17				200		149	149	742.760	
3 Conquista Amaralina - Fase 2	São Paulo	mai-17	Econômico	220	50%	44	22	200.000	30%
4 Parque Estação Jandira - Fase 2	Jandira	mai-17	Econômico	192	100%	35	35	183.333	73%
5 Royal Ipiranga	São Paulo	mai-17	Médio	116	100%	78	78	674.716	59%
6 Orbit	São Paulo	jun-17	Alto	80	100%	94	94	1.175.000	16%
Total Lançado 2T17				608		251	229	413.597	
7 Poesia	São Paulo	ago-17	Alto	80	100%	83	83	1.039.263	64%
Total Lançado 3T17				80		83	83	1.039.263	
Total Lançado 2017				888		483	461	544.099	49%

VENDAS BRUTAS E DISTRATOS

Vendas x Distratos	Unidades	VGv Trisul em R\$ mil
Vendas Brutas	301	139.982
Distratos	-57	-21.807
Vendas Líquidas 1T17	244	118.175
Vendas Brutas	378	146.153
Distratos	-56	-25.074
Vendas Líquidas 2T17	322	121.079
Vendas Brutas	357	166.107
Distratos	-65	-25.250
Vendas Líquidas 3T17	292	140.857
Vendas Brutas 2017	1.036	452.243
Distratos 2017	178	72.131
Vendas Líquidas de Distratos 2017	858	380.111

O gráfico abaixo registra o posicionamento histórico das vendas brutas e distratos.



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T17 E 9M17

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Concluídas 9M17								
	Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Número de Unid.	% Trisul	VGv Total R\$MM ⁽¹⁾	VGv Trisul R\$MM ⁽¹⁾
1	abr-17	Latitude Vila Mascote	São Paulo	Alto	63	100%	52	52
2	ago-17	Latitude Aclimação	São Paulo	Alto	60	100%	57	57
3	set-17	Gaivota	São Paulo	Alto	60	100%	77	77
Total					183		186	186

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	% Vendido base
1	Horizontes Araçatuba - Fase 2	Araçatuba	out-15	out-17	Econômico	88	100%	20	20	24%
2	Quadrilátero	São Paulo	nov-15	out-18	Alto	94	100%	114	114	78%
3	Expande	São Paulo	dez-15	set-18	Médio	128	100%	83	83	79%
4	Place Madalena	São Paulo	mar-16	mar-19	Alto	135	100%	81	81	69%
5	Parque Estação Jandira - Fase 1	Jandira	mai-16	mar-18	Econômico	192	100%	33	33	95%
6	Vista Clementino	São Paulo	jun-16	mar-19	Alto	80	100%	81	81	94%
7	Origem Vila Madalena	São Paulo	ago-16	ago-19	Médio/Alto	92	100%	95	95	68%
8	Synthesis Pinheiros	São Paulo	out-16	out-19	Alto	84	100%	99	99	23%
9	Conquista Amaralina - Fase 1	São Paulo	nov-16	nov-19	Econômico	220	50%	43	22	78%
10	Bella Bonina	São Paulo	fev-17	jul-19	Médio/Alto	84	100%	78	78	68%
11	Eldorado	São Paulo	fev-17	jun-19	Médio/Alto	116	100%	71	71	34%
12	Conquista Amaralina - Fase 2	São Paulo	mai-17	jan-19	Econômico	220	50%	43	22	46%
13	Parque Estação Jandira - Fase 2	São Paulo	mai-17	jan-19	Econômico	192	100%	35	35	77%
14	Royal Ipiranga	São Paulo	mai-17	ago-19	Médio	116	100%	78	78	60%
15	Orbit	São Paulo	jun-17	jan-20	Alto	80	100%	92	92	16%
16	Poesia	São Paulo	ago-17	mar-20	Alto	80	100%	83	83	70%
17	Side Atlântica	São Paulo	out-17	fev-20	Médio/Alto	320	100%	100	100	48%
						2.321		1.230	1.187	

Nota: VGv da data de lançamento sem considerar qualquer correção monetária e ajustes de tabela de venda.

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/10/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	108	12%	53.265	11%	54.546	10%
Em construção	770	88%	426.039	89%	468.789	90%
	878	100%	479.303	100%	523.334	100%

Estoque em 01/10/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	334	38%	27.527	6%	70.525	13%
Médio / Alto	544	62%	451.776	94%	452.809	87%
	878	100%	479.303	100%	523.334	100%

LANDBANK

Landbank 3T17				
Número de Terrenos	Área Privativa (m2)	Unidades	Total VGV (em R\$ MM)	VGV Trisul (em R\$ MM)
14	480.929	5.197	1.354	1.140

DESEMPENHO FINANCEIRO

As Demonstrações Financeiras (individuais e consolidadas) 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.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T17 E 9M17

DESPESAS OPERACIONAIS

O quadro abaixo apresenta uma análise das despesas administrativas e comerciais em relação à receita líquida e as Vendas Contratadas Trisul.

(em R\$ mil)	3T17	3T16	Var. %	2T17	Var. %	9M17	9M16	Var. %
Receita operacional líquida	121.602	93.683	29,8%	98.748	23,1%	316.904	230.969	37,2%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(10.680)	(10.578)	1,0%	(10.184)	4,9%	(30.401)	(30.872)	-1,5%
% Receita líquida	8,8%	11,3%	-2,5 p.p.	10,3%	-1,5 p.p.	9,6%	13,4%	-3,8 p.p.
% Lançamento Trisul	12,8%	-	-	4,4%	8,4 p.p.	6,6%	10,6%	-4,0 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,6%	9,8%	-2,2 p.p.	8,4%	-0,8 p.p.	8,0%	11,1%	-3,1 p.p.
Despesas comerciais	(10.037)	(10.413)	-3,6%	(9.875)	1,6%	(27.045)	(29.125)	-7,1%
% Receita líquida	8,3%	11,1%	-2,9 p.p.	10,0%	-1,7 p.p.	8,5%	12,6%	-4,1 p.p.
% Lançamento Trisul	12,1%	-	-	4,3%	0,0 p.p.	5,9%	10,0%	-4,2 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,1%	9,6%	-2,5 p.p.	8,2%	-1,0 p.p.	7,1%	10,4%	-3,3 p.p.
Despesas tributárias	(171)	(142)	20,4%	(52)	228,8%	(496)	(344)	44,2%
Despesas com Depreciação/Amortização	(264)	(304)	-13,2%	(267)	-1,1%	(795)	(962)	-17,4%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(2)	(3)	-	(5)	-60,0%	1.892	(8)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	39	(49)	-	(14)	-	25	6.061	-99,6%
Total	(21.115)	(21.489)	-1,7%	(20.397)	3,5%	(56.820)	(55.250)	2,8%

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	9M17	9M16	▲ %	3T17	2T17	1T17	▲ %
Pessoal	7.814	10.296	-24%	2.807	2.330	2.677	-13%
Honorários da administração	1.001	92	988%	358	316	327	-3%
Ocupação	1.983	2.727	-27%	742	550	691	-20%
Assessorias e consultorias	15.159	15.302	-1%	5.279	5.701	4.179	36%
Despesas gerais	4.444	2.455	81%	1.494	1.287	1.663	-23%
Total de despesas administrativas	30.401	30.872	-2%	10.680	10.184	9.537	7%

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	9M17	9M16	▲ %	3T17	2T17	1T17	▲ %
Propaganda e publicidade	6.090	7.797	-22%	2.651	1.761	1.678	5%
Promoção de Vendas	8.079	7.612	6%	2.811	3.231	2.037	59%
Unidades em Estoque	3.175	4.977	-36%	1.017	1.073	1.085	-1%
Estandes de vendas - depreciação	5.056	3.232	-2%	1.708	1.788	1.560	15%
Estandes de vendas - despesas gerais	3.866	5.698	-11%	1.803	1.310	753	74%
Provisão para devedores duvidosos	-	(581)	-	-	-	-	-
Outras	779	390	100%	47	712	20	3460%
Total de despesas comerciais	27.045	29.125	-7%	10.037	9.875	7.133	38%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	3T17	3T16	Var. %	2T17	Var. %	9M17	9M16	Var. %
Despesas financeiras	(2.981)	(4.416)	-32,5%	(3.375)	-11,7%	(11.010)	(10.649)	3,4%
Receitas financeiras	1.144	2.089	-45%	868	32%	3.475	7.036	-51%
Resultado Financeiro	(1.837)	(2.327)	-21%	(2.507)	-27%	(7.535)	(3.613)	109%

EBITDA E MARGEM EBITDA

R\$ milhões	3T17	3T16	% Var.	2T17	% Var.	9M17	9M16	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	9.509	1.914	397%	2.901	228%	14.630	624	2245%
(+) Resultado financeiro	1.837	2.327	-21%	2.507	-27%	7.535	3.613	109%
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.685	2.022	33%	1.963	37%	6.666	5.025	33%
(+) Depreciações e amortizações	568	(215)	-364%	(385)	-248%	(795)	(1.946)	-59%
EBITDA	14.599	6.048	141%	6.986	109%	28.036	7.316	283%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	2.218	3.979	-44%	2.421	-8%	7.244	12.529	-42%
EBITDA Ajustado	16.817	10.027	68%	9.407	79%	35.280	19.845	78%
Margem EBITDA Ajustada (%)	13,8%	10,7%	3,1 pp	9,5%	4,3 pp	11,1%	8,6%	2,5 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)	30/09/2017	31/12/2016
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	220.343	161.996
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	-140.785	-108.850
Resultado de venda de imóveis a apropriar	79.558	53.146
Margem bruta a apropriar	36%	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	set-17 (a)	dez-16 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(90.986)	(77.871)	17%
Empréstimos para capital de giro	(131.298)	(119.139)	10%
Total Endividamento	(222.284)	(197.010)	13%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	105.544	103.510	2%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	116.740	93.501	25%
Caixa e Bancos	9.148	7.539	21%
Aplicações financeiras	62.037	16.218	283%
Total Disponibilidade	71.185	23.757	200%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(151.099)	(173.253)	-13%
Patrimonio líquido	531.506	523.991	1%
Dívida líquida / Patrimonio líquido	28%	33%	-4,6 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	11%	18%	-6,9 p.p.

O quadro abaixo demonstra o breakdown da dívida da Companhia:

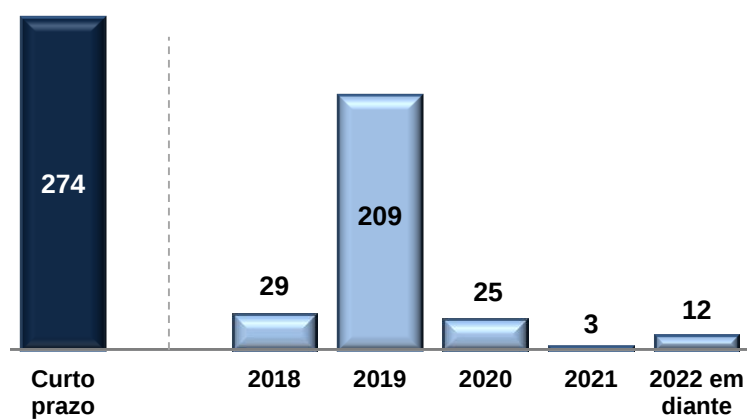
<i>Breakdown Dívida (R\$ milhões)</i>	set-17
Financiamentos para construção	40.575
Empréstimos para capital de giro	64.970
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	105.544
Financiamentos para construção	50.412
Empréstimos para capital de giro	66.328
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	116.740
Total do endividamento	222.284

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

<i>(em R\$ mil)</i>	30/09/2017	31/12/2016
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	365.016	339.536
Contas a Receber - Receita a apropriar	220.343	161.996
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-33.638	-24.475
TOTAL	551.721	477.057

⁽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)	30/09/2017	%	31/12/2016	%
Terrenos para futuras incorporações	206.647	55%	259.966	62%
Imóveis em construção	133.220	35%	118.723	28%
Imóveis concluídos	35.599	9%	41.995	10%
Total	375.466	100%	420.684	100%

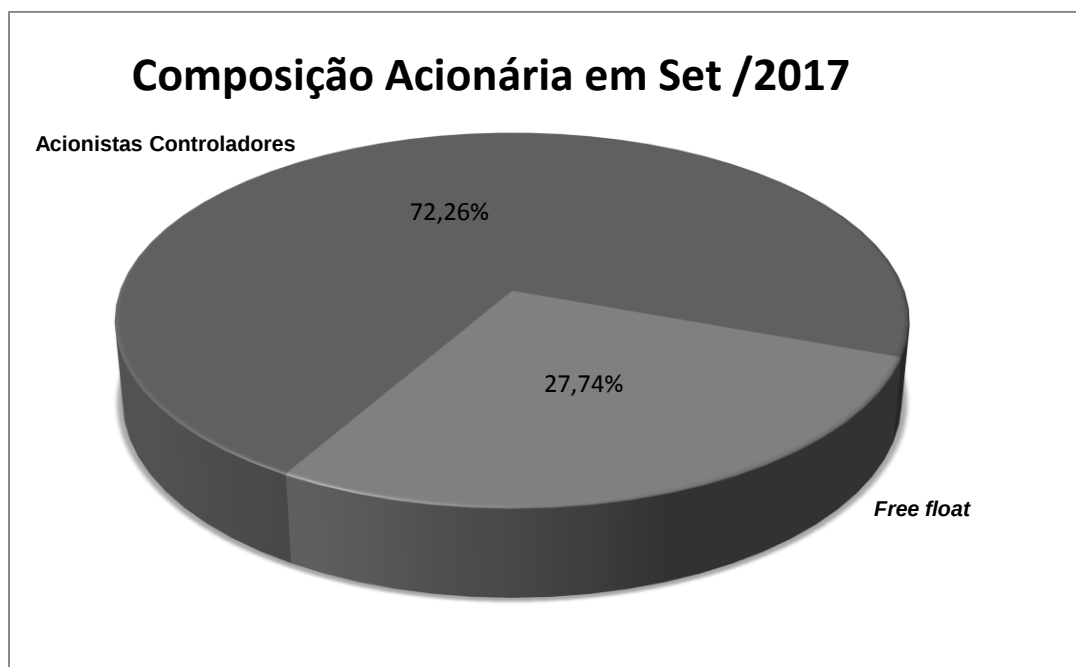
INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Em 30 de Setembro de 2017 o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado é de R\$461 milhões, representado por 73.058.769 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)	3T17	3T16	3T17 vs. 3T16	2T17	3T17 vs. 2T17	9M17	9M16	9M17 vs. 9M16
IFRS								
Receita Operacional Bruta	127.442	96.499	32%	100.809	26%	326.497	236.563	38%
Com venda de imóveis	127.422	96.509	32%	100.779	26%	326.417	236.330	38%
Com prestação de serviços	-	(19)	-100%	-	-	-	197	-100%
Com locações	20	9	-	30	-	80	36	-
(-) Deduções da receita	(5.840)	(2.816)	107%	(2.061)	183%	(9.593)	(5.594)	71%
Receita Operacional Líquida	121.602	93.683	30%	98.748	23%	316.904	230.969	37%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(87.320)	(65.279)	34%	(72.280)	21%	(234.467)	(166.693)	41%
Lucro Bruto	34.282	28.404	21%	26.468	30%	82.437	64.276	28%
% Margem Bruta	28%	30%	-2,1 p.p.	27%	1,4 p.p.	26%	28%	-1,8 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(20.599)	(21.181)	-3%	(19.443)	6%	(54.218)	(54.773)	-1%
Despesas administrativas	(10.680)	(10.578)	1%	(10.184)	5%	(30.401)	(30.872)	-2%
% despesas administrativas	9%	11%	-2,5 p.p.	10%	-1,5 p.p.	10%	13%	-3,8 p.p.
Despesas comerciais	(10.037)	(10.413)	-4%	(9.875)	2%	(27.045)	(29.125)	-7%
% despesas comerciais	8%	11%	-2,9 p.p.	10%	-1,7 p.p.	9%	13%	-4,1 p.p.
Despesas tributárias	(171)	(142)	20%	(52)	229%	(496)	(344)	44%
Resultado com equivalência patrimonial	516	308	68%	954	-46%	2.602	477	445%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(2)	(3)	-33%	(5)	-60%	1.892	(8)	-
Despesas com Depreciação/Amortização	(264)	(304)	-13%	(267)	-1%	(795)	(962)	-17%
Outras receitas/(despesas) operacionais	39	(49)	-180%	(14)	-	25	6.061	-
Lucro Operacional	13.683	7.223	89%	7.025	95%	28.219	9.503	197%
Despesas Financeiras	(2.981)	(4.416)	-32%	(3.375)	-12%	(11.010)	(10.649)	3%
Receitas Financeiras	1.144	2.089	-45%	868	32%	3.475	7.036	-51%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	11.846	4.896	142%	4.518	162%	20.684	5.890	251%
Imposto de renda e contribuição social	(2.685)	(2.022)	33%	(1.963)	37%	(6.666)	(5.025)	33%
Lucro antes da Participação de não controladores	9.161	2.874	219%	2.555	259%	14.018	865	-
Participação de não controladores	348	(960)	-136%	346	1%	612	(242)	-353%
Lucro líquido do período	9.509	1.914	397%	2.901	228%	14.630	623	-
% Margem Líquida	7,8%	2%	5,8 p.p.	2,9%	4,9 p.p.	4,6%	0,3%	4,3 p.p.

1. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	30/09/2017	31/12/2016	Var.	
Ativo Circulante	584.547	597.062	(12.515)	-2%
Caixa e equivalentes de caixa	71.185	23.757	47.428	200%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	194.838	218.511	(23.673)	-11%
Imóveis a comercializar	309.488	346.246	(36.758)	-11%
Créditos diversos	8.377	7.316	1.061	15%
Impostos e contribuições a recuperar	659	1.232	(573)	-47%
Ativo Não Circulante	304.028	274.003	30.025	11%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	150.524	104.163	46.361	45%
Imóveis a comercializar	65.978	74.438	(8.460)	-11%
Partes relacionadas	21.164	30.022	(8.858)	-30%
Impostos e contribuições a recuperar	3.107	4.039	(932)	-23%
Créditos diversos	29.732	31.388	(1.656)	-5%
Investimentos	23.986	20.116	3.870	19%
Imobilizado	8.221	8.432	(211)	-3%
Intangível	1.316	1.405	(89)	-6%
Ativo Total	888.575	871.065	17.510	2%
Passivo Circulante	221.805	234.937	(13.132)	-6%
Fornecedores	26.552	17.745	8.807	50%
Empréstimos e financiamentos	105.544	103.510	2.034	2%
Debêntures a pagar	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.558	5.184	(626)	-12%
Impostos e contribuições diferidos	8.417	9.726	(1.309)	-13%
Credores por imóveis compromissados	23.121	52.978	(29.857)	-56%
Adiantamento de clientes	33.638	24.475	9.163	37%
Contas a pagar	18.116	18.741	(625)	-3%
Dividendos a pagar	-	616	(616)	-100%
Partes relacionadas	1.859	1.962	(103)	-5%
Passivo Não Circulante	135.264	112.137	23.127	21%
Empréstimos e financiamentos	116.740	93.501	23.239	25%
Debêntures a pagar	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-	-
Credores por imóveis compromissados	9.442	9.792	(350)	-4%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	2.752	4.644	(1.892)	-41%
Impostos e contribuições diferidos	5.159	3.319	1.840	55%
Contas a pagar	1.171	881	290	33%
Patrimônio Líquido	531.506	523.991	7.515	1%
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.564	-	0%
Reservas de lucro	36.319	30.573	5.746	19%
(-) Ações em Tesouraria	(43)	(43)	-	0%
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	-	-	-
Participação de não controladores	21.586	19.817	1.769	9%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	888.575	871.065	17.510	2%

2. FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil) IFRS	9M17	3T17	2T17	1T17
Das atividades operacionais				
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	20.684	11.846	4.518	4.320
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:				
Provisão para devedores duvidosos	-	-	-	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(1.892)	2	5	(1.899)
Ajuste a valor presente	2.792	3.108	(5)	(311)
Depreciação/amortização	795	264	267	264
Depreciação de estandes de venda	5.056	1.708	1.788	1.560
Juros sobre empréstimos e debêntures	9.528	2.675	3.074	3.779
Tributos diferidos	281	600	(355)	36
Equivalência patrimonial	(2.602)	(516)	(954)	(1.132)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	(25.480)	(29.967)	8.211	(3.724)
Imóveis a comercializar	83.078	26.820	23.342	32.916
Impostos e contribuição a recuperar	1.505	126	1.082	297
Partes relacionadas	8.755	3.821	342	4.592
Créditos diversos	595	2.619	(818)	(1.206)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	8.807	2.134	486	6.187
Obrigações trabalhistas e tributárias	(191)	382	(235)	(338)
Credores por imóveis compromissados	(68.067)	(16.398)	(31.620)	(20.049)
Adiantamento de clientes	9.163	5.690	3.085	388
Contas a pagar	(335)	236	(1.836)	1.265
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	-	-
Caixa proveniente das operações	52.472	15.150	10.377	26.945
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.851)	(2.204)	(2.337)	(2.310)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	45.621	12.946	8.040	24.635
Das atividades de investimentos				
Dividendos pagos	(9.500)	(9.500)	-	-
Aquisição de imobilizado	(5.575)	(1.756)	(1.778)	(2.041)
Aumento / Redução de investimento	(1.268)	126	142	(1.536)
Aquisição de intangível	(103)	(36)	(50)	(17)
Alienação de imobilizado	127	55	72	-
Alienação de intangível	-	-	-	-
Aquisição de ações de emissão própria	-	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(16.319)	(11.111)	(1.614)	(3.594)
Das atividades de financiamentos				
Varição líquida dos empréstimos e financiamentos	15.745	42.217	(13.316)	(13.156)
Participação de não controladores	2.381	(516)	7.597	(4.700)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	18.126	41.701	(5.719)	(17.856)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	47.428	43.536	707	3.185
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	23.757	27.649	26.942	23.757
No final do exercício	71.185	71.185	27.649	26.942
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	47.428	43.536	707	3.185

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 01/07/2017	1.090	595.368	566.690	-26.298	540.392
(+) Lançamentos do 3T17	80	83.141	83.141	-	83.141
Total de unidades a venda no 3T17 (a)	1.170	673.837	713.046	-92.886	620.160
(-) Unidades vendidas líquidas no 3T17 (b)	292	150.503	146.356	-5.499	140.857
Total de unidades a venda em 01/10/2017	878	523.334	566.690	-87.387	479.303
VSO no 3T17 (b) / (a)	25%	22%	21%		23%

4.2. Posição de Estoque

Estoque em 01/10/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	108	12%	53.078	11%	54.546	10%
Em construção	770	88%	447.414	89%	468.789	90%
	878	100%	500.491	100%	523.334	100%

Estoque em 01/10/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	334	38%	49.026	10%	70.525	13%
Médio / Alto	544	62%	451.465	90%	452.809	87%
	878	100%	500.491	100%	523.334	100%

Estoque em 01/10/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
SP Capital	461	53%	432.004	86%	432.004	83%
Grande SP	290	33%	38.406	8%	60.289	12%
Interior de SP	123	14%	28.927	6%	29.247	6%
Litoral de SP	2	0%	514	0%	514	0%
Distrito Federal	2	0%	641	0%	1.281	0%
	878	100%	500.491	100%	523.334	100%

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)	3T17 IFRS	Ajustes	3T17 Pro Forma
Receita Operacional Bruta	127.442	(1.433)	128.875
Com venda de imóveis	127.422	(1.425)	128.847
Com prestação de serviços	-	(8)	8
Com locações	20	-	20
(-) Deduções da receita	(5.840)	39	(5.879)
Receita Operacional Líquida	121.602	(1.394)	122.996
Custos de imóveis e serviços vendidos	(87.320)	625	(87.945)
Lucro Bruto	34.282	(769)	35.051
% Margem Bruta	28%		28%
Despesas/Receitas Operacionais	(20.599)	466	(21.065)
Despesas administrativas	(10.680)	(242)	(10.438)
% despesas administrativas	9%		8%
Despesas Comerciais	(10.037)	178	(10.215)
% despesas comerciais	8%		8%
Despesas tributárias	(171)	1	(172)
Resultado com equivalência patrimonial	516	516	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(2)	-	(2)
Despesas com Depreciação/Amortização	(264)	12	(276)
Outras receitas/(despesas) operacionais	39	1	38
Lucro Operacional	13.683	(303)	13.986
Despesas Financeiras	(2.981)	1	(2.982)
Receitas Financeiras	1.144	(70)	1.214
Lucro antes do IR e Contribuição Social	11.846	(372)	12.218
Imposto de renda e contribuição social	(2.685)	24	(2.709)
Lucro antes da Participação de não controladores	9.161	(348)	9.509
Participação Minoritários	348	348	-
Lucro líquido do período	9.509	-	9.509
% Margem Líquida antes da participação de não controladores, excluindo Resultados com Equivalência Patrimonial	7,1%		7,7%

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Consolidado (em R\$ mil)	30/09/2017 IFRS	Var.	30/09/2017 Pro Forma
Ativo Circulante	584.547	(14.140)	598.687
Caixa e equivalentes de caixa	71.185	(1.080)	72.265
Contas a receber	194.838	(5.787)	200.625
Imóveis a comercializar	309.488	(6.468)	315.956
Créditos diversos	8.377	(679)	9.056
Impostos e contribuições a recuperar	659	(126)	785
Ativo Não Circulante	304.028	37.344	266.684
Contas a receber	150.524	(1.814)	152.338
Imóveis a comercializar	65.978	(4.758)	70.736
Partes relacionadas	21.164	20.145	1.019
Impostos e contribuições a recuperar	3.107	-	3.107
Créditos diversos	29.732	1	29.731
Investimentos	23.986	23.986	-
Imobilizado	8.221	(216)	8.437
Intangível	1.316	-	1.316
Ativo Total	888.575	23.204	865.371
Passivo Circulante	221.805	1.385	220.420
Fornecedores	26.552	(141)	26.693
Empréstimos e financiamentos	105.544	-	105.544
Debêntures a pagar	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.558	(724)	5.282
Impostos e contribuições diferidos	8.417	(277)	8.694
Credores por imóveis compromissados	23.121	1.276	21.845
Adiantamento de clientes	33.638	5	33.633
Contas a pagar	18.116	261	17.855
Dividendos a pagar	-	-	-
Partes relacionadas	1.859	985	874
Passivo Não Circulante	135.264	234	135.030
Empréstimos e financiamentos	116.740	-	116.740
Debêntures a pagar	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-
Credores por imóveis compromissados	9.442	-	9.442
Provisão para demandas judiciais e administrativas	2.752	380	2.372
Impostos e contribuições diferidos	5.159	(69)	5.228
Contas a pagar	1.171	(77)	1.248
Patrimônio Líquido	531.506	21.585	509.921
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de Capital	12.564	-	12.564
Reservas de lucro	36.319	-	36.319
(-) Ações em Tesouraria	(43)	-	(43)
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	-	-
Participação de não controladores	21.586	21.585	1
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	888.575	23.204	865.371

Fluxo de Caixa

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	IFRS 3T17	(-)	Pro-Forma 3T17
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	11.846	(372)	12.218
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:			
Provisão para devedores duvidosos	-	-	-
Provisão /(Reversão) para demandas judiciais e administrativas	2	-	2
Ajuste a valor presente	3.108	(13)	3.121
Depreciação/amortização	264	(12)	276
Depreciação de estandes de venda	1.708	(31)	1.739
Juros sobre empréstimos e debêntures	2.675	-	2.675
Tributos diferidos	600	(16)	616
Equivalência patrimonial	(516)	(516)	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber	(29.967)	891	(30.858)
Imóveis a comercializar	26.820	(1.268)	28.088
Impostos e contribuição a recuperar	126	(2)	128
Partes relacionadas	3.821	3.162	659
Créditos diversos	2.619	91	2.528
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	-	(2.296)	2.296
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.134	1.690	444
Credores por imóveis compromissados	382	16.993	(16.611)
Adiantamento de clientes	(16.398)	(22.083)	5.685
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.690	5.690	-
Contas a pagar	236	(15)	251
Caixa proveniente das operações	15.150	1.893	13.257
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.204)	(2)	(2.202)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	12.946	1.891	11.055
Das atividades de investimentos			
Dividendos pagos	(9.500)	-	(9.500)
Aquisição de imobilizado	(1.756)	(148)	(1.608)
Aquisição de investimento	126	126	-
Aquisição de intangível	(36)	-	(36)
Alienação de imobilizado	55	-	55
Alienação de intangível	-	-	-
Aquisição de ações de emissão própria	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(11.111)	(22)	(11.089)
Das atividades de financiamentos			
Reserva de capital - plano de opção de ações			
Debêntures, líquido	42.217	-	42.217
Varição líquida dos empréstimos e financiamentos	(516)	(516)	-
Participação de não controladores	-	-	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	41.701	(516)	42.217
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	43.536	1.353	42.183
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	27.649	(2.433)	30.082
No final do exercício	71.185	(1.080)	72.265
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	43.536	1.353	42.183