



TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 2T18

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 2T18

15 de Agosto de 2018

Português

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

Replay disponível até: 23/08/2018
Replay: +55 (11) 2188-0400
Código: Trisul

CONTATOS RI

Fernando Salomão
Diretor de Relações com Investidores

Michel Christensen
Coordenador 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, 14 de Agosto de 2018 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 2T18. 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 estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) –Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 –Interim Financial Reporting, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

- **Receita Operacional Líquida** no 2T18 totalizou R\$ 123 milhões, elevação de 24% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No 1S18 a Companhia registrou R\$ 244 milhões, elevação de 25% ante o 1S17;
- **Lucro Líquido** no trimestre totalizou R\$ 17,4 milhões, elevação de 500% ante o mesmo período do ano anterior. No 1S18 a companhia registrou um lucro de R\$ 30,2 milhões, elevação de 491% ante o mesmo período do ano anterior;
- **Vendas Líquidas % Trisul** no trimestre totalizaram R\$157 milhões, elevação de 30% em comparação ao 2T17. No 1S18 as vendas registraram R\$ 303 milhões, elevação de 27% ante o mesmo período do ano anterior;
- **VSO** (em unidades) registrou 26% no 2T18.
- **Lançamentos % Trisul** totalizaram um VGV de R\$ 304 milhões no 1S18.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No trimestre, a Companhia lançou os empreendimentos Conquista Amaralina – Fase 3, Viva Mar Canário, Parque Estação Jandira – Fase 2 e Atemporal, totalizando um VGV Trisul de R\$ 263 milhões. No primeiro semestre de 2018 a Companhia lançou um VGV % Trisul de R\$ 304 milhões.

No 2T18 as Vendas Líquidas % Trisul somaram R\$157 milhões, elevação de 30% em comparação ao 2T17. O VSO (em unidades), índice que mede a velocidade das vendas, registrou 26% no trimestre. O VSO anualizado (LTM) registrou 111%, o que significa que a empresa vendeu mais de um estoque / ano. No semestre a Companhia registrou Vendas Líquidas % Trisul de R\$ 303 milhões, elevação de 27% ante o mesmo semestre do ano anterior.

Quanto aos dados financeiros, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 123 milhões no trimestre, aumento de 24% em comparação ao segundo trimestre do ano anterior. O Lucro Bruto totalizou R\$ 36 milhões, elevação de 37% em relação ao segundo trimestre do ano anterior, registrando Margem Bruta de 30%. No trimestre, a Companhia registrou Lucro Líquido de R\$ 17,4 milhões, com margem líquida de 14,2%, elevação de 11,2 p.p. ante o mesmo período do ano anterior. No semestre a Trisul registrou lucro líquido de R\$ 30,2 milhões de reais e Margem Líquida de 12,4%.

Seguimos confiantes em relação ao nosso planejamento operacional e financeiro, ressaltando o nosso compromisso de cumprimento do Guidance proposto, foco nas vendas sem depreciação das margens e geração de valor para o acionista.

A Administração

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	2T18	2T17	Var. %	1T18	Var. %	1S18	1S17	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGv Total	283	251	13%	42	580%	324	400	-19%
VGv Trisul	263	229	15%	42	532%	304	378	-19%
% Participação Trisul	92,9%	91,2%	2 p.p.	100,0%	-7 p.p.	93,8%	94,5%	-1 p.p.
Número de Empreendimentos	4	4	0%	1	300%	5	6	-17%
Unidades Lançadas	804	608	32%	236	241%	1.040	808	29%
Preço médio de lançamento (R\$/m²)	6.426	8.433	-24%	3.955	62%	10.381	8.092	28%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	351.658	677.838	-48%	177.966	98%	529.624	718.813	-26%
Área útil lançada (m²)	44.493	30.370	47%	10.620	319%	55.113	22.990	140%
Vendas Contratadas								
Vendas Totais Contratadas ⁽¹⁾	172.241	138.323	25%	154.772	11%	327.012	265.033	23%
Vendas Contratadas Trisul	157.431	121.079	30%	145.544	8%	302.975	239.255	27%
% Participação Trisul	91%	88%	4 p.p.	94%	-3 p.p.	93%	90%	2 p.p.
Unidades Vendidas	480	322	49%	465	3%	945	566	67%
Preço médio de venda (R\$/m²)	6.701	7.499	-11%	6.277	7%	6.489	7.679	-15%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	358.835	429.573	-16%	332.842	8%	346.045	468.255	-26%
Área útil vendida (m²)	25.704	18.445	39%	24.656	4%	50.360	34.515	46%
Informações Financeiras (em R\$ mil)								
Receita Operacional Bruta	125.100	100.809	24%	123.487	1%	248.587	199.055	25%
Receita Operacional Líquida	122.888	98.748	24%	120.988	2%	243.876	195.302	25%
Lucro Bruto	36.344	26.468	37%	37.563	-3%	73.907	48.155	53%
% Margem Bruta	29,6%	26,8%	2,8 p.p.	31,0%	-1,5 p.p.	30,3%	24,7%	5,6 p.p.
Lucro Líquido	17.397	2.901	500%	12.891	35%	30.288	5.121	491%
% Margem Líquida	14,2%	2,9%	11,2 p.p.	10,7%	3,5 p.p.	12,4%	2,6%	9,8 p.p.
EBITDA ⁽²⁾	24.064	9.334	158%	19.111	26%	43.175	18.781	130%
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	27.484	11.755	134%	22.961	20%	46.595	23.807	96%
% Margem EBITDA Ajustado	22,4%	11,9%	10,5 p.p.	19,0%	3,4 p.p.	19,1%	12,2%	6,9 p.p.
Disponibilidade	74.391	27.649	169%	98.807	-25%	74.391	27.649	169%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-172.838	-149.743	15%	-144.867	-19%	-172.838	-149.743	15%

(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

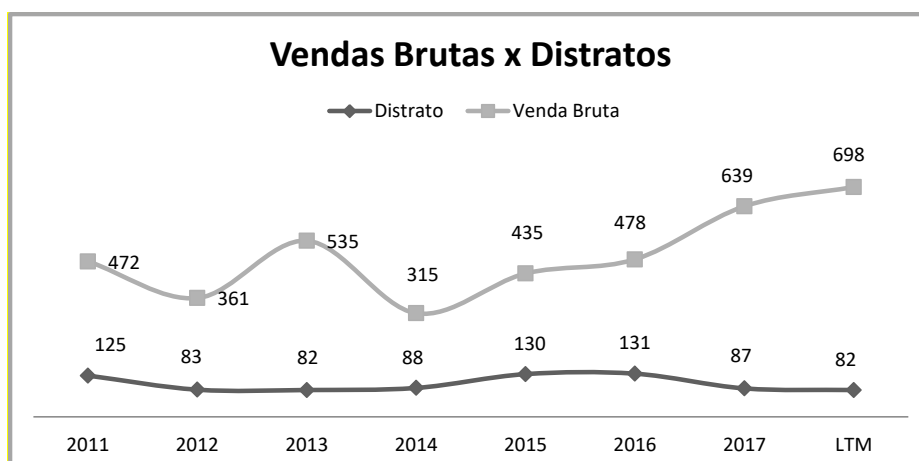
LANÇAMENTOS

Lançamentos 1S18									
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGv Total R\$MM	VGv Trisul R\$MM	Preço Médio/Unid	
1 Viva Mar Bem-Te-Vi	Santos	mar-18	Econômico	236	100%	42	42	176.144	
Total Lançado 1T18				236		42	42	176.144	
3 Conquista Amaralina - Fase 3	São Paulo	mai-18	Econômico	220	50%	40	20	181.818	
4 Viva Mar Canário	Santos	jun-18	Econômico	236	100%	42	42	176.150	
5 Praça Estação Jandira - Fase 2	Jandira	mai-18	Econômico	172	100%	40	40	235.029	
6 Atemporal	São Paulo	jun-18	Alto	176	100%	161	161	913.274	
Total Lançado 2T18				804		283	263	351.658	
Total Lançado 1S18				1.040		324	304	311.829	

VENDAS BRUTAS E DISTRATOS

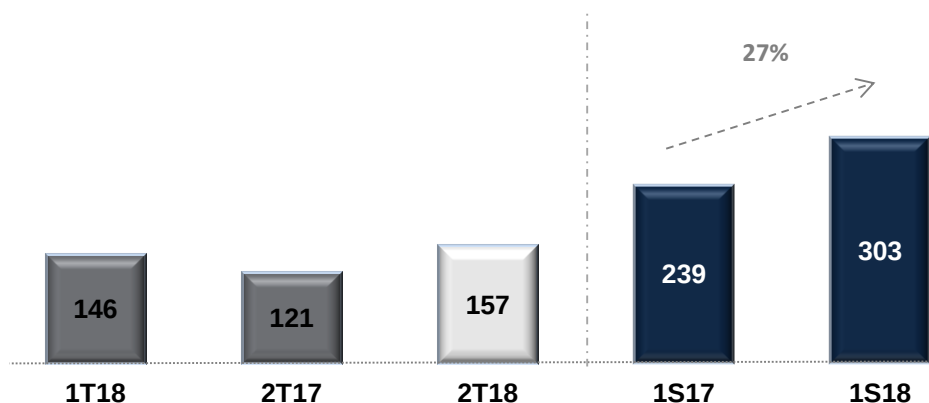
Vendas x Distratos	Unidades	VGv Trisul em R\$ mil
Vendas Brutas	524	171.283
Distratos	-59	-25.739
Vendas Líquidas 1T18	465	145.544
Vendas Brutas	525	173.724
Distratos	-45	-16.293
Vendas Líquidas 2T18	480	157.431
Vendas Brutas 2018	1.049	345.007
Distratos 2018	104	42.032
Vendas Líquidas de Distratos 2018	945	302.975

O gráfico abaixo registra o posicionamento histórico das vendas brutas e distratos (em R\$ milhões).



VENDAS LÍQUIDAS

Vendas Contratadas Trisul (em milhões R\$)

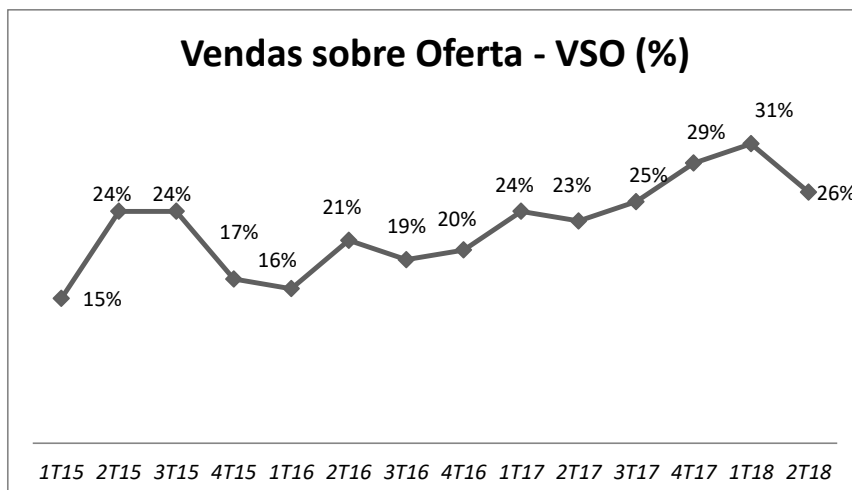


As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGv Total em R\$ mil	VGv Trisul em R\$ mil
Total de unidades a venda em 01/04/2018	1.039	527.960	506.685
(+) Lançamentos do 2T18	804	282.733	262.733
Total de unidades a venda no 2T18 (a)	1.843	818.154	750.967
(-) Unidades vendidas líquidas no 2T18 (b)	480	172.241	157.431
Total de unidades a venda em 01/07/2018	1.363	645.913	593.536
VSO no 2T18 (b) / (a)	26%	21%	21%

Vendas sobre Oferta - VSO (%)



	Guidance 2018 (R\$ milhões)	Realizado no 1S18 (R\$ milhões)
Lançamentos (VGV % Trisul)	600 - 700	304
Vendas Brutas (VGV % Trisul)	550 - 650	345

Obras Concluídas 1S18								
	Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Número de Unid.	% Trisul	GVG Total R\$MM ⁽¹⁾	GVG Trisul R\$MM ⁽¹⁾
1	abr-18	Parque Estação Jandira	Jandira	Econômico	192	100%	33	33
2	mai-18	Expande Vila Mariana	São Paulo	Alto	94	100%	114	114
Total					286		147	147

Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Termino Engenharia	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VG* Total R\$MM	VG* Trisul R\$MM
1	Quadrilátero	São Paulo	nov-15	out-18	Alto	94	100%	114	114
2	Place Madalena	São Paulo	mar-16	jun-18	Alto	135	100%	81	81
3	Vista Clementino	São Paulo	jun-16	out-18	Alto	80	100%	81	81
4	Origem Vila Madalena	São Paulo	ago-16	jan-19	Alto	92	100%	95	95
5	Synthesis Pinheiros	São Paulo	out-16	set-19	Alto	84	100%	99	99
6	Conquista Amaralina	São Paulo	nov-16	nov-19	Econômico	220	50%	43	22
7	Bella Bonina	São Paulo	fev-17	abr-19	Médio/Alto	84	100%	78	78
8	Eldorado	São Paulo	fev-17	mai-19	Médio/Alto	116	100%	71	71
9	Conquista Amaralina - Fase 2	São Paulo	mai-17	jan-19	Econômico	220	50%	22	11
10	Parque Estação Jandira - Fase 2	São Paulo	mai-17	set-18	Econômico	192	100%	35	35
11	Royal Ipiranga	São Paulo	mai-17	jun-19	Médio	116	100%	78	78
12	Orbit	São Paulo	jun-17	jun-20	Alto	80	100%	92	92
13	Poesia	São Paulo	ago-17	dez-19	Alto	80	100%	83	83
14	Side Atlântica	São Paulo	out-17	fev-20	Médio	320	100%	104	104
15	Varanda Botânico	Ribeirão Preto	nov-17	jul-20	Econômico	250	60%	59	35
16	JT 230	São Paulo	nov-17	abr-20	Alto	132	50%	86	43
17	Praça Estação Jandira - Fase 1	Jandira	dez-17	set-19	Econômico	215	100%	39	39
18	Viva Mar Bem-Te-Vi	Santos	mar-17	jan-20	Econômico	236	100%	42	42
19	Conquista Amaralina - Fase 3	São Paulo	mai-18	jan-20	Econômico	220	50%	40	20
20	Viva Mar Canário	Santos	jun-18	mai-20	Econômico	236	100%	42	42
21	Praça Estação Jandira - Fase 2	Jandira	mai-18	set-19	Econômico	172	100%	40	40
22	Atemporal	São Paulo	jun-18	jan-21	Alto	176	100%	161	161
						2.746		1.303	1.203

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/07/2018	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	105	8%	34.319	6%	35.604	6%
Em construção	1.258	92%	559.217	94%	610.309	94%
	1.363	100%	593.536	100%	645.913	100%

Estoque em 01/07/2018	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	591	43%	70.083	12%	121.424	19%
Médio / Alto	772	57%	523.453	88%	524.489	81%
	1.363	100%	593.536	100%	645.913	100%

LANDBANK

Landbank 2T18				
Número de Terrenos	Área Privativa (m2)	Unidades	Total VGV (em R\$ MM)	VGV Trisul (em R\$ MM)
14	424.556	4.399	1.361	1.228

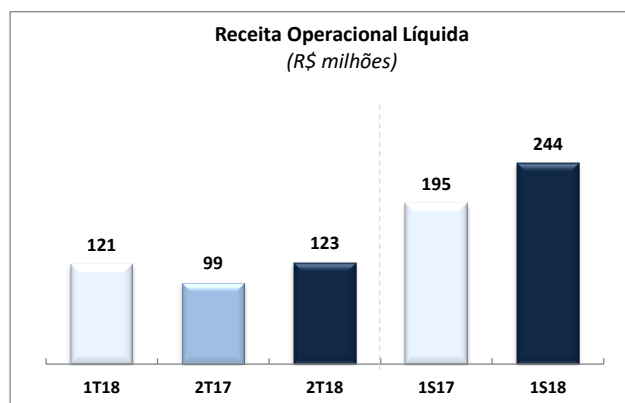
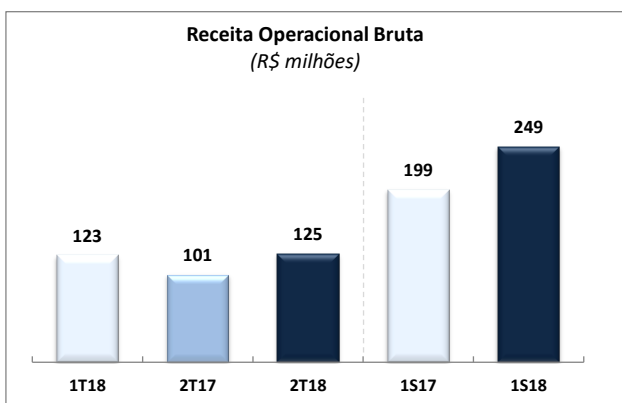
DESEMPENHO FINANCEIRO

As informações trimestrais (individuais e consolidadas) são apresentadas na moeda Real (R\$), estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) –Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 –Interim Financial Reporting, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR. A Companhia reconhece atualmente a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia de percentagem completada (POC - Percentage of Completion method), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. 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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T18 E 1S18

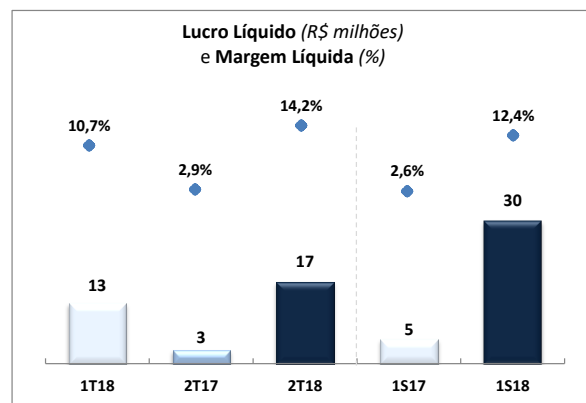
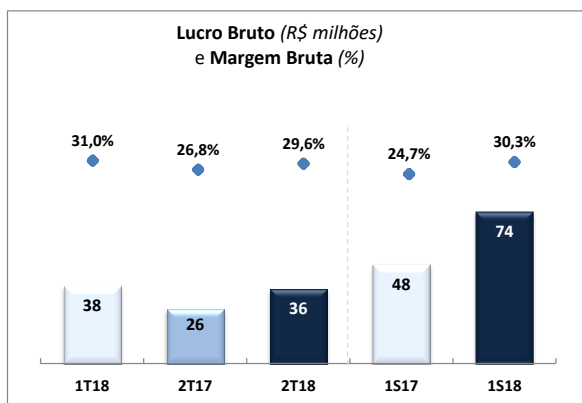
Ajustado e margem EBITDA Ajustado, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

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



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T18 E 1S18

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)	2T18	2T17	Var. %	1T18	Var. %	1S18	1S17	Var. %
Receita operacional líquida	122.888	98.748	24,4%	120.988	1,6%	243.876	195.302	24,9%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(8.529)	(10.184)	-16,3%	(10.425)	-18,2%	(18.954)	(19.721)	-3,9%
% Receita líquida	6,9%	10,3%	-3,4 p.p.	8,6%	-1,7 p.p.	7,8%	10,1%	-2,3 p.p.
% Lançamento Trisul	3,2%	4,4%	-1,2 p.p.	25,1%	-21,8 p.p.	6,2%	5,2%	1,0 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	5,4%	8,4%	-3,0 p.p.	7,2%	-1,7 p.p.	6,3%	8,2%	-2,0 p.p.
Despesas comerciais	(11.787)	(9.875)	19,4%	(10.480)	12,5%	(22.267)	(17.008)	30,9%
% Receita líquida	9,6%	10,0%	-0,4 p.p.	8,7%	0,9 p.p.	9,1%	8,7%	0,4 p.p.
% Lançamento Trisul	4,5%	4,3%	0,2 p.p.	25,2%	0,0 p.p.	7,3%	4,5%	2,8 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,5%	8,2%	-0,7 p.p.	7,2%	0,3 p.p.	7,3%	7,1%	0,2 p.p.
Despesas tributárias	(146)	(52)	180,8%	(122)	19,7%	(268)	(325)	-17,5%
Despesas com Depreciação/Amortização	(283)	(267)	6,0%	(265)	6,8%	(548)	(531)	3,2%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(3)	(5)	-40,0%	(3)	-	(10)	1.894	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	4.303	(14)	-	(4)	-	4.303	(14)	-
Total	(16.445)	(20.397)	-19,4%	(21.299)	-22,8%	(37.744)	(35.705)	5,7%

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	1S18	1S17	▲ %	2T18	1T18	▲ %
Pessoal	5.479	5.007	9%	3.311	2.294	44%
Honorários da administração	641	643	0%	195	320	-39%
Ocupação	1.075	1.241	-13%	528	547	-3%
Assessorias e consultorias	9.681	9.880	-2%	3.781	5.900	-36%
Despesas gerais	2.078	2.950	-30%	714	1.364	-48%
Total de despesas administrativas	18.954	19.721	-4%	8.529	10.425	-18%

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	1S18	1S17	▲ %	2T18	1T18	▲ %
Propaganda e publicidade	5.228	3.439	52%	2.454	2.774	-12%
Promoção de Vendas	8.663	5.268	64%	4.631	4.032	15%
Unidades em Estoque	1.430	2.158	-34%	663	767	-14%
Estandes de vendas - depreciação	3.095	3.348	-57%	1.349	1.746	-23%
Estandes de vendas - despesas gerais	4.053	2.063	50%	1.976	2.077	-5%
Provisão para devedores duvidosos	(1.076)	-	-	(253)	(964)	-
Outras	874	732	19%	967	48	1915%
Total de despesas comerciais	22.267	17.008	31%	11.787	10.480	12%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	2T18	2T17	Var. %	1T18	Var. %	1S18	1S17	Var. %
Despesas financeiras	(2.930)	(3.375)	-13,2%	(2.997)	-2,2%	(5.927)	(8.029)	-26,2%
Receitas financeiras	1.705	868	96%	2.035	-16%	3.740	2.331	60%
Resultado Financeiro	(1.225)	(2.507)	-51%	(962)	27%	(2.187)	(5.698)	-62%

EBITDA E MARGEM EBITDA

R\$ milhões	2T18	2T17	% Var.	1T18	% Var.	1S18	1S17	% Var.
Lucro líquido	17.397	2.901	500%	20.362	-15%	30.288	5.121	491%
(+) Resultado financeiro	1.225	2.507	-51%	649	89%	2.187	5.698	-62%
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.721	1.963	39%	2.914	-7%	5.350	3.981	34%
(+) Depreciações e amortizações	503	(385)	-231%	395	27%	(548)	(318)	72%
EBITDA	21.846	6.986	213%	24.320	-10%	37.277	14.482	157%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.420	2.421	41%	2.386	43%	3.420	5.026	-32%
EBITDA Ajustado	25.266	9.407	169%	26.706	-5%	40.697	19.508	109%
Margem EBITDA Ajustada (%)	20,6%	9,5%	11 pp	21,4%	-0,8 pp	16,7%	10,0%	6,7 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)	30/06/2018	31/12/2017
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	333.255	283.032
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	-202.924	-177.401
Resultado de venda de imóveis a apropriar	130.331	105.631
Margem bruta a apropriar	39%	37%

(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	jun-18 (a)	dez-17 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(131.999)	(91.078)	45%
Empréstimos para capital de giro	(115.230)	(132.851)	-13%
Total Endividamento	(247.230)	(223.929)	10%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	53.046	73.358	-28%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	194.184	150.571	29%
Caixa e Equivalentes de Caixa	74.391	89.708	-17%
Total Disponibilidade	74.391	89.708	-17%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(172.839)	(134.221)	29%
Patrimonio líquido	579.270	547.867	6%
Dívida líquida / Patrimonio líquido	30%	24%	5,3 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	7%	8%	-0,8 p.p.

O quadro abaixo demonstra o breakdown da dívida da Companhia:

Breakdown Dívida (R\$ milhões)	jun-18
Financiamentos para construção	5.118
Empréstimos para capital de giro	47.928
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	53.046
Financiamentos para construção	126.879
Empréstimos para capital de giro	67.305
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	194.184
Total do endividamento	247.230

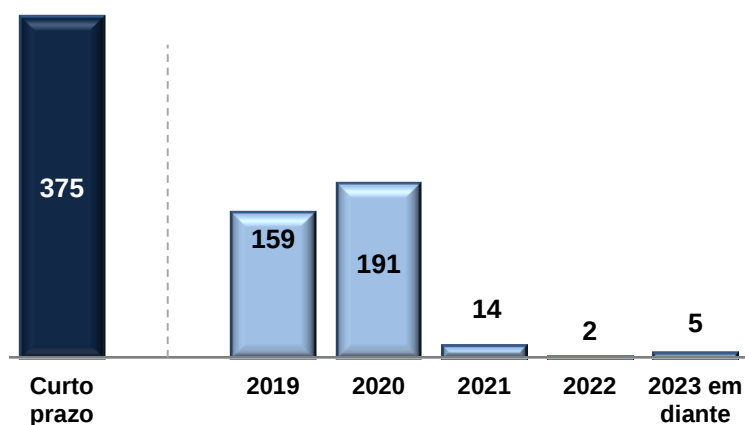
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R\$ 745 milhões de recebíveis em 30.06.2018. Deste total, R\$ 45 milhões são referentes aos recebíveis performados.

<i>(em R\$ mil)</i>	30/06/2018	31/12/2017
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	443.703	380.488
Contas a Receber - Receita a apropriar	333.255	283.032
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-31.855	-38.346
TOTAL	745.103	625.174

⁽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.

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)	30/06/2018	%	31/12/2017	%
Terrenos para futuras incorporações	225.889	53%	188.659	48%
Imóveis em construção	188.346	44%	168.965	43%
Imóveis concluídos	15.900	4%	32.615	8%
Total	430.135	100%	390.239	100%

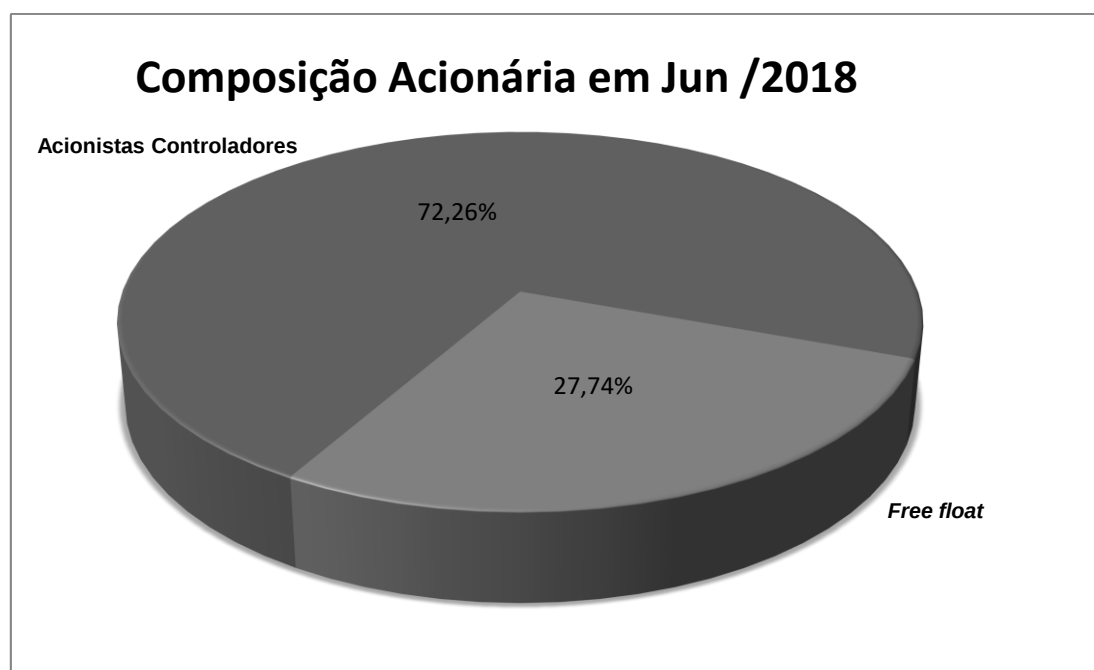
INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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 Junho de 2018 o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado é de R\$461 milhões, representado por 146.117.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado (em R\$ mil)	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17	1T18	2T18 vs. 1T18	1S18	1S17	1S18 vs. 1S17
IFRS								
Receita Operacional Bruta	125.100	100.809	24%	123.487	1%	248.587	199.055	25%
Com venda de imóveis	126.477	100.779	25%	122.018	4%	248.495	198.995	25%
Com prestação de serviços	(1.377)	-	-	1.469	-	92	-	-
Com locações	-	30	-	-	-	-	60	-
(-) Deduções da receita	(2.212)	(2.061)	7%	(2.499)	-11%	(4.711)	(3.753)	26%
Receita Operacional Líquida	122.888	98.748	24%	120.988	2%	243.876	195.302	25%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(86.544)	(72.280)	20%	(83.425)	4%	(169.969)	(147.147)	16%
Lucro Bruto	36.344	26.468	37%	37.563	-3%	73.907	48.155	53%
% Margem Bruta	30%	27%	2,8 p.p.	31%	-1,5 p.p.	30%	25%	5,6 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(14.730)	(19.443)	-24%	(20.393)	-28%	(35.123)	(33.619)	4%
Despesas administrativas	(8.529)	(10.184)	-16%	(10.425)	-18%	(18.954)	(19.721)	-4%
% despesas administrativas	7%	10%	-3,4 p.p.	9%	-1,7 p.p.	8%	10%	-2,3 p.p.
Despesas comerciais	(11.787)	(9.875)	19%	(10.480)	12%	(22.267)	(17.008)	31%
% despesas comerciais	10%	10%	-0,4 p.p.	9%	0,9 p.p.	9%	9%	0,4 p.p.
Despesas tributárias	(146)	(52)	181%	(122)	20%	(268)	(325)	-18%
Resultado com equivalência patrimonial	1.715	954	80%	906	89%	2.621	2.086	26%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(3)	(5)	-40%	(7)	-57%	(10)	1.894	-101%
Despesas com Depreciação/Amortização	(283)	(267)	6%	(265)	7%	(548)	(531)	3%
Outras receitas/(despesas) operacionais	4.303	(14)	-	-	-	4.303	(14)	-30836%
Lucro Operacional	21.614	7.025	208%	17.170	26%	38.784	14.536	167%
Despesas Financeiras	(2.930)	(3.375)	-13%	(2.997)	-2%	(5.927)	(8.029)	-26%
Receitas Financeiras	1.705	868	96%	2.035	-16%	3.740	2.331	60%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	20.389	4.518	351%	16.208	26%	36.597	8.838	314%
Imposto de renda e contribuição social	(2.721)	(1.963)	39%	(2.629)	3%	(5.350)	(3.981)	34%
Lucro antes da Participação de não controladores	17.668	2.555	592%	13.579	30%	31.247	4.857	543%
Participação de não controladores	(271)	346	-178%	(688)	-61%	(959)	264	-463%
Lucro líquido do período	17.397	2.901	500%	12.891	35%	30.288	5.121	491%
% Margem Líquida	14,2%	3%	11,2 p.p.	11%	3,5 p.p.	12,4%	2,6%	9,8 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	30/06/2018	31/12/2017	Var.	
Ativo Circulante	752.016	669.528	82.488	12%
Caixa e equivalentes de caixa	74.391	89.708	(15.317)	-17%
Contas a receber	287.084	234.425	52.659	22%
Imóveis a comercializar	381.655	336.072	45.583	14%
Créditos diversos	7.995	8.642	(647)	-7%
Impostos e contribuições a recuperar	891	681	210	31%
Ativo Não Circulante	276.373	269.962	6.411	2%
Contas a receber	140.876	128.680	12.196	9%
Imóveis a comercializar	48.480	54.167	(5.687)	-10%
Partes relacionadas	19.430	22.913	(3.483)	-15%
Impostos e contribuições a recuperar	1.079	1.079	-	0%
Créditos diversos	32.431	29.353	3.078	10%
Investimentos	25.542	24.362	1.180	5%
Imobilizado	7.156	8.111	(955)	-12%
Intangível	1.379	1.297	82	6%
Ativo Total	1.028.389	939.490	88.899	9%
Passivo Circulante	246.636	233.467	13.169	6%
Fornecedores	25.663	24.243	1.420	6%
Empréstimos e financiamentos	53.046	73.358	(20.312)	-28%
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.956	6.304	(1.348)	-21%
Impostos e contribuições diferidos	12.071	10.063	2.008	20%
Credores por imóveis compromissados	87.897	51.838	36.059	70%
Adiantamento de clientes	31.855	38.346	(6.491)	-17%
Contas a pagar	21.097	19.082	2.015	11%
Dividendos a pagar	7.630	8.311	(681)	-8%
Partes relacionadas	2.421	1.922	499	26%
Passivo Não Circulante	202.483	158.156	44.327	28%
Empréstimos e financiamentos	194.183	150.571	43.612	29%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	2.079	2.069	10	0%
Impostos e contribuições diferidos	4.969	4.266	703	16%
Contas a pagar	1.252	1.250	2	0%
Patrimônio Líquido	579.270	547.867	31.403	6%
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.564	-	0%
Reservas de lucro	74.719	48.370	26.349	54%
(-) Ações em Tesouraria	(43)	(43)	-	0%
Participação de não controladores	30.950	25.896	5.054	20%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.028.389	939.490	88.899	9%

FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (em R\$ mil) IFRS	1S18	1S17	2T18	1T18
Das atividades operacionais				
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	36.597	8.838	20.389	16.208
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:				
Provisão para devedores duvidosos e distratos	(1.076)	-	(112)	(964)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	10	(1.894)	3	7
Ajuste a valor presente	(555)	(316)	914	(1.469)
Depreciação/amortização	765	531	501	264
Depreciação de estandes de venda	3.095	3.348	1.349	1.746
Juros sobre empréstimos e debêntures	5.909	6.853	3.239	2.670
Tributos diferidos	1.506	(319)	860	646
Equivalência patrimonial	(2.621)	(2.086)	(1.715)	(906)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	(63.224)	4.487	(28.785)	(34.439)
Imóveis a comercializar	35.302	56.258	26.712	8.590
Impostos e contribuição a recuperar	(210)	1.379	(59)	(151)
Partes relacionadas	3.982	4.934	2.442	1.540
Créditos diversos	(2.431)	(2.024)	124	(2.555)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	1.420	6.673	777	643
Obrigações trabalhistas e tributárias	(1.212)	(573)	(1.615)	403
Credores por imóveis compromissados	(39.139)	(51.669)	(44.018)	4.879
Adiantamento de clientes	(6.491)	3.473	(2.975)	(3.516)
Contas a pagar	2.017	(571)	1.173	844
Provisão para demandas judiciais e administrativas				
Caixa proveniente das operações	(26.356)	37.322	(20.796)	(5.560)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.281)	(4.647)	(2.326)	(1.955)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(30.637)	32.675	(23.122)	(7.515)
Das atividades de investimentos				
Dividendos pagos	(4.620)		(4.620)	
Aquisição de imobilizado	(2.734)	(3.819)	(984)	(1.750)
Aumento / Redução de investimento	1.441	(1.394)	325	1.116
Aquisição de intangível	(253)	(67)	(152)	(101)
Alienação de imobilizado	-	72		
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(6.166)	(5.208)	(5.431)	(735)
Das atividades de financiamentos				
Variação líquida dos empréstimos e financiamentos	17.391	(26.472)	316	17.075
Participação de não controladores	4.095	2.897	3.821	274
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	21.486	(23.575)	4.137	17.349
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(15.317)	3.892	(24.416)	9.099
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	89.708	23.757	98.807	89.708
No final do exercício	74.391	27.649	74.391	98.807
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(15.317)	3.892	(24.416)	9.099