



TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 1T17

**TELECONFERÊNCIA DE
RESULTADOS 2017**

16 de maio de 2017

Português

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

Replay disponível até: 23/05/17
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, 15 de Maio de 2017 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 1T17. 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 1T17 totalizaram R\$118,2 milhões, alta de 46% ante o mesmo período do ano anterior. O índice de Vendas Sobre Oferta (VSO) no período registrou 24%;
- A Companhia **lançou** 2 empreendimentos, Bella Bonina e Eldorado, totalizando VGV %Trisul de R\$ 149 milhões, valor distribuído em 200 unidades;
- O **Endividamento Total** registrou decréscimo de 5% no trimestre, bem como uma redução equivalente a 2,3 p.p na relação DL/PL.
- No 1T17 as **Despesas Administrativas** registraram redução de 8,4% na comparação com o mesmo período do ano anterior.
- A Trisul encerrou o trimestre com saldo de **Recebíveis totais** (on e off balance) de R\$508 milhões, sendo R\$104 milhões referentes aos Recebíveis Performados;

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No primeiro trimestre de 2017 a Companhia registrou Vendas Brutas % Trisul de R\$ 140 milhões, elevação de 21% na comparação com o primeiro trimestre de 2016. Levando-se em conta que os distratos totalizaram R\$ 22 milhões de reais, as Vendas Líquidas % Trisul no trimestre registraram o valor de R\$ 118,2 milhões, elevação de 46% ante o mesmo período do ano anterior. O índice de Vendas Sobre Oferta (em Unidades) totalizou 24% no trimestre.

Neste trimestre a Companhia adotou uma política comercial mais agressiva, focando na venda de unidades remanescentes, visando reforçar o caixa e reduzir o endividamento, o que explica maior pressão sobre a margem bruta.

No trimestre a Companhia lançou os empreendimentos Bella Bonina e Eldorado, totalizando um VGV Trisul de R\$149 milhões, elevação de 83% ante o mesmo período do ano anterior.

A Companhia registrou geração de caixa operacional líquido de R\$22,5 milhões, decorrente dos empreendimentos entregues. Tal montante foi utilizado parcialmente na amortização de dívida.

O nível de endividamento teve redução no 1T17. O montante amortizado somou R\$ 9,3 milhões, equivalente a um decréscimo de 2,3 p.p do índice Dívida Líquida / Patrimônio Líquido, registrando 31%.

Como evento subsequente a Companhia lançou o empreendimento Royal, no Alto do Ipiranga, com VGV correspondente a R\$ 78,2 milhões. O lançamento já está vendido em 40%. Além deste lançamento a companhia realizou, em abril, a entrega do empreendimento Latitude Vila Mascote, com VGV %Trisul de R\$ 52 milhões, valor distribuído em 63 unidades.

A Administração

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	1T17	1T16	Var. %	4T16	Var. %
Empreendimentos Lançados					
VGv Total	149	81	83%	142	5%
VGv Trisul	149	81	83%	121	23%
% Participação Trisul	100,0%	100,0%	-	84,9%	0
Número de Empreendimentos	2	1	100%	2	0%
Unidades Lançadas	200	135	48%	304	-34%
Preço médio de lançamento (R\$/m²)	7.750	10.467	-26%	8.357	-7%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	759.788	600.259	27%	687.608	10%
Área útil lançada (m²)	15.611	7.742	102%	19.293	-19%
Vendas Contratadas					
Vendas Totais Contratadas ⁽¹⁾	126.710	80.963	57%	78.780	61%
Vendas Contratadas Trisul	118.176	80.967	46%	68.204	73%
% Participação Trisul	93%	100%	-7 p.p.	87%	7 p.p.
Unidades Vendidas	244	147	66%	206	18%
Preço médio de venda (R\$/m²)	7.884	8.571	-8%	6.850	15%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	519.303	550.769	-6%	382.426	36%
Área útil vendida (m²)	16.071	9.446	70%	11.501	40%
Informações Financeiras					
(em R\$ mil)					
Receita Operacional Bruta	98.246	78.896	25%	75.632	30%
Receita Operacional Líquida	96.554	78.124	24%	71.499	35%
Lucro Bruto	21.687	20.742	5%	22.329	-3%
% Margem Bruta	22,5%	26,6%	-4,1 p.p.	31,2%	-8,8 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	2.220	857	159%	1.971	13%
% Margem Líquida	2,3%	1,1%	1,2 p.p.	2,8%	-0,5 p.p.
EBITDA ⁽²⁾	7.409	2.616	183%	4.933	50%
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	10.014	7.098	41%	7.767	29%
% Margem EBITDA Ajustado	10,4%	9,1%	1,3 p.p.	10,9%	-0,5 p.p.
Disponibilidade	26.942	41.522	-35%	23.757	13%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-160.692	-244.108	-34%	-173.254	7%

(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

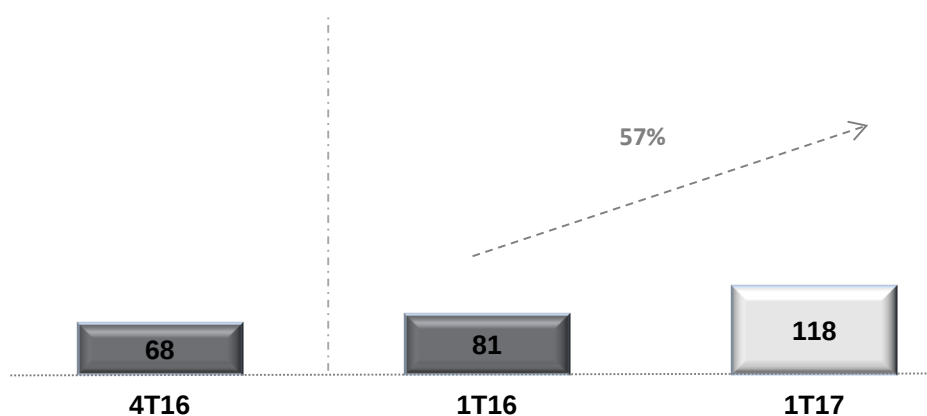
Lançamentos 2017									
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGv Total R\$MM	VGv Trisul R\$MM	Preço Médio/Unid	% vendido
1 Bella Bonina	São Paulo	fev-17	Médio / Alto	84	100%	78	78	927.238	56%
2 Eldorado	São Paulo	fev-17	Médio / Alto	116	100%	71	71	609.172	19%
Total Lançado 1T17				200		149	149	742.760	
Total Lançado 2017				200		149	149	742.760	35%

VENDAS CONTRATADAS

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 1T17 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	83	34%	15.398	12%	7.095	6%
Médio	89	36%	60.939	48%	60.707	51%
Alto	72	30%	50.373	40%	50.373	43%
Total	244	100%	126.710	100%	118.176	100%

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

Vendas Contratadas Trisul (em milhões R\$)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T17

Vendas x Distratos	Unidades	VGv Trisul em R\$ mil
<i>Vendas Brutas 1T17</i>	301	139.982
<i>Distratos 1T17</i>	-57	-21.807
Vendas Líquidas 1T17	244	118.176

Vendas Brutas 2017	301	139.982
Distratos 2017	57	21.807
Vendas Líquidas de Distratos 2017	244	118.176

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 01/01/2017	828	476.400	469.022
(+) Lançamentos do 1T17	200	149.000	149.000
Total de unidades a venda no 1T17 (a)	1.028	624.751	589.610
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T17 (b)	244	126.710	118.176
Total de unidades a venda em 01/04/2017	784	498.041	471.434
VSO no 1T17 (b) / (a)	24%	20%	20%

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	Latitude Aclimação	São Paulo	nov-14	jul-17	Alto	60	100%	57	57
2	Latitude Vila Mascote	São Paulo	nov-14	abr-17	Alto	63	100%	52	52
3	Gaivota	São Paulo	dez-14	ago-17	Alto	60	100%	77	77
4	Horizontes	Araçatuba	out-15	out-17	Econômico	88	100%	20	20
5	Quadrilátero	São Paulo	nov-15	out-18	Alto	94	100%	114	114
6	Expande	São Paulo	dez-15	set-18	Médio	128	100%	83	83
7	Place Madalena	São Paulo	mar-16	mar-19	Alto	135	100%	81	81
8	Parque Estação Jandira	Jandira	mai-16	mar-18	Econômico	192	100%	33	33
9	Vista Clementino	São Paulo	jun-16	mar-19	Alto	80	100%	81	81
10	Origem Vila Madalena	São Paulo	ago-16	ago-19	Médio/Alto	92	100%	95	95
11	Synthesis Pinheiros	São Paulo	out-16	out-19	Alto	84	100%	99	99
12	Conquista Amaralina	São Paulo	nov-16	nov-19	Econômico	220	50%	43	22
13	Bella Bonina	São Paulo	fev-17	jul-19	Médio/Alto	84	100%	78	78
14	Eldorado	São Paulo	fev-17	jun-19	Médio/Alto	116	100%	71	71

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

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/01/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	153	20%	47.019	10%	54.038	11%
Em construção	631	80%	424.415	90%	444.002	89%
	784	100%	471.434	100%	498.041	100%

Estoque em 01/01/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	222	28%	27.058	6%	48.149	10%
Médio / Alto	562	72%	444.376	94%	449.892	90%
	784	100%	471.434	100%	498.041	100%

Estoque em 01/01/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
SP Capital	446	57%	417.408	89%	417.408	84%
Grande SP	158	20%	15.342	3%	34.929	7%
Interior de SP	168	21%	37.760	8%	42.259	8%
Litoral de SP	5	1%	924	0%	924	0%
Distrito Federal	7	1%	0	0%	2.520	1%
	784	100%	471.434	100%	498.041	100%

LANDBANK

Landbank 1T17				
Número de Terrenos	Área Privativa (m2)	Unidades	Total VGV (em R\$ MM)	VGV Trisul (em R\$ MM)
17	444.881	5.782	1.605	1.290

DESEMPENHO FINANCEIRO

As demonstrações Financeiras (individual e consolidada) 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.

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)	1T17	1T16	Var. %	4T16	Var. %
Receita operacional líquida	96.554	78.124	23,6%	71.499	35,0%
Receitas e (despesas) operacionais:					
Despesas administrativas	(9.537)	(10.415)	-8,4%	(9.123)	4,5%
% Receita líquida	9,9%	13,3%	-3,5 p.p.	12,8%	-2,9 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	8,1%	12,9%	-4,8 p.p.	13,4%	-5,3 p.p.
Despesas comerciais	(7.133)	(8.738)	-18,4%	(9.932)	-28,2%
% Receita líquida	7,4%	11,2%	-3,8 p.p.	13,9%	-6,5 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	6,0%	10,8%	-4,8 p.p.	14,6%	-8,5 p.p.
Despesas tributárias	(273)	(100)	173,0%	(93)	193,5%
Despesas com Depreciação/Amortização	(264)	(332)	-20,5%	(302)	-12,6%
Provisão demandas judiciais e administrativas	1.899	(3)	-	164	1057,9%
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	(381)	-	(17)	-
Total	(15.308)	(19.969)	-23,3%	(19.303)	-20,7%

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	1T17
Pessoal	2.677
Honorários da administração	327
Ocupação	691
Assessorias e consultorias	4.179
Despesas gerais	1.663
Total de despesas administrativas	9.537
Despesas Comerciais (em R\$ mil)	1T17
Propaganda e publicidade	1.678
Promoção de Vendas	2.037
Unidades em Estoque	1.085
Estandes de vendas - depreciação	1.560
Estandes de vendas - despesas gerais	753
Provisão para devedores duvidosos	-
Outras	20
Total de despesas comerciais	7.133

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	1T17	1T16	Var. %	4T16	Var. %
Despesas financeiras	-4.654	-2.872	62%	-4.716	-1%
Receitas financeiras	1.463	3.125	-53%	4.668	-69%
Resultado Financeiro	(3.191)	253	-	-48	6548%

EBITDA E MARGEM EBITDA

R\$ milhões	1T17	1T16	% Var.	4T16	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	2.220	857	159%	1.971	13%
(+) Resultado financeiro	3.191	(253)	-1361%	48	6548%
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.018	1.006	101%	1.457	39%
(+) Depreciações e amortizações	67	(1.498)	-104%	(490)	-114%
EBITDA	7.496	112	6578%	2.986	151%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	2.605	4.482	-42%	2.834	-8%
EBITDA Ajustado	10.101	4.594	120%	5.820	74%
Margem EBITDA Ajustada (%)	10,5%	5,9%	4,6 pp	8,1%	2,3 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)	30/03/2017	31/12/2016
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	189.484	161.996
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	-125.267	-108.850
Resultado de venda de imóveis a apropriar	64.217	53.146
Margem bruta a apropriar	34%	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	mar-17 (a)	dez-16 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(73.064)	(77.871)	-6%
Empréstimos para capital de giro	(114.570)	(119.139)	-4%
Total Endividamento	(187.634)	(197.010)	-5%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	76.964	103.510	-26%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	110.670	93.501	18%
Caixa e Bancos	10.863	7.539	44%
Aplicações financeiras	16.079	16.218	-1%
Total Disponibilidade	26.942	23.757	13%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(160.692)	(173.253)	-7%
Patrimonio líquido	521.593	523.991	0%
Dívida líquida / Patrimonio líquido	31%	33%	-2,3 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	17%	18%	-1,4 p.p.

O quadro abaixo demonstra o breakdown da dívida da Companhia:

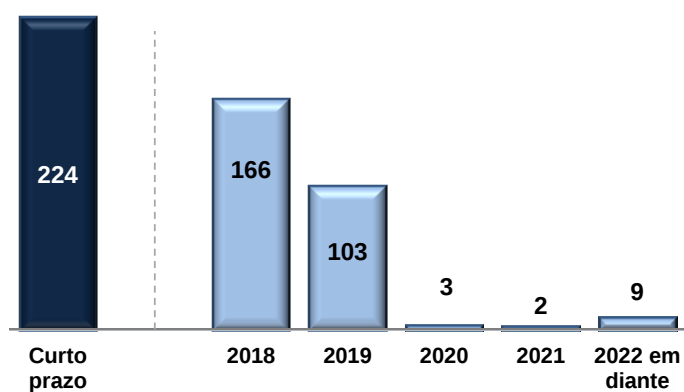
<i>Breakdown Dívida (R\$ milhões)</i>	mar-17
Financiamentos para construção	3.734
Empréstimos para capital de giro	73.230
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	76.964
Financiamentos para construção	69.330
Empréstimos para capital de giro	41.340
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	110.670
Total do endividamento	187.634

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

<i>(em R\$ mil)</i>	31/03/2017	31/12/2016
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	343.260	339.536
Contas a Receber - Receita a apropriar	189.484	161.996
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-24.863	-24.475
TOTAL	507.881	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)	31/03/2017	%	31/12/2016	%
Terrenos para futuras incorporações	207.620	52%	259.966	62%
Imóveis em construção	158.664	40%	118.723	28%
Imóveis concluídos	31.966	8%	41.995	10%
Total	398.250	100%	420.684	100%

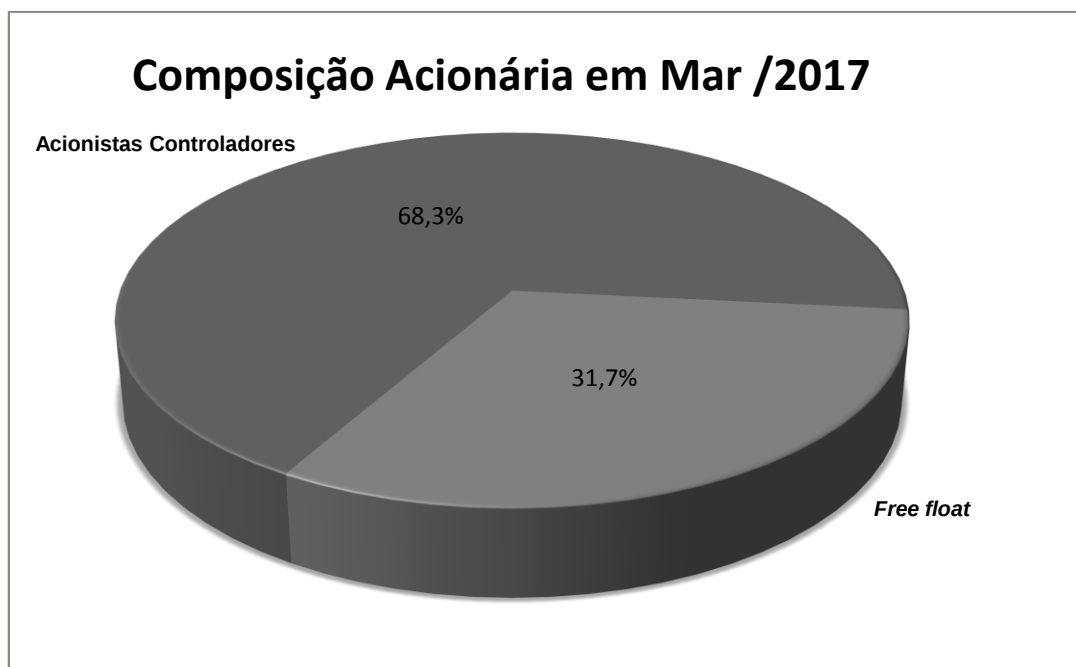
INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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 31 de março 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)	1T17	1T16	1T17 vs. 1T16	4T16	1T17 vs. 4T16
IFRS					
Receita Operacional Bruta	98.557	78.896	25%	75.632	30%
Com venda de imóveis	98.527	78.714	25%	75.482	31%
Com prestação de serviços	-	173	-100%	121	-100%
Com locações	30	9	-	29	-
(-) Deduções da receita	(2.003)	(772)	159%	(4.133)	-52%
Receita Operacional Líquida	96.554	78.124	24%	71.499	35%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(74.867)	(57.382)	30%	(49.170)	52%
Lucro Bruto	21.687	20.742	5%	22.329	-3%
% Margem Bruta	22%	27%	-4,1 p.p.	31%	-8,8 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(14.176)	(19.765)	-28%	(18.823)	-25%
Despesas administrativas	(9.537)	(10.415)	-8%	(9.123)	5%
% despesas administrativas	10%	13%	-3,5 p.p.	13%	-2,9 p.p.
Despesas comerciais	(7.133)	(8.738)	-18%	(9.932)	-28%
% despesas comerciais	7%	11%	-3,8 p.p.	14%	-6,5 p.p.
Despesas tributárias	(273)	(100)	173%	(93)	194%
Resultado com equivalência patrimonial	1.132	204	455%	480	136%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	1.899	(3)	-63400%	164	1058%
Despesas com Depreciação/Amortização	(264)	(332)	-20%	(302)	-13%
Outras receitas/(despesas) operacionais	-	(381)	-100%	(17)	-
Lucro Operacional	7.511	977	669%	3.506	114%
Despesas Financeiras	(4.654)	(2.872)	62%	(4.716)	-1%
Receitas Financeiras	1.463	3.125	-53%	4.668	-69%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	4.320	1.230	251%	3.458	25%
Imposto de renda e contribuição social	(2.018)	(1.006)	101%	(1.457)	39%
Lucro antes da Participação de não controladores	2.302	224	928%	2.001	15%
Participação de não controladores	(82)	633	-113%	(30)	173%
Lucro líquido do período	2.220	857	159%	1.971	13%
% Margem Líquida	2,3%	1%	1,2 p.p.	2,8%	-0,5 p.p.

1. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	31/03/2017	31/12/2016	Var.	
Ativo Circulante	565.994	597.062	(31.068)	-5%
Caixa e equivalentes de caixa	26.942	23.757	3.185	13%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	209.496	218.511	(9.015)	-4%
Imóveis a comercializar	320.405	346.246	(25.841)	-7%
Créditos diversos	8.243	7.316	927	13%
Impostos e contribuições a recuperar	908	1.232	(324)	-26%
Ativo Não Circulante	289.027	274.003	15.024	5%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	117.213	104.163	13.050	13%
Imóveis a comercializar	77.845	74.438	3.407	5%
Partes relacionadas	25.381	30.022	(4.641)	-15%
Impostos e contribuições a recuperar	4.066	4.039	27	1%
Créditos diversos	31.667	31.388	279	1%
Investimentos	22.784	20.116	2.668	13%
Imobilizado	8.712	8.432	280	3%
Intangível	1.359	1.405	(46)	-3%
Ativo Total	855.021	871.065	(16.044)	-2%
Passivo Circulante	205.350	234.937	(29.587)	-13%
Fornecedores	23.932	17.745	6.187	35%
Empréstimos e financiamentos	76.964	103.510	(26.546)	-26%
Debêntures a pagar	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.487	5.184	(697)	-13%
Impostos e contribuições diferidos	9.320	9.726	(406)	-4%
Credores por imóveis compromissados	43.505	52.978	(9.473)	-18%
Adiantamento de clientes	24.863	24.475	388	2%
Contas a pagar	19.750	18.741	1.009	5%
Dividendos a pagar	616	616	-	0%
Partes relacionadas	1.913	1.962	(49)	-2%
Passivo Não Circulante	128.078	112.137	15.941	14%
Empréstimos e financiamentos	110.670	93.501	17.169	18%
Debêntures a pagar	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-	-
Credores por imóveis compromissados	9.698	9.792	(94)	-1%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	2.745	4.644	(1.899)	-41%
Impostos e contribuições diferidos	3.828	3.319	509	15%
Contas a pagar	1.137	881	256	29%
Patrimônio Líquido	521.593	523.991	(2.398)	0%
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.564	-	0%
Reservas de lucro	32.793	30.573	2.220	7%
(-) Ações em Tesouraria	(43)	(43)	-	0%
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	-	-	-
Participação de não controladores	15.199	19.817	(4.618)	-23%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	855.021	871.065	(16.044)	-2%

2. FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil) IFRS	1T17	1T16
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	4.320	1.230
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	(1.899)	3
Ajuste a valor presente	(311)	(1.337)
Depreciação/amortização	264	332
Depreciação de estandes de venda	1.560	963
Juros sobre empréstimos e debêntures	3.779	2.690
Tributos diferidos	36	(1.712)
Equivalência patrimonial	(1.132)	(204)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(3.724)	32.382
Imóveis a comercializar	32.916	19.076
Impostos e contribuição a recuperar	297	566
Partes relacionadas	4.592	(3.965)
Créditos diversos	(1.206)	(1.922)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	6.187	2.945
Obrigações trabalhistas e tributárias	(338)	200
Credores por imóveis compromissados	(20.049)	(6.781)
Adiantamento de clientes	388	1.848
Contas a pagar	1.265	942
Provisão para demandas judiciais e administrativas		(622)
Caixa proveniente das operações	26.945	46.634
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.310)	(2.280)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	24.635	44.354
Das atividades de investimentos		
Dividendos pagos	-	-
Aquisição de imobilizado	(2.041)	(1.185)
Aumento / Redução de investimento	(1.536)	1.100
Aquisição de intangível	(17)	(2)
Alienação de imobilizado		147
Alienação de intangível		
Aquisição de ações de emissão própria		(1.474)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(3.594)	(1.414)
Das atividades de financiamentos		
Variação líquida dos empréstimos e financiamentos	(13.156)	(42.130)
Participação de não controladores	(4.700)	(1.902)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(17.856)	(44.032)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	3.185	(1.092)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	23.757	42.614
No final do exercício	26.942	41.522
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	3.185	(1.092)

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 01/01/2017	828	476.400	458.351	10.671	469.022
(+) Lançamentos do 1T17	200	149.000	149.000	-	149.000
Total de unidades a venda no 1T17 (a)	1.028	624.751	602.876	-13.266	589.610
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T17 (b)	244	126.710	118.176	0	118.176
Total de unidades a venda em 01/04/2017	784	498.041	484.701	-13.266	471.434
VSO no 1T17 (b) / (a)	24%	20%	20%		20%

4.2. Posição de Estoque

Estoque em 01/01/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	153	20%	50.492	10%	54.038	11%
Em construção	631	80%	434.209	90%	444.002	89%
	784	100%	484.701	100%	498.041	100%

Estoque em 01/01/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	222	28%	38.355	8%	48.149	10%
Médio / Alto	562	72%	446.346	92%	449.892	90%
	784	100%	484.701	100%	498.041	100%

Estoque em 01/01/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
SP Capital	447	57%	417.271	86%	417.408	84%
Grande SP	158	20%	24.635	5%	34.929	7%
Interior de SP	168	21%	39.350	8%	42.259	8%
Litoral de SP	4	1%	924	0%	924	0%
Distrito Federal	7	1%	2.520	1%	2.520	1%
	784	100%	484.701	100%	498.041	100%

4.3. Posição de Caixa e Endividamento

Endividamento (Pro Forma) R\$ milhões	mar-17 IFRS	(-)	mar-17 Pró-Forma
Financiamentos para construção – SFH	(73.064)	-	(73.064)
Empréstimos para capital de giro	(114.570)	-	(114.570)
Total Endividamento	(187.634)	-	(187.634)
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	76.964	-	76.964
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	110.670	-	110.670
Caixa e equivalentes	10.863	1.390	9.473
Aplicações financeiras	16.079	672	15.407
Total Disponibilidade	26.942	2.062	24.880
Disponibilidade, líquida de endividamento	(160.692)	2.062	(162.754)
Patrimonio líquido	521.593	15.198	506.395
Dívida líquida / Patrimonio líquido	31%	-1,3 p.p.	32%
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	17%	-0,9 p.p.	18%

4.4. Contas a Receber de Clientes

Em R\$ mil	IFRS 31/03/2017	(-)	Pro-Forma 31/03/2017
Contas a Receber - Receita realizada	343.260	4.423	347.683
Contas a Receber - Receita a apropriar	189.484	10.261	199.745
Adiantamento de Clientes	-24.863	0	-24.863
TOTAL	507.881	14.684	522.565

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)	2017 IFRS	Ajustes	2017 Pro Forma
Receita Operacional Bruta	98.246	(2.444)	100.690
Com venda de imóveis	98.216	(2.419)	100.635
Com prestação de serviços	-	(25)	25
Com locações	30	-	30
(-) Deduções da receita	(1.692)	17	(1.709)
Receita Operacional Líquida	96.554	(2.427)	98.981
Custos de imóveis e serviços vendidos	(74.867)	886	(75.753)
Lucro Bruto	21.687	(1.541)	23.228
% Margem Bruta	22%		23%
Despesas/Receitas Operacionais	(14.176)	1.587	(15.763)
Despesas administrativas	(9.537)	(167)	(9.370)
% despesas administrativas	10%		9%
Despesas Comerciais	(7.133)	464	(7.597)
% despesas comerciais	7%		8%
Despesas tributárias	(273)	(10)	(263)
Resultado com equivalência patrimonial	1.132	1.132	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	1.899	150	1.749
Despesas com Depreciação/Amortização	(264)	18	(282)
Outras receitas/(despesas) operacionais	-	-	-
Lucro Operacional	7.511	46	7.465
Despesas Financeiras	(4.654)	10	(4.664)
Receitas Financeiras	1.463	(13)	1.476
Lucro antes do IR e Contribuição Social	4.320	43	4.277
Imposto de renda e contribuição social	(2.018)	39	(2.057)
Lucro antes da Participação de não controladores	2.302	82	2.220
Participação Minoritários	(82)	(82)	-
Lucro líquido do período	2.220	-	2.220
% Margem Líquida antes da participação de não controladores, excluindo Resultados com Equivalência Patrimonial	1,2%		2,2%

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Consolidado (em R\$ mil)	31/03/2017 IFRS	Var.	31/03/2017 Pro Forma
Ativo Circulante	565.994	(24.062)	590.056
Caixa e equivalentes de caixa	26.942	(3.532)	30.474
Contas a receber	209.496	(2.397)	211.893
Imóveis a comercializar	320.405	(17.541)	337.946
Créditos diversos	8.243	(464)	8.707
Impostos e contribuições a recuperar	908	(128)	1.036
Ativo Não Circulante	289.027	40.392	248.635
Contas a receber	117.213	(2.160)	119.373
Imóveis a comercializar	77.845	(4.577)	82.422
Partes relacionadas	25.381	24.734	647
Impostos e contribuições a recuperar	4.066	-	4.066
Créditos diversos	31.667	(1)	31.668
		-	
Investimentos	22.784	22.784	-
Imobilizado	8.712	(388)	9.100
Intangível	1.359	-	1.359
Ativo Total	855.021	16.330	838.691
Passivo Circulante	205.350	883	204.467
Fornecedores	23.932	(142)	24.074
Empréstimos e financiamentos	76.964	-	76.964
Debêntures a pagar	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.487	(677)	5.164
Impostos e contribuições diferidos	9.320	(145)	9.465
Credores por imóveis compromissados	43.505	-	43.505
Adiantamento de clientes	24.863	-	24.863
Contas a pagar	19.750	175	19.575
Dividendos a pagar	616	-	616
Partes relacionadas	1.913	1.672	241
Passivo Não Circulante	128.078	249	127.829
Empréstimos e financiamentos	110.670	-	110.670
Debêntures a pagar	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-
Credores por imóveis compromissados	9.698	-	9.698
Provisão para demandas judiciais e administrativas	2.745	380	2.365
Impostos e contribuições diferidos	3.828	(92)	3.920
Contas a pagar	1.137	(39)	1.176
Patrimônio Líquido	521.593	15.198	506.395
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de Capital	12.564	-	12.564
Reservas de lucro	32.793	-	32.793
(-) Ações em Tesouraria	(43)	-	(43)
Lucros (Prejuizos) Acumulados	-	-	-
Participação de não controladores	15.199	15.198	1
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	855.021	16.330	838.691

Fluxo de Caixa

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	IFRS 1T17	(-)	Pro-Forma 1T17
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	4.320	43	4.277
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	(1.899)	(150)	(1.749)
Ajuste a valor presente	(311)	38	(349)
Depreciação/amortização	264	(18)	282
Depreciação de estandes de venda	1.560	(70)	1.630
Juros sobre empréstimos e debêntures	3.779	-	3.779
Tributos diferidos	36	(7)	43
Equivalência patrimonial	(1.132)	(1.132)	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber	(3.724)	474	(4.198)
Imóveis a comercializar	32.916	(492)	33.408
Impostos e contribuição a recuperar	297	-	297
Partes relacionadas	4.592	4.635	(43)
Créditos diversos	(1.206)	321	(1.527)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	6.187	11	6.176
Obrigações trabalhistas e tributárias	(338)	(19)	(319)
Credores por imóveis compromissados	(20.049)	-	(20.049)
Adiantamento de clientes	388	-	388
Provisão para demandas judiciais e administrativas	1.265	1.265	-
Contas a pagar	-	(1.254)	1.254
Caixa proveniente das operações	26.945	3.645	23.300
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.310)	(6)	(2.304)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	24.635	3.639	20.996
Das atividades de investimentos			
Dividendos pagos	-	-	-
Aquisição de imobilizado	(2.041)	188	(2.229)
Aquisição de investimento	(1.536)	(1.536)	-
Aquisição de intangível	(17)	-	(17)
Alienação de imobilizado	-	-	-
Alienação de intangível	-	-	-
Aquisição de ações de emissão própria	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(3.594)	(1.348)	(2.246)
Das atividades de financiamentos			
Reserva de capital - plano de opção de ações	-	-	-
Debêntures, líquido	-	-	-
Variação líquida dos empréstimos e financiamentos	(13.156)	-	(13.156)
Participação de não controladores	(4.700)	(4.700)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(17.856)	(4.700)	(13.156)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	3.185	(2.409)	5.594
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	23.757	(1.123)	24.880
No final do exercício	26.942	(3.532)	30.474
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	3.185	(2.409)	5.594