



TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 2T17 E 1S17

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 2T17 E 1S17

15 de agosto de 2017

Português

Hora: 11h30 min (Brasília)
10h30 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, 14 de Agosto de 2017 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 2T17e 1S17. 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 semestre totalizaram R\$239,2 milhões, alta de 40% ante o mesmo período do ano anterior. O índice de Vendas Sobre Oferta (VSO) no período registrou 23%;
- A Companhia lançou 4 empreendimentos no trimestre, totalizando VGV %Trisul de R\$ 229 milhões, valor distribuído em 608 unidades; No semestre foram **lançados 6 empreendimentos**, somando um VGV% Trisul de **R\$378 milhões**, alta de 94% ante o mesmo período do ano anterior.
- O **Endividamento Total** registrou decréscimo de 10% no semestre. A relação Dívida Líquida/ PL registrou 29%, redução de 4,4 p.p. no semestre.
- As **Despesas Comerciais** registraram redução de 9% na comparação com o primeiro semestre de 2016.
- A Trisul encerrou o trimestre com saldo de **Recebíveis totais** (on e off balance) de R\$513,7 milhões, sendo R\$83 milhões referentes aos Recebíveis Performados;

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No primeiro semestre de 2017 a Companhia registrou Vendas Líquidas % Trisul de R\$ 239 milhões, elevação de 40% na comparação com o mesmo período de 2016. O índice de Vendas Sobre Oferta (em Unidades) totalizou 23% no trimestre.

No trimestre a Companhia lançou os empreendimentos Conquista Amaralina – Fase 2, Parque Estação Jandira – Fase 2, Royal Ipiranga e Orbit, totalizando um VGV Trisul de R\$229 milhões, elevação de 101% ante o mesmo período do ano anterior. No semestre a companhia lançou 6 empreendimentos, totalizando um VGV% Trisul de R\$378 milhões distribuído em 808 unidades.

No mês de abril a Companhia concluiu o Latitude Vila Mascote, empreendimento de alto padrão com VGV% Trisul equivalente a R\$ 52 milhões distribuído em 63 unidades.

No semestre a Companhia registrou geração de caixa operacional líquido de R\$37,3 milhões, decorrente do empreendimento entregue. Tal montante foi utilizado parcialmente na amortização de dívida.

O nível de endividamento teve redução no 1S17. O montante amortizado somou R\$ 19,6 milhões, equivalente a um decréscimo de 4,4 p.p do índice Dívida Líquida / Patrimônio Líquido, registrando 29%.

A Administração

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	2T17	2T16	Var. %	1T17	Var. %	1S17	1S16	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGV Total	251	114	120%	149	69%	400	195	105%
VGV Trisul	229	114	101%	149	54%	378	195	94%
% Participação Trisul	91,3%	100,0%	-	100,0%	-	94,5%	100,0%	-
Número de Empreendimentos	4	2	100%	2	100%	6	3	100%
Unidades Lançadas	608	272	124%	200	204%	808	407	99%
Preço médio de lançamento (R\$/m²)	8.433	7.395	14%	7.750	9%	8.092	8.931	-9%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	413.028	419.765	-2%	759.788	-46%	494.635	510.012	-3%
Área útil lançada (m²)	30.370	15.440	97%	15.611	95%	22.990	23.182	-1%
Vendas Contratadas								
Vendas Totais Contratadas ⁽¹⁾	138.323	89.670	54%	126.710	9%	265.033	170.633	55%
Vendas Contratadas Trisul	121.079	89.633	35%	118.176	2%	239.255	170.601	40%
% Participação Trisul	88%	100%	-12 p.p.	93%	-6 p.p.	90%	100%	-10 p.p.
Unidades Vendidas	322	221	46%	244	32%	566	368	54%
Preço médio de venda (R\$/m²)	7.499	7.043	6%	7.884	-5%	7.679	7.694	0%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	429.573	405.747	6%	519.303	-17%	468.255	463.677	1%
Área útil vendida (m²)	18.445	12.732	45%	16.071	15%	34.515	22.178	56%
Informações Financeiras								
<i>(em R\$ mil)</i>								
Receita Operacional Bruta	100.809	61.168	65%	98.246	3%	199.055	140.064	42%
Receita Operacional Líquida	98.748	59.162	67%	96.554	2%	195.302	137.286	42%
Lucro Bruto	26.468	15.130	75%	21.687	22%	48.155	35.872	34%
% Margem Bruta	26,8%	25,6%	1,2 p.p.	22,5%	4,3 p.p.	24,7%	26,1%	-1,5 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	2.901	-2.148	-235%	2.220	31%	5.121	-1.290	-497%
% Margem Líquida	2,9%	-3,6%	6,6 p.p.	2,3%	0,6 p.p.	2,6%	-0,9%	3,6 p.p.
EBITDA ⁽²⁾	9.334	3.385	176%	9.447	-1%	18.781	6.002	213%
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	11.755	7.454	58%	12.052	-2%	23.807	14.552	64%
% Margem EBITDA Ajustado	11,9%	12,6%	-0,7 p.p.	12,5%	-0,6 p.p.	12,2%	10,6%	1,6 p.p.
Disponibilidade	27.649	21.674	28%	26.942	3%	27.649	21.674	28%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-149.743	-208.347	-28%	-160.692	7%	-149.743	-208.347	28%

(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 1S17									
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	63%
2 Eldorado	São Paulo	fev-17	Médio / Alto	116	100%	71	71	609.172	28%
Total Lançado 1T17				200		149	149	742.760	
3 Conquista Amaralina - Fase 2	São Paulo	mai-17	Econômico	220	50%	44	22	200.000	19%
4 Parque Estação Jandira - Fase 2	Jandira	mai-17	Econômico	192	100%	35	35	183.333	53%
5 Royal Ipiranga	São Paulo	mai-17	Médio	116	100%	78	78	674.716	54%
6 Orbit	São Paulo	jun-17	Alto	80	100%	94	94	1.171.538	14%
Total Lançado 2T17				608		251	229	413.141	
Total Lançado 2017				808		400	378	494.730	20%

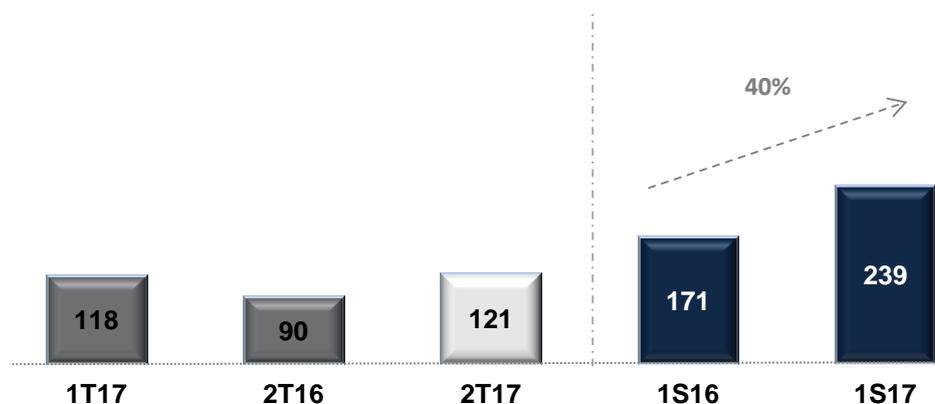
VENDAS CONTRATADAS

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%

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 2T17 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	173	54%	33.936	25%	20.791	17%
Médio	7	2%	3.885	3%	58.907	49%
Alto	142	44%	100.502	73%	41.381	34%
Total	322	100%	138.323	100%	121.079	100%

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

Vendas Contratadas Trisul (em milhões R\$)



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	118.175
<i>Vendas Brutas 2T17</i>	378	146.153
<i>Distratos 2T17</i>	-56	-25.074
Vendas Líquidas 2T17	322	121.079
Vendas Brutas 2017	679	286.136
Distratos 2017	113	46.881
Vendas Líquidas de Distratos 2017	566	239.254

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 01/04/2017	784	498.041	471.434
(+) Lançamentos do 2T17	608	251.190	229.190
Total de unidades a venda no 2T17 (a)	1.392	733.691	661.471
(-) Unidades vendidas líquidas no 2T17 (b)	322	138.323	121.079
Total de unidades a venda em 01/07/2017	1.070	595.368	540.392
VSO no 2T17 (b) / (a)	23%	19%	18%

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Concluídas 1S17									
	Data de Lançamento	Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Número de Unid.	% Trisul	VGV Total R\$MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$MM ⁽¹⁾
1	dez-13	abr-17	Latitude Vila Mascote	São Paulo	Alto	63	100%	52	52
Total						63		52	52

OBRAS EM ANDAMENTO

Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Término Contratual	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV* Total R\$MM	VGV* Trisul R\$MM
1	Latitude Aclimação	São Paulo	nov-14	out-17	Alto	60	100%	57	57
2	Gaiota 1081	São Paulo	dez-14	ago-17	Alto	60	100%	77	77
3	Horizontes Araçatuba - F2	Araçatuba	out-15	out-17	Econômico	88	100%	20	20
4	Quadrilátero	São Paulo	nov-15	out-18	Alto	94	100%	114	114
5	Expande Vila Mariana	São Paulo	dez-15	set-18	Médio	128	100%	83	83
6	Place Madalena	São Paulo	mar-16	mar-19	Alto	135	100%	81	81
7	Estação Parque Jandira - F1	Jandira	mai-16	mar-18	Econômico	192	100%	33	33
8	Vista Clementino	São Paulo	jun-16	mar-19	Alto	80	100%	81	81
9	Origem Madalena	São Paulo	ago-16	ago-19	Médio/Alto	92	100%	95	95
10	Synthesis Pinheiros	São Paulo	out-16	out-19	Alto	84	100%	99	99
11	Conquista Amaralina	São Paulo	nov-16	dez-18	Econômico	220	50%	43	22
13	Bella Bonina	São Paulo	fev-17	jul-19	Médio/Alto	84	100%	78	78
14	Eldorado Butantã	São Paulo	fev-17	jun-19	Médio/Alto	116	100%	71	71
15	Conquista Amaralina - Fase 2	São Paulo	mai-17	jan-19	Econômico	220	50%	22	11
16	Parque Estação Jandira - Fase 2	São Paulo	mai-17	jan-19	Econômico	192	100%	35	35
17	Royal Ipiranga	São Paulo	mai-17	ago-19	Médio	116	100%	78	78
18	Orbit	São Paulo	jun-17	jan-20	Alto	80	100%	92	92

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

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/07/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	129	12%	47.990	9%	50.534	8%
Em construção	941	88%	492.402	91%	544.834	92%
	1.070	100%	540.392	100%	595.368	100%

Estoque em 01/07/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	483	45%	44.910	8%	98.860	17%
Médio / Alto	587	55%	495.482	92%	496.508	83%
	1.070	100%	540.392	100%	595.368	100%

Estoque em 01/07/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
SP Capital	494	46%	473.725	88%	473.725	80%
Grande SP	422	39%	32.426	6%	84.858	14%
Interior de SP	143	13%	33.335	6%	33.335	6%
Litoral de SP	4	0%	906	0%	906	0%
Distrito Federal	7	1%	0	0%	2.544	0%
	1.070	100%	540.392	100%	595.368	100%

LANDBANK

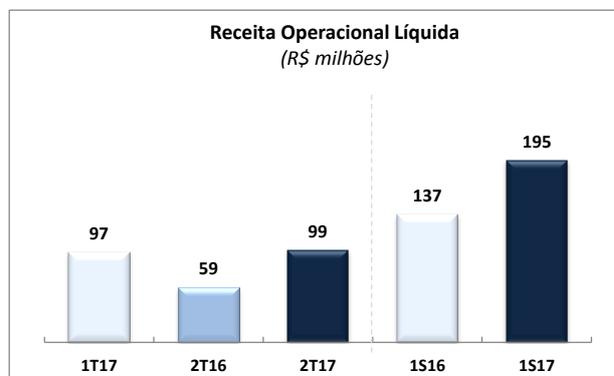
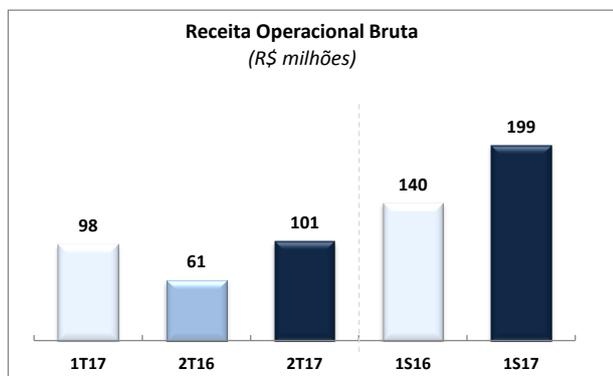
Landbank 2T17				
Número de Terrenos	Área Privativa (m2)	Unidades	Total VGV (em R\$ MM)	VGV Trisul (em R\$ MM)
15	487.433	5.276	1.417	1.200

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.

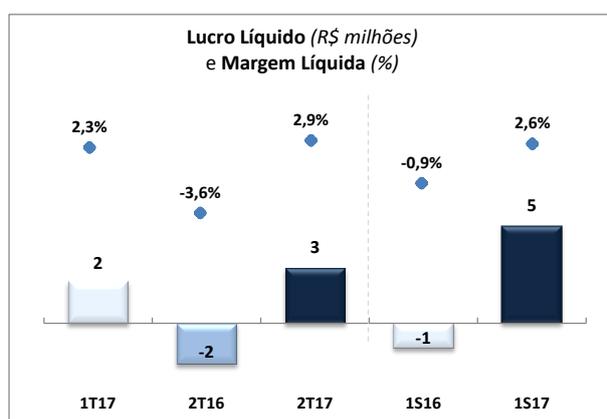
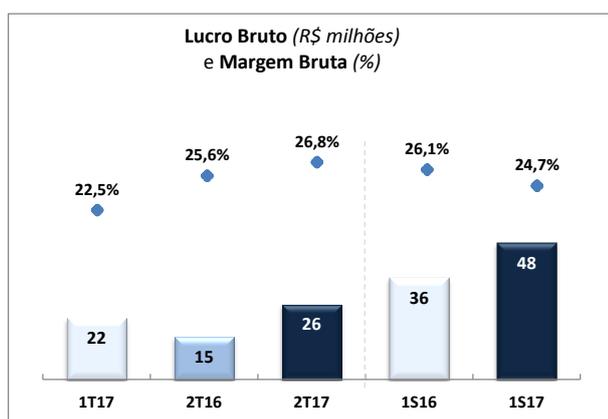
As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV Trisul, Vendas Contratadas, Vendas Trisul, EBITDA Ajustado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

RECEITA



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

LUCRO



DESPESAS OPERACIONAIS

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

(em R\$ mil)	2T17	2T16	Var. %	1T17	Var. %	1S17	1S16	Var. %
Receita operacional líquida	98.748	59.162	66,9%	96.554	2,3%	195.302	137.286	42,3%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(10.184)	(9.879)	3,1%	(9.537)	6,8%	(19.721)	(20.294)	-2,8%
% Receita líquida	10,3%	16,7%	-6,4 p.p.	9,9%	0,4 p.p.	10,1%	14,8%	-4,7 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	8,4%	11,0%	-2,6 p.p.	8,1%	0,3 p.p.	8,2%	11,9%	-3,7 p.p.
Despesas comerciais	(9.875)	(9.974)	-1,0%	(7.133)	38,4%	(17.008)	(18.712)	-9,1%
% Receita líquida	10,0%	16,9%	-6,9 p.p.	7,4%	2,6 p.p.	8,7%	13,6%	-4,9 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	8,2%	11,1%	-3,0 p.p.	6,0%	2,1 p.p.	7,1%	11,0%	-3,9 p.p.
Despesas tributárias	(52)	(102)	-49,0%	(273)	-81,0%	(325)	(202)	60,9%
Despesas com Depreciação/Amortização	(267)	(326)	-18,1%	(264)	1,1%	(531)	(658)	-19,3%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(5)	(2)	-	1.899	-100,3%	1.894	(5)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	(14)	6.491	-	-	-	(14)	6.110	-100,2%
Total	(20.397)	(13.792)	47,9%	(15.308)	33,2%	(35.705)	(33.761)	5,8%

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	1S17	1S16	▲%	2T17	1T17	▲%
Pessoal	5.007	7.154	-30%	2.330	2.677	-13%
Honorários da administração	643	64	905%	316	327	-3%
Ocupação	1.241	1.132	10%	550	691	-20%
Assessorias e consultorias	9.880	10.337	-4%	5.701	4.179	36%
Despesas gerais	2.950	1.607	84%	1.287	1.663	-23%
Total de despesas administrativas	19.721	20.294	-3%	10.184	9.537	7%

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	1S17	1S16	▲%	2T17	1T17	▲%
Propaganda e publicidade	3.439	5.786	-41%	1.761	1.678	5%
Promoção de Vendas	5.268	3.438	53%	3.231	2.037	59%
Unidades em Estoque	2.158	3.385	-36%	1.073	1.085	-1%
Estandes de vendas - depreciação	3.348	2.052	5%	1.788	1.560	15%
Estandes de vendas - despesas gerais	2.063	3.894	-14%	1.310	753	74%
Outras	732	157	366%	712	20	3460%
Total de despesas comerciais	17.008	18.712	-9%	9.875	7.133	38%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	2T17	2T16	Var. %	1T17	Var. %	1S17	1S16	Var. %
Despesas financeiras	-3.375	-3.361	0%	-4.654	-27%	-8.029	-6.233	29%
Receitas financeiras	868	1.822	-52%	1.463	-41%	2.331	4.947	-53%
Resultado Financeiro	(2.507)	-1.539	-	(3.191)	-21%	(5.698)	(1.286)	-

EBITDA E MARGEM EBITDA

R\$ milhões	2T17	2T16	% Var.	1T17	% Var.	1S17	1S16	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	2.901	(2.148)	-235%	2.220	31%	5.121	(1.290)	-497%
(+) Resultado financeiro	2.507	1.539	63%	3.191	-21%	5.698	1.286	343%
(+) Imposto de renda e contribuição social	1.963	1.997	-2%	2.018	-3%	3.981	3.003	33%
(+) Depreciações e amortizações	(385)	(233)	65%	67	-675%	(531)	(1.731)	-69%
EBITDA	6.986	1.155	505%	7.496	-7%	14.269	1.268	1026%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	2.421	4.069	-41%	2.605	-7%	5.026	8.550	-41%
EBITDA Ajustado	9.407	5.224	80%	10.101	-7%	19.295	9.818	97%
Margem EBITDA Ajustada (%)	9,5%	8,8%	0,7 pp	10,5%	-0,9 pp	9,9%	7,2%	2,7 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)	30/06/2017	31/12/2016
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	206.631	161.996
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	-134.392	-108.850
Resultado de venda de imóveis a apropriar	72.239	53.146
Margem bruta a apropriar	35%	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	jun-17 (a)	dez-16 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(85.245)	(77.871)	9%
Empréstimos para capital de giro	(92.147)	(119.139)	-23%
Total Endividamento	(177.392)	(197.010)	-10%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	63.502	103.510	-39%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	113.890	93.501	22%
Caixa e Bancos	4.178	7.539	-45%
Aplicações financeiras	23.471	16.218	45%
Total Disponibilidade	27.649	23.757	16%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(149.743)	(173.253)	-14%
Patrimônio líquido	522.861	523.991	0%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	29%	33%	-4,4 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido	12%	18%	-5,9 p.p.

O quadro abaixo demonstra o breakdown da dívida da Companhia:

<i>Breakdown Dívida (R\$ milhões)</i>	jun-17
Financiamentos para construção	8.911
Empréstimos para capital de giro	54.591
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	63.502
Financiamentos para construção	76.334
Empréstimos para capital de giro	37.556
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	113.890
Total do endividamento	177.392

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

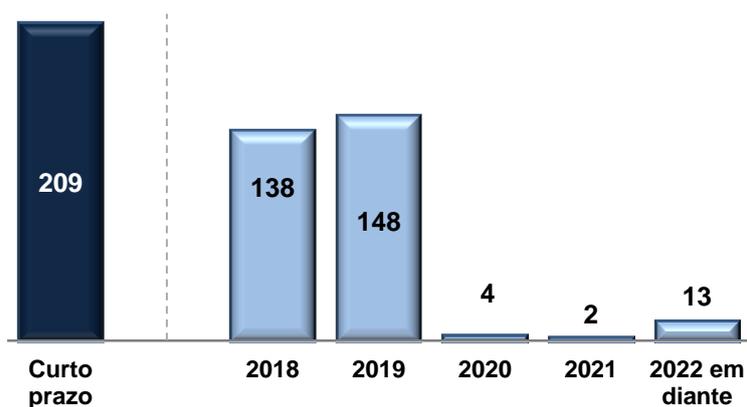
<i>(em R\$ mil)</i>	30/06/2017	31/12/2016
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	335.049	339.536
Contas a Receber - Receita a apropriar	206.631	161.996
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-27.948	-24.475
TOTAL	513.732	477.057

⁽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)	30/06/2017	%	31/12/2016	%
Terrenos para futuras incorporações	216.815	54%	259.966	62%
Imóveis em construção	160.287	40%	118.723	28%
Imóveis concluídos	22.264	6%	41.995	10%
Total	399.366	100%	420.684	100%

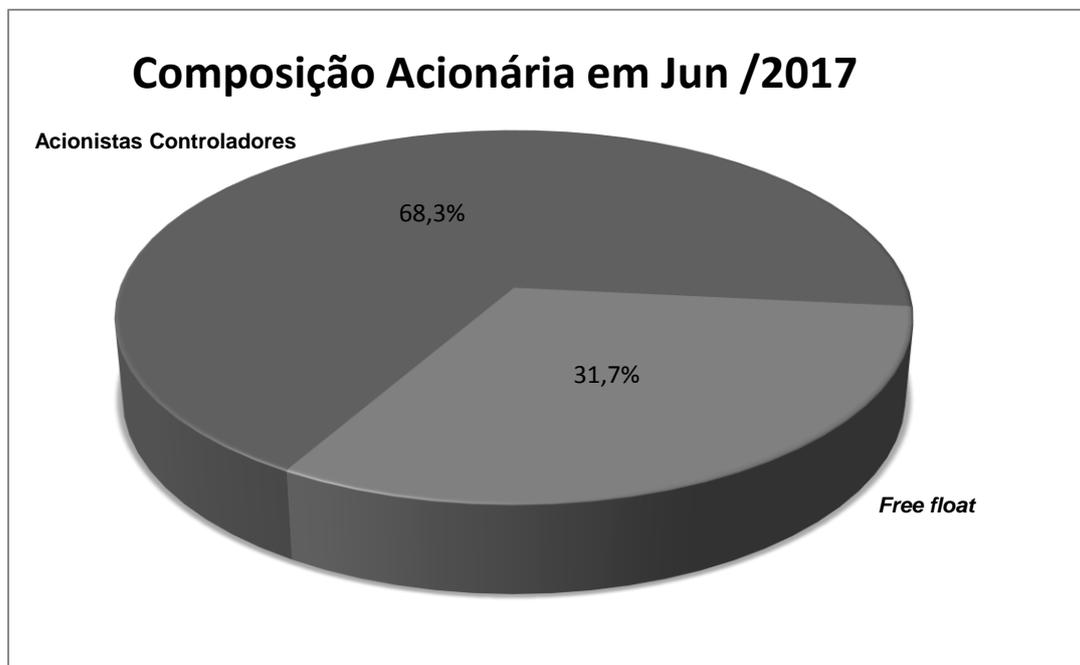
INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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 junho 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)	2T17			2T17 vs. 1T17		1S17		1S17 vs. 1S16
IFRS	2T17	2T16	vs. 2T16	1T17	vs. 1T17	1S17	1S16	vs. 1S16
Receita Operacional Bruta	100.809	61.168	65%	98.246	3%	199.055	140.064	42%
Com venda de imóveis	100.779	61.107	65%	98.216	3%	198.995	139.821	42%
Com prestação de serviços	-	43	-100%	-	-	-	216	-100%
Com locações	30	18	-	30	-	60	27	-
(-) Deduções da receita	(2.061)	(2.006)	3%	(1.692)	22%	(3.753)	(2.778)	35%
Receita Operacional Líquida	98.748	59.162	67%	96.554	2%	195.302	137.286	42%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(72.280)	(44.032)	64%	(74.867)	-3%	(147.147)	(101.414)	45%
Lucro Bruto	26.468	15.130	75%	21.687	22%	48.155	35.872	34%
% Margem Bruta	27%	26%	1,2 p.p.	22%	4,3 p.p.	25%	26%	-1,5 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(19.443)	(13.827)	41%	(14.176)	37%	(33.619)	(33.592)	0%
Despesas administrativas	(10.184)	(9.879)	3%	(9.537)	7%	(19.721)	(20.294)	-3%
% despesas administrativas	10%	17%	-6,4 p.p.	10%	0,4 p.p.	10%	15%	-4,7 p.p.
Despesas comerciais	(9.875)	(9.974)	-1%	(7.133)	38%	(17.008)	(18.712)	-9%
% despesas comerciais	10%	17%	-6,9 p.p.	7%	2,6 p.p.	9%	14%	-4,9 p.p.
Despesas tributárias	(52)	(102)	-49%	(273)	-81%	(325)	(202)	61%
Resultado com equivalência patrimonial	954	(35)	-2826%	1.132	-16%	2.086	169	1134%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(5)	(2)	150%	1.899	-100%	1.894	(5)	-
Despesas com Depreciação/Amortização	(267)	(326)	-18%	(264)	1%	(531)	(658)	-19%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(14)	6.491	-100%	-	-	(14)	6.110	-
Lucro Operacional	7.025	1.303	439%	7.511	-6%	14.536	2.280	538%
Despesas Financeiras	(3.375)	(3.361)	0%	(4.654)	-27%	(8.029)	(6.233)	29%
Receitas Financeiras	868	1.822	-52%	1.463	-41%	2.331	4.947	-53%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	4.518	(236)	-2014%	4.320	5%	8.838	994	789%
Imposto de renda e contribuição social	(1.963)	(1.997)	-2%	(2.018)	-3%	(3.981)	(3.003)	33%
Lucro antes da Participação de não controladores	2.555	(2.233)	-214%	2.302	11%	4.857	(2.009)	-
Participação de não controladores	346	85	307%	(82)	-522%	264	718	-63%
Lucro líquido do período	2.901	(2.148)	-235%	2.220	31%	5.121	(1.291)	-
% Margem Líquida	2,9%	-4%	6,6 p.p.	2,3%	0,6 p.p.	2,6%	-0,9%	3,6 p.p.
% Margem Líquida antes da participação de não controladores, excluindo Resultados com Equivalência Patrimonial	1,6%	-3,7%	5,3 p.p.	1,2%	0,4 p.p.	1,4%	-1,6%	3 p.p.

1. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	30/06/2017	31/12/2016	Var.	
Ativo Circulante	558.884	597.062	(38.178)	-6%
Caixa e equivalentes de caixa	27.649	23.757	3.892	16%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	186.559	218.511	(31.952)	-15%
Imóveis a comercializar	334.430	346.246	(11.816)	-3%
Créditos diversos	9.461	7.316	2.145	29%
Impostos e contribuições a recuperar	785	1.232	(447)	-36%
Ativo Não Circulante	289.621	274.003	15.618	6%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	131.944	104.163	27.781	27%
Imóveis a comercializar	64.936	74.438	(9.502)	-13%
Partes relacionadas	24.999	30.022	(5.023)	-17%
Impostos e contribuições a recuperar	3.107	4.039	(932)	-23%
Créditos diversos	31.267	31.388	(121)	0%
Investimentos	23.596	20.116	3.480	17%
Imobilizado	8.427	8.432	(5)	0%
Intangível	1.345	1.405	(60)	-4%
Ativo Total	848.505	871.065	(22.560)	-3%
Passivo Circulante	193.768	234.937	(41.169)	-18%
Fornecedores	24.418	17.745	6.673	38%
Empréstimos e financiamentos	63.502	103.510	(40.008)	-39%
Debêntures a pagar	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.263	5.184	(921)	-18%
Impostos e contribuições diferidos	8.047	9.726	(1.679)	-17%
Credores por imóveis compromissados	36.568	52.978	(16.410)	-31%
Adiantamento de clientes	27.948	24.475	3.473	14%
Contas a pagar	17.649	18.741	(1.092)	-6%
Dividendos a pagar	9.500	616	8.884	1442%
Partes relacionadas	1.873	1.962	(89)	-5%
Passivo Não Circulante	131.876	112.137	19.739	18%
Empréstimos e financiamentos	113.890	93.501	20.389	22%
Debêntures a pagar	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-	-
Credores por imóveis compromissados	9.473	9.792	(319)	-3%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	2.750	4.644	(1.894)	-41%
Impostos e contribuições diferidos	4.361	3.319	1.042	31%
Contas a pagar	1.402	881	521	59%
Patrimônio Líquido	522.861	523.991	(1.130)	0%
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.564	-	0%
Reservas de lucro	26.810	30.573	(3.763)	-12%
(-) Ações em Tesouraria	(43)	(43)	-	0%
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	-	-	-
Participação de não controladores	22.450	19.817	2.633	13%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	848.505	871.065	(22.560)	-3%

2. FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil) IFRS	1S17	2T17	1T17
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	8.838	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	(1.894)	5	(1.899)
Ajuste a valor presente	(316)	(5)	(311)
Depreciação/amortização	531	267	264
Depreciação de estandes de venda	3.348	1.788	1.560
Juros sobre empréstimos e debêntures	6.853	3.074	3.779
Tributos diferidos	(319)	(355)	36
Equivalência patrimonial	(2.086)	(954)	(1.132)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber	4.487	8.211	(3.724)
Imóveis a comercializar	56.258	23.342	32.916
Impostos e contribuição a recuperar	1.379	1.082	297
Partes relacionadas	4.934	342	4.592
Créditos diversos	(2.024)	(818)	(1.206)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	6.673	486	6.187
Obrigações trabalhistas e tributárias	(573)	(235)	(338)
Credores por imóveis compromissados	(51.669)	(31.620)	(20.049)
Adiantamento de clientes	3.473	3.085	388
Contas a pagar	(571)	(1.836)	1.265
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	-
Caixa proveniente das operações	37.322	10.377	26.945
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.647)	(2.337)	(2.310)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	32.675	8.040	24.635
Das atividades de investimentos			
Dividendos pagos	-	-	-
Aquisição de imobilizado	(3.819)	(1.778)	(2.041)
Aumento / Redução de investimento	(1.394)	142	(1.536)
Aquisição de intangível	(67)	(50)	(17)
Alienação de imobilizado	72	72	
Alienação de intangível			
Aquisição de ações de emissão própria			
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(5.208)	(1.614)	(3.594)
Das atividades de financiamentos			
Variação líquida dos empréstimos e financiamentos	(26.472)	(13.316)	(13.156)
Participação de não controladores	2.897	7.597	(4.700)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(23.575)	(5.719)	(17.856)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	3.892	707	3.185
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	23.757	26.942	23.757
No final do exercício	27.649	27.649	26.942
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	3.892	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 01/04/2017	784	498.041	484.701	-13.267	471.434
(+) Lançamentos do 2T17	608	227.408	205.443	-	216.426
Total de unidades a venda no 2T17 (a)	1.392	733.691	684.866	-23.395	661.471
(-) Unidades vendidas líquidas no 2T17 (b)	322	138.323	118.176	2.904	121.079
Total de unidades a venda em 01/07/2017	1.070	595.368	566.690	-26.299	540.392
VSO no 2T17 (b) / (a)	23%	19%	17%		18%

4.2. Posição de Estoque

Estoque em 01/07/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	129	12%	48.072	8%	50.534	8%
Em construção	941	88%	518.618	92%	544.834	92%
	1.070	100%	566.690	100%	595.368	100%

Estoque em 01/07/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	483	45%	71.613	13%	98.860	17%
Médio / Alto	587	55%	495.077	87%	496.508	83%
	1.070	100%	566.690	100%	595.368	100%

Estoque em 01/07/2017	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
SP Capital	494	46%	473.725	84%	473.725	80%
Grande SP	422	39%	58.137	10%	84.858	14%
Interior de SP	143	13%	32.922	6%	33.335	6%
Litoral de SP	4	0%	634	0%	906	0%
Distrito Federal	7	1%	1.272	0%	2.544	0%
	1.070	100%	566.690	100%	595.368	100%

4.3. Posição de Caixa e Endividamento

Endividamento (Pro Forma) R\$ milhões	jun-17 IFRS	(-)	jun-17 Pró-Forma
Financiamentos para construção – SFH	(85.245)	-	(85.245)
Empréstimos para capital de giro	(92.147)	-	(92.147)
Total Endividamento	(177.392)	-	(177.392)
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	63.502	-	63.502
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	113.890	-	113.890
Caixa e equivalentes	4.178	(2.489)	6.667
Aplicações financeiras	23.471	56	23.415
Total Disponibilidade	27.649	(2.433)	30.082
Disponibilidade, líquida de endividamento	(149.743)	(2.433)	(147.310)
Patrimonio líquido	522.861	22.449	500.412
Dívida líquida / Patrimonio líquido	29%	-0,8 p.p.	29%
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	12%	-0,1 p.p.	12%

4.4. Contas a Receber de Clientes

Em R\$ mil	IFRS 30/06/2017	(-)	Pro-Forma 30/06/2017
Contas a Receber - Receita realizada	335.049	6.599	341.648
Contas a Receber - Receita a apropriar	206.631	15.123	221.754
Adiantamento de Clientes	-27.948	0	-27.948
TOTAL	513.732	21.722	535.454

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)	2T17 IFRS	Ajustes	2T17 Pro Forma
Receita Operacional Bruta	100.809	(2.740)	103.549
Com venda de imóveis	100.779	(2.747)	103.526
Com prestação de serviços	-	7	(7)
Com locações	30	-	30
(-) Deduções da receita	(2.061)	59	(2.120)
Receita Operacional Líquida	98.748	(2.681)	101.429
Custos de imóveis e serviços vendidos	(72.280)	1.280	(73.560)
Lucro Bruto	26.468	(1.401)	27.869
% Margem Bruta	27%		27%
Despesas/Receitas Operacionais	(19.443)	978	(20.421)
Despesas administrativas	(10.184)	(225)	(9.959)
% despesas administrativas	10%		10%
Despesas Comerciais	(9.875)	259	(10.134)
% despesas comerciais	10%		10%
Despesas tributárias	(52)	(16)	(36)
Resultado com equivalência patrimonial	954	954	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(5)	-	(5)
Despesas com Depreciação/Amortização	(267)	7	(274)
Outras receitas/(despesas) operacionais	(14)	(1)	(13)
Lucro Operacional	7.025	(423)	7.448
Despesas Financeiras	(3.375)	23	(3.398)
Receitas Financeiras	868	14	854
Lucro antes do IR e Contribuição Social	4.518	(386)	4.904
Imposto de renda e contribuição social	(1.963)	40	(2.003)
Lucro antes da Participação de não controladores	2.555	(346)	2.901
Participação Minoritários	346	346	-
Lucro líquido do período	2.901	-	2.901
% Margem Líquida antes da participação de não controladores, excluindo Resultados com Equivalência Patrimonial	1,6%		2,9%

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Consolidado (em R\$ mil)	30/06/2017 IFRS	Var.	30/06/2017 Pro Forma
Ativo Circulante	558.884	(14.307)	573.191
Caixa e equivalentes de caixa	27.649	(2.433)	30.082
Contas a receber	186.559	(4.512)	191.071
Imóveis a comercializar	334.430	(6.657)	341.087
Créditos diversos	9.461	(577)	10.038
Impostos e contribuições a recuperar	785	(128)	913
Ativo Não Circulante	289.621	40.287	249.334
Contas a receber	131.944	(2.211)	134.155
Imóveis a comercializar	64.936	(4.637)	69.573
Partes relacionadas	24.999	23.956	1.043
Impostos e contribuições a recuperar	3.107	-	3.107
Créditos diversos	31.267	(10)	31.277
Investimentos	23.596	23.596	-
Imobilizado	8.427	(407)	8.834
Intangível	1.345	-	1.345
Ativo Total	848.505	25.980	822.525
Passivo Circulante	193.768	3.292	190.476
Fornecedores	24.418	21	24.397
Empréstimos e financiamentos	63.502	-	63.502
Debêntures a pagar	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.263	(652)	4.915
Impostos e contribuições diferidos	8.047	(230)	8.277
Credores por imóveis compromissados	36.568	2.263	34.305
Adiantamento de clientes	27.948	-	27.948
Contas a pagar	17.649	256	17.393
Dividendos a pagar	9.500	-	9.500
Partes relacionadas	1.873	1.634	239
Passivo Não Circulante	131.876	239	131.637
Empréstimos e financiamentos	113.890	-	113.890
Debêntures a pagar	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-
Credores por imóveis compromissados	9.473	-	9.473
Provisão para demandas judiciais e administrativas	2.750	380	2.370
Impostos e contribuições diferidos	4.361	(84)	4.445
Contas a pagar	1.402	(57)	1.459
Patrimônio Líquido	522.861	22.449	500.412
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de Capital	12.564	-	12.564
Reservas de lucro	26.810	-	26.810
(-) Ações em Tesouraria	(43)	-	(43)
Lucros (Prejuizos) Acumulados	-	-	-
Participação de não controladores	22.450	22.449	1
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	848.505	25.980	822.525

Fluxo de Caixa

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	IFRS 2T17	(-)	Pro-Forma 2T17
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	4.518	(386)	4.904
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	5	-	5
Ajuste a valor presente	(5)	(9)	4
Depreciação/amortização	267	(7)	274
Depreciação de estandes de venda	1.788	19	1.769
Juros sobre empréstimos e debêntures	3.074	-	3.074
Tributos diferidos	(355)	(37)	(318)
Equivalência patrimonial	(954)	(954)	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber	8.211	2.175	6.036
Imóveis a comercializar	23.342	(1.587)	24.929
Impostos e contribuição a recuperar	1.082	-	1.082
Partes relacionadas	342	740	(398)
Créditos diversos	(818)	122	(940)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	486	163	323
Obrigações trabalhistas e tributárias	(235)	8	(243)
Credores por imóveis compromissados	(31.620)	(6.974)	(24.646)
Adiantamento de clientes	3.085	-	3.085
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(1.836)	(1.836)	-
Contas a pagar	-	1.899	(1.899)
Caixa proveniente das operações	10.377	(6.664)	17.041
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.337)	17	(2.354)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	8.040	(6.647)	14.687
Das atividades de investimentos			
Dividendos pagos	-	-	-
Aquisição de imobilizado	(1.778)	7	(1.785)
Aquisição de investimento	142	142	-
Aquisição de intangível	(50)	-	(50)
Alienação de imobilizado	72	-	72
Alienação de intangível	-	-	-
Aquisição de ações de emissão própria	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(1.614)	149	(1.763)
Das atividades de financiamentos			
Reserva de capital - plano de opção de ações	-	-	-
Debêntures, líquido	-	-	-
Variação líquida dos empréstimos e financiamentos	(13.316)	-	(13.316)
Participação de não controladores	7.597	7.597	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(5.719)	7.597	(13.316)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	707	1.099	(392)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	26.942	(3.532)	30.474
No final do exercício	27.649	(2.433)	30.082
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	707	1.099	(392)