



TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 1T18

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 1T18

16 de Maio de 2018

Português

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

Replay disponível até: 23/05/2018
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, 15 de Maio de 2018 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 1T18. 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 1T18 totalizou R\$ 121 milhões, elevação de 25% em comparação ao mesmo período do ano anterior.
- **Lucro Líquido** no trimestre totalizou R\$ 13 milhões, elevação de 481% ante o mesmo período do ano anterior.
- **Vendas Líquidas % Trisul** totalizaram R\$146 milhões, elevação de 23% em comparação ao 1T17.
- **VSO** (em unidades) registrou recorde nos últimos quatorze trimestres, totalizando 31% no 1T18.
- **Lançamentos** de R\$ 42 milhões no 1T18.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No trimestre, lançamos o empreendimento Viva Mar Bem-Te-Vi, localizado na cidade de Santos, enquadrado no programa Minha Casa, Minha Vida, totalizando um VGV Trisul de R\$42 milhões. O empreendimento obteve grande sucesso, já vendido em 94% das unidades. Como evento subsequente, lançamos também o empreendimento Conquista Amaralina – Fase 3, totalizando um VGV Trisul de R\$ 20 milhões. Lançaremos, ainda no segundo trimestre de 2018, os empreendimentos Viva Mar Canário - Fase 2, Parque Estação Jandira – Fase 2 e Atemporal, na Rua Miranda de Azevedo (Perdizes), adicionando um VGV Trisul de R\$ 242 milhões no segundo trimestre de 2018, totalizando um VGV de R\$ 304 milhões no semestre. Por fim, ratificamos o nosso compromisso com o Guidance para 2018, anteriormente divulgado, tendo como metas: Lançamentos de R\$ 600 a 700 milhões; e Vendas Brutas de R\$ 550 a 650 milhões.

Como evento subsequente, adquirimos dois terrenos na cidade de São Paulo, no bairro Vila Mariana, adicionando ao nosso landbank um VGV Trisul de R\$ 181 milhões. Ainda, como evento subsequente, a Companhia concluiu os empreendimentos Parque Estação Jandira e Expande Vila Mariana, este com 2 meses de adiantamento.

Nos três primeiros meses de 2018 as Vendas Líquidas somaram R\$146 milhões, elevação de 23% em comparação ao 1T17. O VSO (em unidades), índice que mede a velocidade das vendas, registrou 31% no trimestre, recorde nos últimos quatorze trimestres. O VSO anualizado (LTM) registrou 108%, o que significa que a empresa vendeu mais de um estoque / ano.

Quanto aos dados financeiros, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$121 milhões no trimestre, aumento de 25% em comparação ao primeiro trimestre do ano anterior. O Lucro Bruto totalizou R\$ 38 milhões, elevação de 73% em relação ao primeiro trimestre do ano anterior, registrando Margem Bruta de 31%, aumento de 8 p.p ante o mesmo período do ano anterior. A Companhia registrou Lucro Líquido de R\$ 13 milhões no trimestre, com margem líquida de 11%, elevação de 8 p.p. ante o mesmo período do ano anterior.

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)	1T18	1T17	Var. %	4T17	Var. %
Empreendimentos Lançados					
VGV Total	42	149	-72%	288	-86%
VGV Trisul	42	149	-72%	222	-81%
% Participação Trisul	100,0%	100,0%	0 p.p.	77,1%	23 p.p.
Número de Empreendimentos	1	2	-50%	4	-75%
Unidades Lançadas	236	200	18%	917	-74%
Preço médio de lançamento (R\$/m²)	3.955	7.750	-49%	7.737	-49%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	177.966	759.788	-77%	391.667	-55%
Área útil lançada (m²)	10.620	15.611	-32%	47.774	-78%
Vendas Contratadas					
Vendas Totais Contratadas ⁽¹⁾	154.772	126.710	22%	189.297	-18%
Vendas Contratadas Trisul	145.544	118.176	23%	172.718	-16%
% Participação Trisul	94%	93%	1 p.p.	91%	3 p.p.
Unidades Vendidas	465	244	91%	527	-12%
Preço médio de venda (R\$/m²)	6.277	7.884	-20%	6.640	-5%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	332.842	519.303	-36%	359.197	-7%
Área útil vendida (m²)	24.656	16.071	53%	28.510	-14%
Informações Financeiras (em R\$ mil)					
	1T18	1T17	Var. %	4T17	Var. %
Receita Operacional Bruta	123.487	98.246	26%	125.329	-1%
Receita Operacional Líquida	120.988	96.554	25%	124.773	-3%
Lucro Bruto	37.563	21.687	73%	43.688	-14%
% Margem Bruta	31,0%	22,5%	8,6 p.p.	35,0%	-4 p.p.
Lucro Líquido	12.891	2.220	481%	20.362	-37%
% Margem Líquida	10,7%	2,3%	8,4 p.p.	16,3%	-5,7 p.p.
EBITDA ⁽²⁾	19.111	9.447	102%	26.839	-29%
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	22.961	12.052	91%	29.225	-21%
% Margem EBITDA Ajustado	19,0%	12,5%	6,5 p.p.	23,4%	-4,4 p.p.
Disponibilidade	98.807	26.942	267%	89.708	10%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-144.867	-160.692	-10%	-134.221	-8%

(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

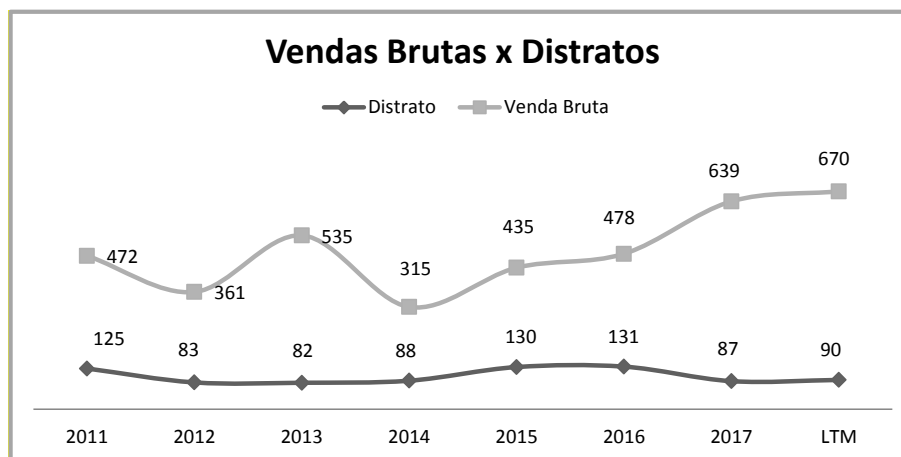
Lançamentos 2018									
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM	VGV Trisul R\$MM	Preço Médio/Unid	% vendido
1 Viva Mar Bem-Te-Vi	Santos	mar-17	Econômico	236	100%	42	42	176.144	94%
Total Lançado 1T18				236		42	42	176.144	

EMPREENDIMENTOS 2018	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	Status
	VGV Bruto	VGV Bruto	
Viva Mar Bem-te-Vi	41.571.400	-	Lançado
Conquista Amaralina - Fase 3	-	19.780.000	Evento Subsequente ao fechamento do 1T18
Viva Mar Canário	-	41.571.400	Breve Lançamento
Parque Estação Jandira - Fase 2	-	40.425.000	Breve Lançamento
Atemporal	-	160.736.252	Breve Lançamento
TOTAL	41.571.400	262.512.652	

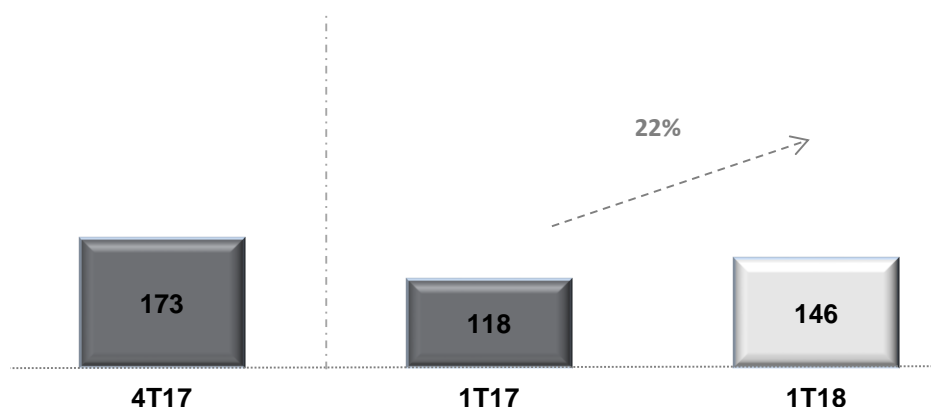
VENDAS BRUTAS E DISTRATOS

Vendas x Distratos	Unidades	VGV Trisul em R\$ mil
Vendas Brutas	524	171.283
Distratos	-59	-25.739
Vendas Líquidas 1T18	465	145.544

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



VENDAS LÍQUIDAS

Vendas Contratadas Trisul
 (em milhões R\$)


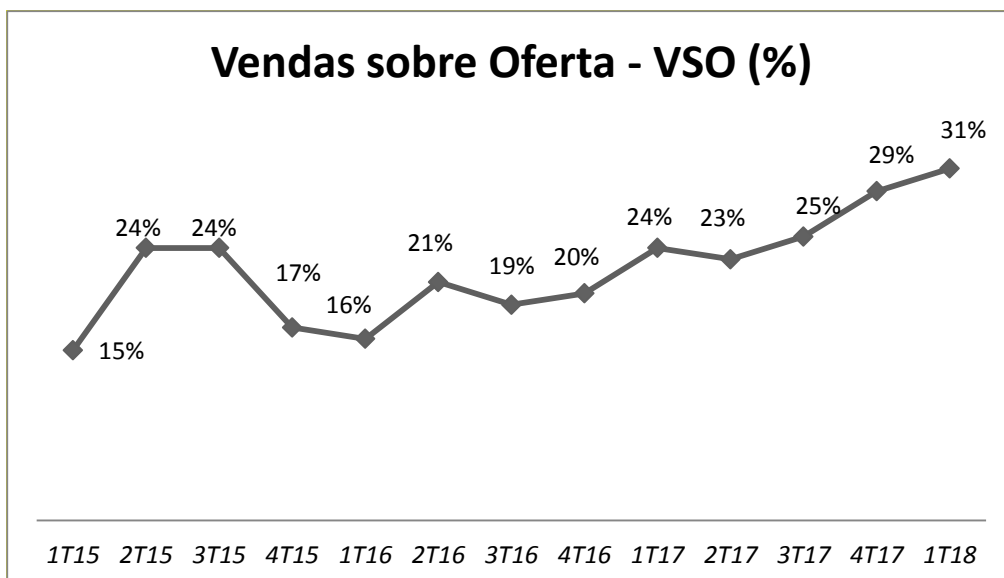
As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 1T18 por Segmento

Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	287	62%	59.369	38%	50.144	34%
Médio	74	16%	18.621	12%	18.619	13%
Alto	104	22%	76.781	50%	76.781	53%
Total	465	100%	154.772	100%	145.544	100%

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGW Total em R\$ mil	VGW Trisul em R\$ mil
Total de unidades a venda em 01/01/2018	1.268	631.388	598.888
(+) Lançamentos do 1T18	236	41.571	41.571
Total de unidades a venda no 1T18 (a)	1.504	682.731	652.228
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T18 (b)	465	154.772	145.544
Total de unidades a venda em 01/04/2018	1.039	527.960	506.685
VSO no 1T18 (b) / (a)	31%	23%	22%



GUIDANCE

	Guidance 2018 (R\$ milhões)	Realizado no 1T18 (R\$ milhões)
Lançamentos (VGV % Trisul)	600 - 700	42
Vendas Brutas (VGV % Trisul)	550 - 650	171

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	Quadrilátero	São Paulo	nov-15	out-18	Alto	94	100%	114	114
2	Expande	São Paulo	dez-15	mai-18	Médio	128	100%	83	83
3	Place Madalena	São Paulo	mar-16	jun-18	Alto	135	100%	81	81
4	Parque Estação Jandira	Jandira	mai-16	abr-18	Econômico	192	100%	33	33
5	Vista Clementino	São Paulo	jun-16	out-18	Alto	80	100%	81	81
6	Origem Vila Madalena	São Paulo	ago-16	jan-19	Alto	92	100%	95	95
7	Synthesis Pinheiros	São Paulo	out-16	set-19	Alto	84	100%	99	99
8	Conquista Amaralina	São Paulo	nov-16	nov-19	Econômico	220	50%	43	22
9	Bella Bonina	São Paulo	fev-17	abr-19	Médio/Alto	84	100%	78	78
10	Eldorado	São Paulo	fev-17	mai-19	Médio/Alto	116	100%	71	71
11	Conquista Amaralina - Fase 2	São Paulo	mai-17	jan-19	Econômico	220	50%	22	11
12	Parque Estação Jandira - Fase 2	São Paulo	mai-17	set-18	Econômico	192	100%	35	35
13	Royal Ipiranga	São Paulo	mai-17	jun-19	Médio	116	100%	78	78
14	Orbit	São Paulo	jun-17	jun-20	Alto	80	100%	92	92
15	Poesia	São Paulo	ago-17	dez-19	Alto	80	100%	83	83
16	Side Atlântica	São Paulo	out-17	fev-20	Médio	320	100%	104	104
17	Varanda Botânico	Ribeirão Preto	nov-17	jul-20	Econômico	250	60%	59	35
18	JT 230	São Paulo	nov-17	abr-20	Alto	132	50%	86	43
19	Praça Estação Jandira - Fase 1	Jandira	dez-17	set-19	Econômico	215	100%	39	39
20	Viva Mar Bem-Te-Vi	Santos	mar-17	jan-20	Econômico	236	100%	42	42
						3,066		1,419	1,319

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

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/04/2018	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	103	10%	37.904	7%	39.190	7%
Em construção	936	90%	468.780	93%	488.770	93%
	1.039	100%	506.685	100%	527.960	100%

Estoque em 01/04/2018	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	321	31%	45.239	9%	65.478	12%
Médio / Alto	718	69%	461.446	91%	462.482	88%
	1.039	100%	506.685	100%	527.960	100%

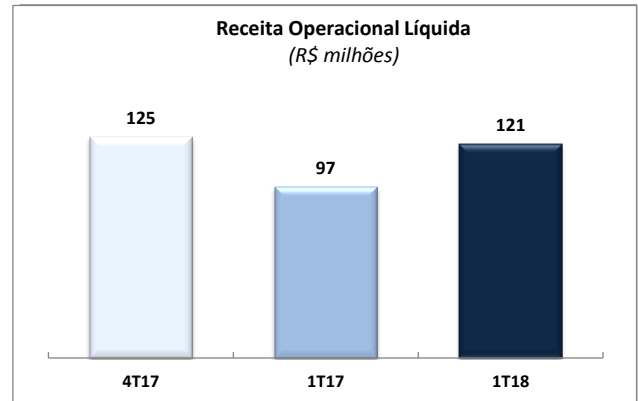
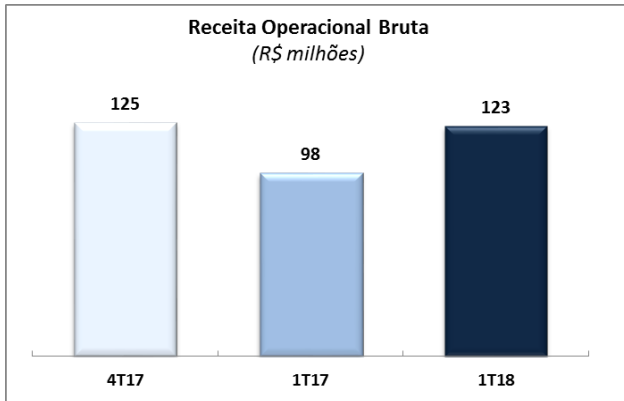
LANDBANK

Landbank 1T18				
Número de Terrenos	Área Privativa (m2)	Unidades	Total VGV (em R\$ MM)	VGV Trisul (em R\$ MM)
12	413.246	4.170	1.207	1.028

DESEMPENHO FINANCEIRO

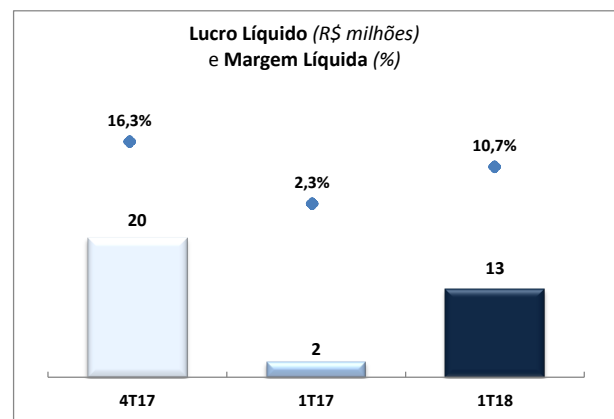
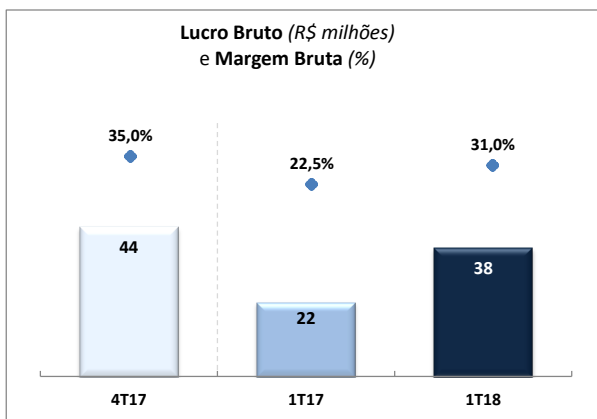
As informações trimestrais (individuais e consolidadas) são apresentadas na moeda Real (R\$), estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) –Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 –Interim Financial Reporting, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 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 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



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)	1T18	1T17	Var. %	4T17	Var. %
Receita operacional líquida	120.988	96.554	25,3%	124.773	-3,0%
Receitas e (despesas) operacionais:					
Despesas administrativas	(10.425)	(9.537)	9,3%	(12.073)	-13,7%
% Receita líquida	8,6%	9,9%	-1,3 p.p.	9,7%	-1,1 p.p.
% Lançamento Trisul	25,1%	6,4%	18,7 p.p.	5,4%	19,6 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,2%	8,1%	-0,9 p.p.	7,0%	0,2 p.p.
Despesas comerciais	(10.480)	(7.133)	46,9%	(11.866)	-11,7%
% Receita líquida	8,7%	7,4%	1,3 p.p.	9,5%	-0,8 p.p.
% Lançamento Trisul	25,2%	4,8%	20,4 p.p.	5,3%	0,0 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,2%	6,0%	1,2 p.p.	6,9%	0,3 p.p.
Despesas tributárias	(122)	(273)	-55,3%	(195)	-37,4%
Despesas com Depreciação/Amortização	(265)	(264)	0,4%	(262)	1,1%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(3)	1.899	-100,2%	683	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	(4)	-	-	3.570	-
Total	(21.299)	(15.308)	39,1%	(20.143)	5,7%

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	1T18	1T17	▲ %
Pessoal	2.294	2.677	-14%
Honorários da administração	249	327	-24%
Ocupação	547	691	-21%
Assessorias e consultorias	5.900	4.179	41%
Despesas gerais	1.435	1.663	-14%
Total de despesas administrativas	10.425	9.537	9%

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	1T18	1T17	▲ %
Propaganda e publicidade	2.774	1.678	65%
Promoção de Vendas	4.032	2.037	98%
Unidades em Estoque	767	1.085	-29%
Estandes de vendas - depreciação	1.746	1.560	-51%
Estandes de vendas - despesas gerais	2.077	753	132%
Provisão para devedores duvidosos	(964)	-	-
Outras	48	20	140%
Total de despesas comerciais	10.480	7.133	47%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	1T18	1T17	Var. %	4T17	Var. %
Despesas financeiras	(2.997)	(4.654)	-35,6%	(2.805)	6,8%
Receitas financeiras	2.035	1.463	39%	2.156	-6%
Resultado Financeiro	(962)	(3.191)	-70%	(649)	48%

EBITDA E MARGEM EBITDA

R\$ milhões	1T18	1T17	% Var.	4T17	% Var.
Lucro líquido	12.891	2.220	481%	20.362	-37%
(+) Resultado financeiro	962	3.191	-70%	649	48%
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.629	2.018	30%	2.914	-10%
(+) Depreciações e amortizações	702	67	948%	395	78%
EBITDA	17.184	7.496	129%	24.320	-29%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.850	2.605	48%	2.386	61%
EBITDA Ajustado	21.034	10.101	108%	26.706	-21%
Margem EBITDA Ajustada (%)	16,9%	14,1%	2,7 pp	21,4%	-4,5 pp

Nota: Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo.

RECEITA, CUSTO E RESULTADO A APROPRIAR

As receitas com venda de imóveis (antes dos impostos incidentes) a serem apropriadas decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações contábeis. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar:

(em R\$ mil)	31/03/2018	31/12/2017
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	309.120	283.032
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	-191.843	-177.401
Resultado de venda de imóveis a apropriar	117.277	105.631
Margem bruta a apropriar	38%	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	mar-18 (a)	dez-17 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(112.720)	(91.078)	24%
Empréstimos para capital de giro	(130.954)	(132.851)	-1%
Total Endividamento	(243.674)	(223.929)	9%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	70.835	73.358	-3%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	172.839	150.571	15%
Caixa e Bancos	11.683	8.141	44%
Aplicações financeiras	87.124	81.567	7%
Total Disponibilidade	98.807	89.708	10%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(144.867)	(134.221)	8%
Patrimonio líquido	561.720	547.867	3%
Dívida líquida / Patrimonio líquido	26%	24%	1,3 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	6%	8%	-2,2 p.p.

O quadro abaixo demonstra o breakdown da dívida da Companhia:

<i>Breakdown Dívida (R\$ milhões)</i>	mar-18
Financiamentos para construção	5.370
Empréstimos para capital de giro	65.465
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	70.835
Financiamentos para construção	107.350
Empréstimos para capital de giro	65.489
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	172.839
Total do endividamento	243.674

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A Companhia registrou R\$ 689 milhões de recebíveis em 31.03.2018. Deste total, R\$ 59 milhões são referentes aos recebíveis performados.

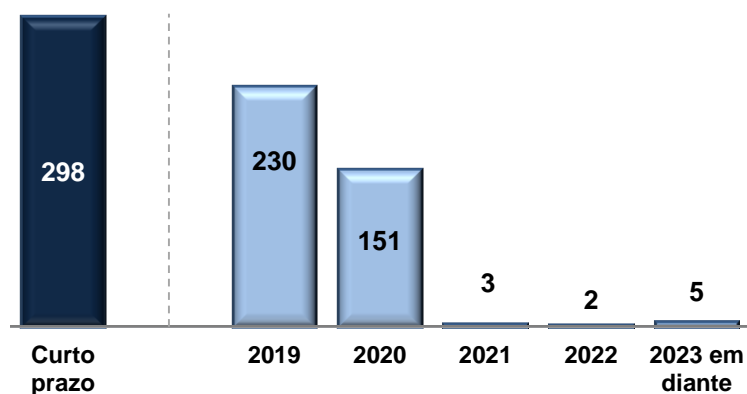
<i>(em R\$ mil)</i>	31/03/2018	31/12/2017
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	414.927	380.488
Contas a Receber - Receita a apropriar	309.120	283.032
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-34.830	-38.346
TOTAL	689.217	625.174

⁽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 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)	31/03/2018	%	31/12/2017	%
Terrenos para futuras incorporações	187.051	51%	188.659	48%
Imóveis em construção	163.543	44%	168.965	43%
Imóveis concluídos	19.097	5%	32.615	8%
Total	369.691	100%	390.239	100%

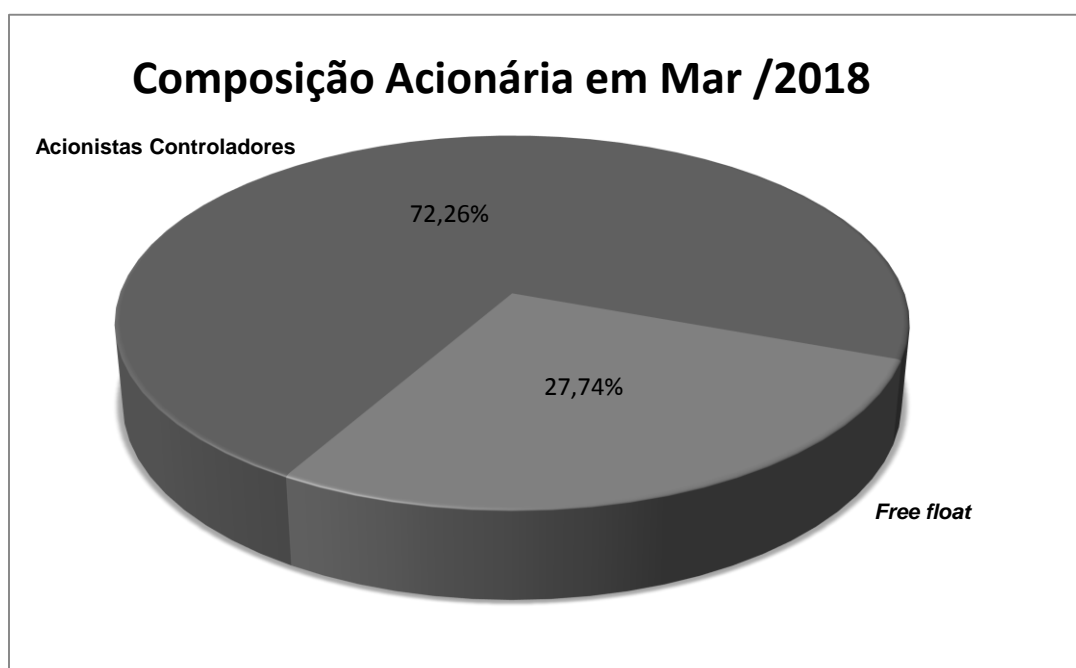
INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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 31 de Março de 2018 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.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado (em R\$ mil)	1T18	1T17	1T18 vs. 1T17	4T17	1T18 vs. 4T17
IFRS					
Receita Operacional Bruta	123.487	98.246	26%	125.329	-1%
Com venda de imóveis	122.018	98.216	24%	125.329	-3%
Com prestação de serviços	1.469	-	-	-	-
Com locações	-	30	-	-	-
(-) Deduções da receita	(2.499)	(1.692)	48%	(556)	349%
Receita Operacional Líquida	120.988	96.554	25%	124.773	-3%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(83.425)	(74.867)	11%	(81.085)	3%
Lucro Bruto	37.563	21.687	73%	43.688	-14%
% Margem Bruta	31%	22%	8,6 p.p.	35%	-4 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(20.393)	(14.176)	44%	(18.695)	9%
Despesas administrativas	(10.425)	(9.537)	9%	(12.073)	-14%
% despesas administrativas	9%	10%	-1,3 p.p.	10%	-1,1 p.p.
Despesas comerciais	(10.480)	(7.133)	47%	(11.866)	-12%
% despesas comerciais	9%	7%	1,3 p.p.	10%	-0,8 p.p.
Despesas tributárias	(122)	(273)	-55%	(195)	-37%
Resultado com equivalência patrimonial	906	1.132	-20%	1.448	-37%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(3)	1.899	-100%	683	-100%
Despesas com Depreciação/Amortização	(265)	(264)	0%	(262)	1%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(4)	-	-	3.570	-
Lucro Operacional	17.170	7.511	129%	24.993	-31%
Despesas Financeiras	(2.997)	(4.654)	-36%	(2.805)	7%
Receitas Financeiras	2.035	1.463	39%	2.156	-6%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	16.208	4.320	275%	24.344	-33%
Imposto de renda e contribuição social	(2.629)	(2.018)	30%	(2.914)	-10%
Lucro antes da Participação de não controladores	13.579	2.302	490%	21.430	-37%
Participação de não controladores	(688)	(82)	739%	(1.068)	-36%
Lucro líquido do período	12.891	2.220	481%	20.362	-37%
% Margem Líquida	10,7%	2%	8,4 p.p.	16%	-5,7 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	31/03/2018	31/12/2017	Var.	
Ativo Circulante	676.203	669.528	6.675	1%
Caixa e equivalentes de caixa	98.807	89.708	9.099	10%
Contas a receber	247.279	234.425	12.854	5%
Imóveis a comercializar	318.416	336.072	(17.656)	-5%
Créditos diversos	10.869	8.642	2.227	26%
Impostos e contribuições a recuperar	832	681	151	22%
Ativo Não Circulante	289.124	269.962	19.162	7%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	152.698	128.680	24.018	19%
Imóveis a comercializar	51.275	54.167	(2.892)	-5%
Partes relacionadas	20.990	22.913	(1.923)	-8%
Impostos e contribuições a recuperar	1.079	1.079	-	0%
Créditos diversos	29.681	29.353	328	1%
Investimentos	24.152	24.362	(210)	-1%
Imobilizado	7.921	8.111	(190)	-2%
Intangível	1.328	1.297	31	2%
Ativo Total	965.327	939.490	25.837	3%
Passivo Circulante	222.629	233.467	(10.838)	-5%
Fornecedores	24.886	24.243	643	3%
Empréstimos e financiamentos	70.835	73.358	(2.523)	-3%
Obrigações trabalhistas e tributárias	6.679	6.304	375	6%
Impostos e contribuições diferidos	10.457	10.063	394	4%
Credores por imóveis compromissados	44.760	51.838	(7.078)	-14%
Adiantamento de clientes	34.830	38.346	(3.516)	-9%
Contas a pagar	20.333	19.082	1.251	7%
Dividendos a pagar	8.311	8.311	-	0%
Partes relacionadas	1.538	1.922	(384)	-20%
Passivo Não Circulante	180.978	158.156	22.822	14%
Empréstimos e financiamentos	172.839	150.571	22.268	15%
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	2.076	2.069	7	0%
Impostos e contribuições diferidos	5.220	4.266	954	22%
Contas a pagar	843	1.250	(407)	-33%
Patrimônio Líquido	561.720	547.867	13.853	3%
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.564	-	0%
Reservas de lucro	61.261	48.370	12.891	27%
(-) Ações em Tesouraria	(43)	(43)	-	0%
Participação de não controladores	26.858	25.896	962	4%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	965.327	939.490	25.837	3%

FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (em R\$ mil) IFRS	1T18	1T17
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	16.208	4.320
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos e distratos	(964)	
Provisão para demandas judiciais e administrativas	7	(1.899)
Ajuste a valor presente	(1.469)	(311)
Depreciação/amortização	264	264
Depreciação de estandes de venda	1.746	1.560
Juros sobre empréstimos e debêntures	2.670	3.779
Tributos diferidos	646	36
Equivalência patrimonial	(906)	(1.132)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(34.439)	(3.724)
Imóveis a comercializar	8.590	32.916
Impostos e contribuição a recuperar	(151)	297
Partes relacionadas	1.540	4.592
Créditos diversos	(2.555)	(1.206)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	643	6.187
Obrigações trabalhistas e tributárias	403	(338)
Credores por imóveis compromissados	4.879	(20.049)
Adiantamento de clientes	(3.516)	388
Contas a pagar	844	1.265
Provisão para demandas judiciais e administrativas		
Caixa proveniente das operações	(5.560)	26.945
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.955)	(2.310)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(7.515)	24.635
Das atividades de investimentos		
Dividendos pagos		
Aquisição de imobilizado	(1.750)	(2.041)
Aumento / Redução de investimento	1.116	(1.536)
Aquisição de intangível	(101)	(17)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(735)	(3.594)
Das atividades de financiamentos		
Varição líquida dos empréstimos e financiamentos	17.075	(13.156)
Participação de não controladores	274	(4.700)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	17.349	(17.856)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	9.099	3.185
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	89.708	23.757
No final do exercício	98.807	26.942
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	9.099	3.185