



## TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 4T15 e 2015

### TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 4T15 E 2015

21 de março de 2016

#### Português

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

Replay disponível até: 28/03/16  
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](mailto:ri@trisul-sa.com.br)  
website: [www.trisul-sa.com.br/ri](http://www.trisul-sa.com.br/ri)

#### INFORMAÇÕES À IMPRENSA

**Mônica Hog**  
Comunicação Assessoria Empresarial

Tel.: (55 11) 3285-5410  
email: [mônica@comunicacao.com.br](mailto:mônica@comunicacao.com.br)  
website: [www.comunicacao.com.br](http://www.comunicacao.com.br)

**São Paulo, 18 de março de 2016** - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 4T15 e 2015. 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 ano de 2015 totalizaram R\$306 milhões, alta de 35% ante o ano anterior.
- **VSO** (VGV Trisul) anualizado totalizou 42%;
- Em 2015 as **Despesas Administrativas** foram reduzidas em 17% na comparação com o ano anterior, totalizando R\$45 milhões;
- Os **Lançamentos** totalizaram um VGV %Trisul de R\$241 milhões.
- A Trisul encerrou o ano com saldo de **Recebíveis totais** (on e off balance) de R\$539 milhões, sendo R\$198 milhões referentes aos Recebíveis performados;

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No ano de 2015 a Companhia intensificou seus esforços na monetização de recebíveis e nas vendas de estoques concluídos. As Vendas Líquidas %Trisul totalizaram R\$ 91,7 milhões no trimestre e R\$306 milhões no ano, elevação de 35% ante o ano anterior. O índice de Vendas Sobre Oferta (em VGV Trisul) totalizou 18% no trimestre e 42% em 2015.

No acumulado foram lançados os empreendimentos Allegro Cotia, Vila Verde Sabará, Quadrilátero e Expande Vila Mariana, totalizando 476 unidades e um VGV de R\$ 241 milhões.

Ao longo do ano a Companhia concluiu os empreendimentos Space Anália Franco, ADD Nova Berrini, My Station e Oliva Vila Mascote, totalizando VGV Trisul de R\$330 milhões distribuído em 578 unidades. Sua relação de obras em andamento é constituída por 12 canteiros de obras, totalizando um VGV Trisul de R\$701 milhões.

As despesas administrativas em 2015 tiveram decréscimo de 16,5% na comparação com o ano anterior, somando R\$45 milhões. No total de despesas houve uma redução de 12,3% considerando o período equivalente de comparação.

A companhia encerrou, aos 19 dias do mês de novembro de 2015, o então plano de recompra de ações vigente, iniciado em fevereiro do referido ano, tendo readquirido 3.000.000 de ações de emissão própria. Na mesma data do cancelamento foi anunciada a abertura do novo plano de recompra de ações de emissão própria, limitado em 2.700.000 ações. Até o presente momento a Trisul já recomprou 2.191.400 ações, equivalente a 81% do limite.

Como evento subsequente, a companhia lançou o empreendimento Place, na Vila Madalena, totalizando VGV %Trisul de R\$82 milhões e 135 unidades.

### A Administração

## DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

<b>Informações Operacionais</b> (em R\$ mil)	4T15	4T14	Var. %	3T15	Var. %	2015	2014	Var. %
<b>Empreendimentos Lançados</b>								
VGV Total	197	186	6%	-	-	241	237	2%
VGV Trisul	197	186	6%	-	-	241	237	2%
% Participação Trisul	100,0%	100,0%	-	-	-	100,0%	100,0%	-
Número de Empreendimentos	2	3	-33%	-	-	4	4	0%
Unidades Lançadas	222	183	21%	-	-	476	297	60%
Preço médio de lançamento (R\$/m²)	10.992	12.754	-14%	-	-	7.910	11.098	-29%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	930.602	1.019.577	-9%	-	-	506.303	796.296	-36%
Área útil lançada (m²)	17.814	14.877	20%	-	-	30.468	21.261	43%
<b>Vendas Contratadas</b>								
Vendas Totais Contratadas <sup>(1)</sup>	95.804	62.357	54%	74.101	29%	327.136	279.417	17%
Vendas Contratadas Trisul	91.011	54.706	66%	68.303	33%	305.679	226.831	35%
% Participação Trisul	95%	88%	7 p.p.	92%	3 p.p.	93%	81%	12 p.p.
Unidades Vendidas	139	55	153%	183	-24%	701	525	34%
Preço médio de venda (R\$/m²)	12.425	5.850	112%	8.809	41%	9.414	7.109	32%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	689.239	1.133.770	-39%	404.922	70%	466.670	532.223	-12%
Área útil vendida (m²)	7.711	10.631	-27%	8.412	-8%	34.751	40.377	-14%
<b>Informações Financeiras</b> (em R\$ mil)								
Receita Operacional Bruta	88.406	96.902	-9%	120.599	-27%	386.352	382.821	1%
Receita Operacional Líquida	88.007	93.743	-6%	120.105	-27%	379.555	370.025	3%
Lucro Bruto	27.059	32.664	-17%	31.960	-15%	110.342	126.892	-13%
% Margem Bruta	30,7%	34,8%	-4,1 p.p.	26,6%	4,1 p.p.	29,1%	34,3%	-5,2 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	6.285	3.390	85%	6.859	-8%	19.111	20.209	-5%
% Margem Líquida	7,1%	3,6%	3,5 p.p.	5,7%	1,4 p.p.	5,0%	5,5%	-0,4 p.p.
EBITDA <sup>(2)</sup>	9.352	7.060	32%	11.489	-19%	33.302	29.961	11%
EBITDA Ajustado <sup>(3)</sup>	13.205	10.439	26%	15.715	-16%	48.786	45.425	7%
% Margem EBITDA Ajustado	15,0%	11,1%	3,9 p.p.	13,1%	1,9 p.p.	12,9%	12,3%	0,6 p.p.
Disponibilidade	42.614	117.029	-64%	49.128	-13%	42.614	134.141	-68%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-276.646	-308.063	-10%	-273.674	-1%	-276.646	-276.373	0%

(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 2015								
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM	VGV Trisul R\$MM	Preço Médio/Unid
1 Allegro Cotia - Fase 2	RMSP	29/06/2015	Econômico	220	100%	36	36	163.636
2 Vila Verde Sabará - Fase 2	Interior de SP	29/06/2015	Econômico	34	100%	8	8	235.294
<b>Total Lançado 9M15</b>				<b>254</b>		<b>44</b>	<b>44</b>	
3 Quadrilátero	São Paulo	07/11/2015	Alto	94	100%	114	114	1.212.766
4 Expande	São Paulo	05/12/2015	Médio / Alto	128	100%	83	83	648.438
<b>Total Lançado 4T15</b>				<b>222</b>		<b>197</b>	<b>197</b>	
<b>Total Lançado 2015</b>				<b>476</b>		<b>241</b>	<b>241</b>	<b>506.303</b>

VENDAS CONTRATADAS

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 4T15 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	29	20%	6.221	6%	6.031	7%
Médio	12	8%	5.385	6%	3.337	4%
Alto	103	72%	84.198	88%	81.643	90%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100%</b>	<b>95.804</b>	<b>100%</b>	<b>91.011</b>	<b>100%</b>

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas em 2015 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	339	48%	68.747	21%	68.171	22%
Médio	86	12%	47.745	15%	43.050	14%
Alto	276	39%	210.644	64%	194.458	64%
<b>Total</b>	<b>701</b>	<b>100%</b>	<b>327.136</b>	<b>100%</b>	<b>305.679</b>	<b>100%</b>

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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGv Total em R\$ mil	VGv Trisul em R\$ mil
Total de unidades a venda em 01/10/2015	576	341.332	314.091
(+) Lançamentos do 4T15	222	197.000	197.000
<b>Total de unidades a venda no 4T15 (a)</b>	<b>820</b>	<b>525.121</b>	<b>505.820</b>
(-) Unidades vendidas líquidas no 4T15 (b)	139	95.804	91.011
<b>Total de unidades a venda em 01/01/2016</b>	<b>681</b>	<b>429.317</b>	<b>414.809</b>
<b>VSO no 4T15(b)/(a)</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>18%</b>

VSO (Venda sobre Oferta)	Unidades	VGv Total em R\$ mil	VGv Trisul em R\$ mil
Estoque de unidades em 01/01/2015	906	528.665	484.760
(+) Lançamentos do 1T15	0	0	0
(+) Lançamentos do 2T15	254	44.000	44.000
(+) Lançamentos do 3T15	0	0	0
(+) Lançamentos do 4T15	222	197.000	197.000
<b>Total de unidades a venda em 2015 (a)</b>	<b>1.382</b>	<b>756.454</b>	<b>720.490</b>
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T15 (b)	135	70.650	68.338
(-) Unidades vendidas líquidas no 2T15 (b)	244	86.581	78.027
(-) Unidades vendidas líquidas no 3T15 (b)	183	74.102	68.304
(-) Unidades vendidas líquidas no 4T15 (b)	139	95.804	91.011
<b>Total de unidades a venda em 01/01/2016</b>	<b>681</b>	<b>429.317</b>	<b>414.809</b>
<b>VSO em 2015 (b)/(a)</b>	<b>51%</b>	<b>43%</b>	<b>42%</b>

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Concluídas 2015									
Data de Lançamento	Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Número de Unid.	% Trisul	VGv Total R\$MM <sup>(1)</sup>	VGv Trisul R\$MM <sup>(1)</sup>	
1	mai-12	jan-15	Space Anália Franco	São Paulo	Alto	100	100%	82	82
2	nov-12	nov-15	Add Nova Berrini	São Paulo	Alto	288	100%	152	152
3	jun-13	nov-15	My Station	São Paulo	Médio	102	100%	43	43
4	ago-13	dez-15	Oliva Vila Mascote	São Paulo	Alto	88	100%	53	53
<b>Total</b>						<b>578</b>		<b>330</b>	<b>330</b>

(1) VGv da data de lançamento sem considerar qualquer correção monetária e ajustes de tabela de venda.

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	ADD Vila Mariana	São Paulo	nov-13	jul-16	Alto	170	100%	95	95
2	Allegro - Fase 1	Cotia	dez-13	mai-16	Econômico	154	100%	25	25
3	Immaginato Casa Verde	São Paulo	mai-13	fev-16	Alto	114	100%	62	62
4	Paysage	São Paulo	out-13	mar-16	Alto	68	100%	42	42
5	Line SP Conceição	São Paulo	abr-14	ago-16	Alto	114	100%	51	51
6	Latitude Aclimação	São Paulo	nov-14	out-17	Alto	60	100%	57	57
7	Latitude Vila Mascote	São Paulo	nov-14	jun-17	Alto	63	100%	52	52
8	Gaiota	São Paulo	dez-14	jan-18	Alto	60	100%	77	77
9	Allegro - Fase 2	Cotia	jun-15	mai-16	Econômico	220	100%	36	36
10	Vila Verde Sabará - Fase 2	São Carlos	jun-15	jul-16	Econômico	34	100%	8	8
11	Quadrilátero	São Paulo	nov-15	out-18	Alto	94	100%	114	114
12	Expande	São Paulo	dez-15	set-18	Médio	128	100%	83	83
							<b>1.279</b>	<b>701</b>	<b>701</b>

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

\* Obras com Habite-se expedido em Outubro.

POSIÇÃO DE ESTOQUE

Estoque em 01/01/2016	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
<b>Concluído</b>	<b>236</b>	<b>35%</b>	<b>112.620</b>	<b>27%</b>	<b>126.625</b>	<b>29%</b>
<b>Em construção</b>	<b>445</b>	<b>65%</b>	<b>302.190</b>	<b>73%</b>	<b>302.692</b>	<b>71%</b>
→ Lançamento 2013	92	21%	46.672	15%	46.672	15%
→ Lançamento 2014	125	28%	116.847	39%	116.847	39%
→ Lançamento 2015	228	51%	139.172	46%	139.172	46%
	<b>681</b>	<b>100%</b>	<b>414.809</b>	<b>100%</b>	<b>429.317</b>	<b>100%</b>

Estoque em 01/01/2016	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	112	16%	26.445	6%	26.445	6%
Médio / Alto	569	84%	388.365	94%	402.872	94%
	<b>681</b>	<b>100%</b>	<b>414.809</b>	<b>100%</b>	<b>429.317</b>	<b>100%</b>

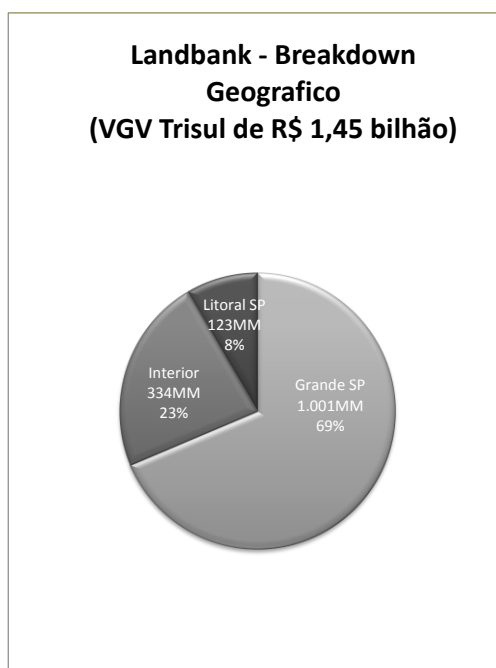
**LANDBANK**

Em 31 de dezembro de 2015 a Trisul possuía um **landbank** correspondente a um **VGV potencial de R\$1,45 bilhão** (% Trisul). A Companhia está visando maior concentração nos segmentos médio e alto, replicando nos empreendimentos futuros o sucesso obtido ao longo de 30 anos nesses nichos.

O landbank da Companhia está distribuído em 9 cidades no estado de São Paulo sendo que 71% do VGV Trisul potencial do landbank está localizado na Região Metropolitana de São Paulo.

A tabela abaixo apresenta o resumo do *landbank* da Companhia em 30 de dezembro de 2015:

Landbank	Econômico	Médio/Alto	Total
<b>VGV Total (em R\$ milhões)</b>	<b>651</b>	<b>968</b>	<b>1.619</b>
<b>VGV Trisul (em R\$ milhões)</b>	<b>532</b>	<b>926</b>	<b>1.458</b>
Número de Projetos	13	12	25
Número de Unidades	3.075	1.766	4.841
Média de Unidades por projeto	237	147	194
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	212	548	334



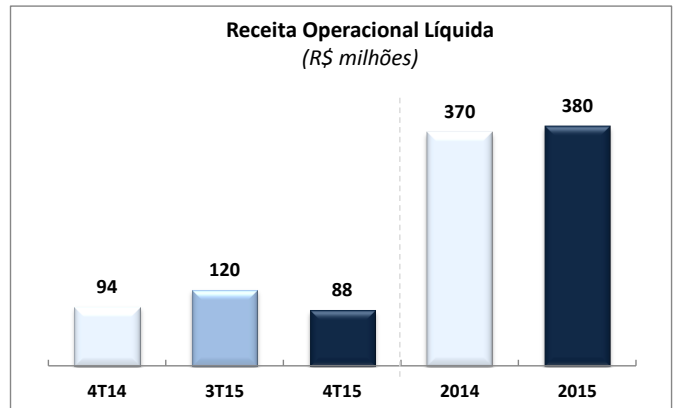
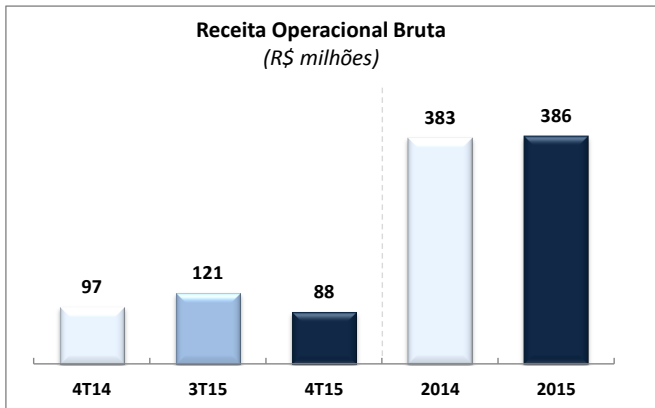
**DESEMPENHO FINANCEIRO**

As demonstrações contábeis (controladora e consolidado) 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.

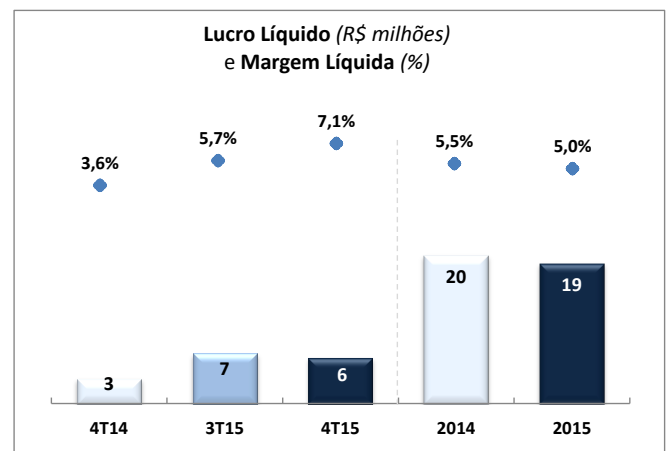
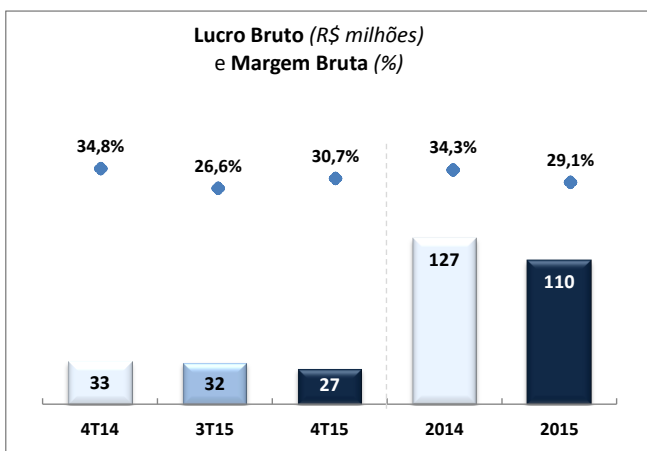


RECEITA



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)	4T15	4T14	Var. %	3T15	Var. %	2015	2014	Var. %
<b>Receita operacional líquida</b>	88.007	93.743	-6,1%	120.105	-26,7%	379.555	370.025	2,6%
<b>Receitas e (despesas) operacionais:</b>								
Despesas administrativas	(10.030)	(12.129)	-17,3%	(10.819)	-7,3%	(45.017)	(53.904)	-16,5%
% Receita líquida	11,4%	12,9%	-1,5 p.p.	9,0%	2,4 p.p.	11,9%	14,6%	-2,7 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	10,9%	22,2%	-11,2 p.p.	15,8%	-4,9 p.p.	14,7%	23,8%	-9,1 p.p.
Despesas comerciais	(8.076)	(8.943)	-9,7%	(9.825)	-17,8%	(28.837)	(29.982)	-3,8%
% Receita líquida	9,2%	9,5%	-0,4 p.p.	8,2%	1,0 p.p.	7,6%	8,1%	-0,5 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	8,8%	16,3%	-7,5 p.p.	14,4%	-5,6 p.p.	9,4%	13,2%	-3,8 p.p.
Despesas tributárias	(51)	(226)	-77,4%	(45)	13,3%	(354)	(1.130)	-68,7%
Despesas com Depreciação/Amortização	(351)	(621)	-43,5%	(364)	-3,6%	(1.345)	(2.285)	-41,1%
Amortização de ágio	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisão demandas judiciais e administrativas	(223)	(62)	259,7%	(3)	7333,3%	(372)	85	-537,6%
Outras receitas e (despesas) operacionais	1.166	(233)	-600,4%	(309)	-	931	1.711	-45,6%
<b>Total</b>	<b>(17.565)</b>	<b>(22.214)</b>	<b>-20,9%</b>	<b>(21.365)</b>	<b>-17,8%</b>	<b>(74.994)</b>	<b>(85.505)</b>	<b>-12,3%</b>

**DESPESAS ADMINISTRATIVAS:**

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	2015	2014	▲%	4T15	3T15	2T15	1T15
Pessoal	19.380	22.704	-15%	4.401	4.348	5.181	5.450
Honorários da administração	1.685	740	128%	464	392	488	341
Ocupação	2.722	6.255	-56%	617	657	696	752
Assessorias e consultorias	16.705	19.149	-13%	3.776	4.370	4.289	4.270
Despesas gerais	4.525	5.056	-11%	772	1.052	1.266	1.435
<b>Total de despesas administrativas</b>	<b>45.017</b>	<b>53.904</b>	<b>-16%</b>	<b>10.030</b>	<b>10.819</b>	<b>11.920</b>	<b>12.248</b>

**DESPESAS COMERCIAIS:**

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	2015	2014	▲%	4T15	3T15	2T15	1T15
Propaganda e publicidade	7.324	18.139	-60%	1.212	2.641	2.375	1.096
Promoção de Vendas	9.779	-	-	3.211	2.653	2.903	1.012
Unidades em Estoque	6.468	-	-	1.085	1.813	2.158	1.412
Estandes de vendas - depreciação	3.354	4.246	-21%	746	751	751	1.106
Estandes de vendas - despesas gerais	5.318	7.533	-29%	1.449	1.494	1.379	996
Provisão para devedores duvidosos	(4.446)	(1.472)	202%	266	23	(1.419)	(3.316)
Despesas gerais	1.040	1.518	-31%	107	450	139	344
<b>Total de despesas comerciais</b>	<b>28.837</b>	<b>29.964</b>	<b>-4%</b>	<b>8.076</b>	<b>9.825</b>	<b>8.286</b>	<b>2.650</b>

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	4T15	4T14	Var. %	3T15	Var. %	2015	2014	Var. %
Despesas financeiras	-3.460	-3.851	-10%	-4.487	-23%	-16.009	-12.672	26%
Receitas financeiras	2.718	3.653	-26%	2.511	8%	11.415	15.744	-27%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(742)</b>	<b>-198</b>	<b>-</b>	<b>(1.976)</b>	<b>-62%</b>	<b>(4.594)</b>	<b>3.072</b>	<b>-</b>

EBITDA E MARGEM EBITDA

R\$ milhões	4T15	4T14	% Var.	3T15	% Var.	2015	2014	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	6.285	3.390	85%	6.859	-8%	19.111	20.209	-5%
(+) Resultado financeiro	742	198	275%	1.976	-	4.594	(3.072)	-
(+) Imposto de renda e contribuição social	1.974	2.851	-31%	2.290	-14%	8.252	10.539	-22%
(+) Amortização de ágio	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Depreciações e amortizações	351	621	-43%	364	-4%	1.345	2.285	-41%
<b>EBITDA</b>	<b>9.352</b>	<b>7.060</b>	<b>32%</b>	<b>11.489</b>	<b>-19%</b>	<b>33.302</b>	<b>29.961</b>	<b>11%</b>
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.853	3.379	14%	4.226	-9%	15.484	15.464	0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>13.205</b>	<b>10.439</b>	<b>26%</b>	<b>15.715</b>	<b>-16%</b>	<b>48.786</b>	<b>45.425</b>	<b>7%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustada (%)</b>	<b>15,0%</b>	<b>11,1%</b>	<b>3,9 pp</b>	<b>13,1%</b>	<b>1,9 pp</b>	<b>12,9%</b>	<b>12,3%</b>	<b>0,6 pp</b>

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 que atingiu R\$35 milhões em 30 de dezembro de 2015, apresentando uma Margem Bruta a Apropriar de 33%.

(em R\$ mil)	31/12/2015	31/12/2014
Receita de venda de imóveis a apropriar <sup>(1)</sup>	103.379	144.690
Custo das unidades vendidas a apropriar <sup>(2)</sup>	-68.783	-90.330
<b>Resultado de venda de imóveis a apropriar</b>	<b>34.596</b>	<b>54.360</b>
<b>Margem bruta a apropriar</b>	<b>33%</b>	<b>38%</b>

(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	31/12/2015 (a)	31/12/2014 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(175.138)	(134.544)	30%
Empréstimos para capital de giro	(144.122)	(213.576)	-33%
FINAME	-	-	-
Leasing	-	(13)	-100%
Debêntures	-	(62.381)	-100%
<b>Total Endividamento</b>	<b>(319.260)</b>	<b>(410.514)</b>	<b>-22%</b>
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	199.180	(222.356)	-190%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	120.080	(188.148)	-164%
Caixa e Bancos	6.811	20.101	-66%
Aplicações financeiras	35.803	114.040	-69%
<b>Total Disponibilidade</b>	<b>42.614</b>	<b>134.141</b>	<b>-68%</b>
<b>Disponibilidade, líquida de endividamento</b>	<b>(276.646)</b>	<b>(276.373)</b>	<b>0%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>546.365</b>	<b>570.226</b>	<b>-4%</b>
<b>Dívida líquida / Patrimônio líquido</b>	<b>51%</b>	<b>48%</b>	<b>2,2 p.p.</b>
<b>Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido</b>	<b>19%</b>	<b>25%</b>	<b>-6,3 p.p.</b>
<b>Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimônio líquido</b>	<b>19%</b>	<b>14%</b>	<b>4,6 p.p.</b>

O quadro abaixo demonstra o breakdown da dívida da Companhia:

<i>Breakdown Dívida (R\$ milhões)</i>	31/12/2015
Financiamentos para construção	104.112
Empréstimos para capital de giro	95.068
<b>Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo</b>	<b>199.180</b>
Financiamentos para construção	71.026
Empréstimos para capital de giro	49.054
<b>Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo</b>	<b>120.080</b>
<b>Total do endividamento</b>	<b>319.260</b>

**CONTAS A RECEBER DE CLIENTES**

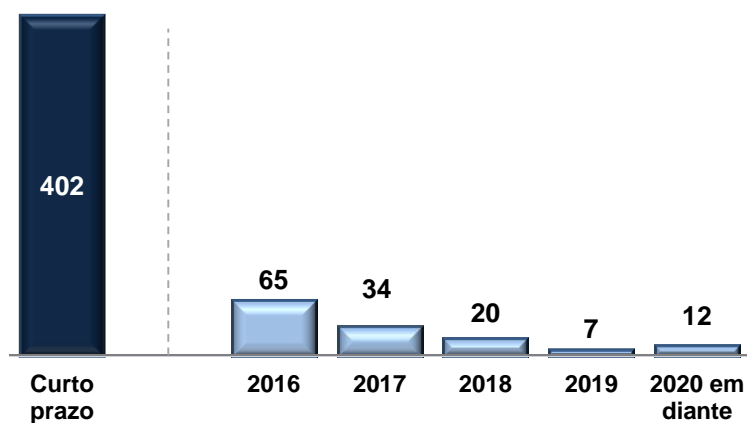
<i>(em R\$ mil)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Contas a Receber - Receita realizada <sup>(1)</sup>	452.532	454.885
Contas a Receber - Receita a apropriar	103.379	144.690
Adiantamento de Clientes <sup>(2)</sup>	-16.536	-11.107
<b>TOTAL</b>	<b>539.375</b>	<b>588.468</b>

<sup>(1)</sup> Não inclui contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para devedores duvidosos.

<sup>(2)</sup> 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.

<b>Imóveis a Comercializar (em R\$ mil)</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>%</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>%</b>
Terrenos para futuras incorporações	225.100	56%	230.165	54%
Imóveis em construção	116.401	29%	144.086	34%
Imóveis concluídos	62.544	15%	55.163	13%
<b>Total</b>	<b>404.045</b>	<b>100%</b>	<b>429.414</b>	<b>100%</b>

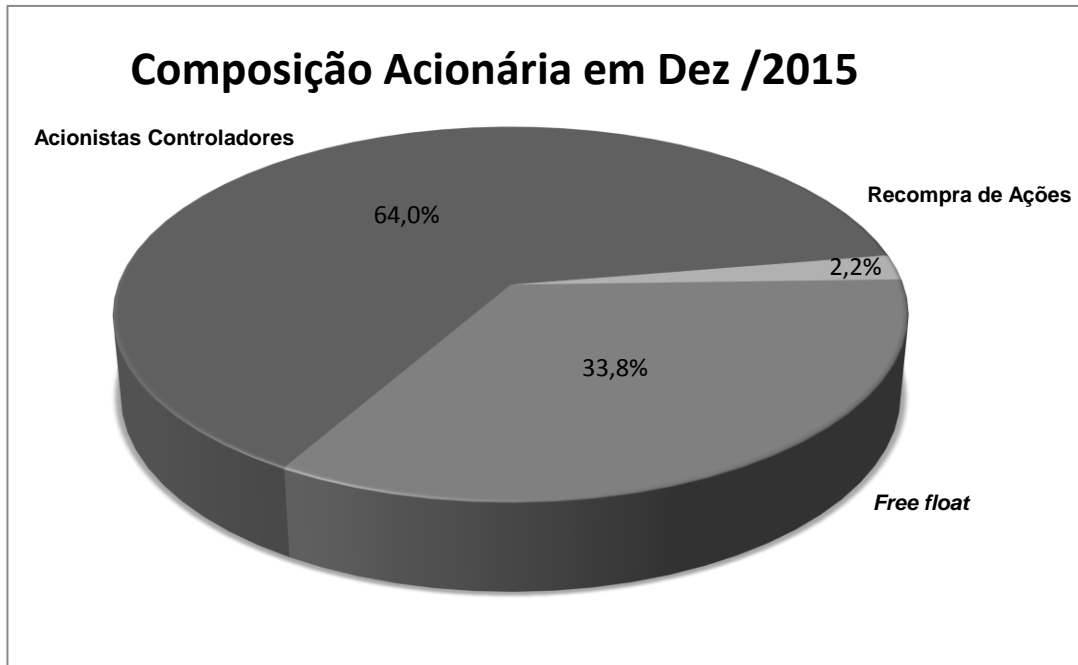
**INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

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 dezembro de 2015 o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado é de R\$461 milhões, representado por 75.758.769 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)	4T15	4T14	4T15 vs. 4T14	3T15	4T15 vs. 3T15	2015	2014	2015 vs. 2014
<b>IFRS</b>								
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>88.406</b>	<b>96.902</b>	<b>-9%</b>	<b>120.599</b>	<b>-27%</b>	<b>386.352</b>	<b>382.821</b>	<b>1%</b>
Com venda de imóveis	88.895	96.442	-8%	119.417	-26%	385.135	374.853	3%
Com prestação de serviços	(498)	460	-208%	1.182	-142%	1.208	7.875	-85%
Com locações	9	-	-	-	-	9	93	-90%
(-) Deduções da receita	(399)	(3.159)	-87%	(494)	-19%	(6.797)	(12.796)	-47%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>88.007</b>	<b>93.743</b>	<b>-6%</b>	<b>120.105</b>	<b>-27%</b>	<b>379.555</b>	<b>370.025</b>	<b>3%</b>
Custos de imóveis e serviços vendidos	(60.948)	(61.079)	0%	(88.145)	-31%	(269.213)	(243.133)	11%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>27.059</b>	<b>32.664</b>	<b>-17%</b>	<b>31.960</b>	<b>-15%</b>	<b>110.342</b>	<b>126.892</b>	<b>-13%</b>
% Margem Bruta	31%	35%	-4,1 p.p.	27%	4,1 p.p.	29%	34%	-5,2 p.p.
<b>Despesas/Receitas Operacionais</b>	<b>(17.479)</b>	<b>(23.941)</b>	<b>-27%</b>	<b>(19.914)</b>	<b>-12%</b>	<b>(72.716)</b>	<b>(80.914)</b>	<b>-10%</b>
Despesas administrativas	(10.030)	(12.129)	-17%	(10.819)	-7%	(45.017)	(53.904)	-16%
% despesas administrativas	11%	13%	-1,5 p.p.	9%	2,4 p.p.	12%	15%	-2,7 p.p.
Despesas comerciais	(8.076)	(8.943)	-10%	(9.825)	-18%	(28.837)	(29.982)	-4%
% despesas comerciais	9%	10%	-0,4 p.p.	8%	1 p.p.	8%	8%	-0,5 p.p.
Despesas tributárias	(51)	(226)	-77%	(45)	13%	(354)	(1.130)	-69%
Resultado com equivalência patrimonial	86	(1.727)	-105%	1.451	-94%	2.278	4.591	-50%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(223)	(62)	260%	(3)	7333%	(372)	85	-538%
Despesas com Depreciação/Amortização	(351)	(621)	-43%	(364)	-4%	(1.345)	(2.285)	-41%
Amortização de ágio	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	1.166	(233)	-600%	(309)	-477%	931	1.711	-46%
<b>Lucro Operacional</b>	<b>9.580</b>	<b>8.723</b>	<b>10%</b>	<b>12.046</b>	<b>-20%</b>	<b>37.626</b>	<b>45.978</b>	<b>-18%</b>
Despesas Financeiras	(3.460)	(3.851)	-10%	(4.487)	-23%	(16.009)	(12.672)	26%
Receitas Financeiras	2.718	3.653	-26%	2.511	8%	11.415	15.744	-27%
<b>Lucro antes do IR e Contribuição Social</b>	<b>8.838</b>	<b>8.525</b>	<b>4%</b>	<b>10.070</b>	<b>-12%</b>	<b>33.032</b>	<b>49.050</b>	<b>-33%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(1.974)	(2.851)	-31%	(2.290)	-14%	(8.252)	(10.539)	-22%
<b>Lucro antes da Participação de não controladores</b>	<b>6.864</b>	<b>5.674</b>	<b>21%</b>	<b>7.780</b>	<b>-12%</b>	<b>24.780</b>	<b>38.511</b>	<b>-36%</b>
Participação de não controladores	(579)	(2.284)	-75%	(921)	-37%	(5.669)	(18.302)	-69%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>6.285</b>	<b>3.390</b>	<b>85%</b>	<b>6.859</b>	<b>-8%</b>	<b>19.111</b>	<b>20.209</b>	<b>-5%</b>
% Margem Líquida	7,1%	4%	3,5 p.p.	6%	1,4 p.p.	5,0%	5,5%	-0,4 p.p.



## 1. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	31/12/2015	31/12/2014	Var.	
<b>Ativo Circulante</b>	<b>734.987</b>	<b>812.464</b>	<b>(77.477)</b>	<b>-10%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	42.614	134.141	(91.527)	-68%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	362.620	341.644	20.976	6%
Imóveis a comercializar	318.446	318.172	274	0%
Créditos diversos	7.705	15.280	(7.575)	-50%
Impostos e contribuições a recuperar	3.602	3.227	375	12%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>224.661</b>	<b>290.129</b>	<b>(65.468)</b>	<b>-23%</b>
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	75.606	93.167	(17.561)	-19%
Imóveis a comercializar	85.599	111.242	(25.643)	-23%
Partes relacionadas	22.846	26.404	(3.558)	-13%
Impostos e contribuições a recuperar	2.061	3.237	(1.176)	-36%
Créditos diversos	5.800	5.954	(154)	-3%
Investimentos	24.551	40.085	(15.534)	-39%
Imobilizado	6.779	8.390	(1.611)	-19%
Intangível	1.419	1.650	(231)	-14%
<b>Ativo Total</b>	<b>959.648</b>	<b>1.102.593</b>	<b>(142.945)</b>	<b>-13%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>284.492</b>	<b>333.812</b>	<b>(49.320)</b>	<b>-15%</b>
Fornecedores	15.622	19.416	(3.794)	-20%
Empréstimos e financiamentos	199.180	159.985	39.195	24%
Debêntures a pagar	-	62.381	(62.381)	-100%
Obrigações trabalhistas e tributárias	5.386	8.556	(3.170)	-37%
Impostos e contribuições diferidos	15.581	15.303	278	2%
Credores por imóveis compromissados	5.977	26.152	(20.175)	-77%
Adiantamento de clientes	16.536	11.107	5.429	49%
Contas a pagar	11.614	9.707	1.907	20%
Dividendos a pagar	4.539	4.800	(261)	-5%
Partes relacionadas	10.057	16.405	(6.348)	-39%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>128.791</b>	<b>198.555</b>	<b>(69.764)</b>	<b>-35%</b>
Empréstimos e financiamentos	120.080	188.148	(68.068)	-36%
Debêntures a pagar	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.422	5.050	372	7%
Impostos e contribuições diferidos	2.510	4.409	(1.899)	-43%
Contas a pagar	779	948	(169)	-18%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>546.365</b>	<b>570.226</b>	<b>(23.861)</b>	<b>-4%</b>
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.564	-	0%
Reservas de lucro	40.288	48.861	(8.573)	-18%
(-) Ações em Tesouraria	(3.877)	(10.015)	6.138	-61%
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	-	-	-
Participação de não controladores	36.310	57.736	(21.426)	-37%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>959.648</b>	<b>1.102.593</b>	<b>(142.945)</b>	<b>-13%</b>

## 2. FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil) IFRS	2015	2014	4T15	3T15	2T15	1T15
<b>Das atividades operacionais</b>						
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	33.032	49.050	8.838	10.070	6.763	7.361
<b>Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:</b>						
Provisão para devedores duvidosos	(3.734)	(1.472)	978	23	(1.419)	(3.316)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	372	(85)	223	3	3	143
Ajuste a valor presente	(2.103)	2.467	(1.510)	(2.558)	282	1.683
Depreciação/amortização	1.345	2.285	351	364	249	381
Amortização de ágio	-	-	-	-	-	-
Depreciação de estandes de venda	3.354	4.264	746	751	751	1.106
Juros sobre empréstimos e debêntures	13.158	16.064	2.990	3.226	3.605	3.337
Tributos diferidos	(881)	(3.728)	(582)	503	(157)	(645)
Equivalência patrimonial	(2.278)	(4.591)	(86)	(1.451)	(1.113)	372
<b>(Aumento)/redução nos ativos operacionais:</b>						
Contas a receber	2.422	171.189	6.967	(38.847)	13.434	20.868
Imóveis a comercializar	61.211	16.413	3.600	34.614	10.305	12.692
Impostos e contribuição a recuperar	801	2.605	159	135	154	353
Partes relacionadas	(2.790)	18.017	(8.437)	10.205	(6.142)	1.584
Créditos diversos	7.729	1.013	(285)	1.324	(1.527)	8.217
<b>Aumento/(redução) nos passivos operacionais:</b>						
Fornecedores	(3.794)	(2.664)	(5.897)	(1.044)	(30)	3.177
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.654)	(1.170)	(1.459)	(729)	(83)	(383)
Credores por imóveis compromissados	(56.017)	(77.114)	(8.881)	(12.468)	(13.519)	(21.149)
Adiantamento de clientes	5.429	(79)	7.858	(770)	(1.919)	260
Contas a pagar	1.738	(2.907)	441	927	549	(179)
<b>Caixa proveniente das operações</b>	<b>56.340</b>	<b>189.557</b>	<b>6.014</b>	<b>4.278</b>	<b>10.186</b>	<b>35.862</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(9.508)	(15.845)	(2.254)	(1.846)	(2.518)	(2.890)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>46.832</b>	<b>173.712</b>	<b>3.760</b>	<b>2.432</b>	<b>7.668</b>	<b>32.972</b>
<b>Das atividades de investimentos</b>						
Dividendos pagos	(10.000)	(10.000)	-	(5.000)	(5.000)	-
Aquisição de imobilizado	(3.071)	(4.317)	(2.562)	(8)	(353)	(148)
Redução de investimento	17.812	20.372	8.263	5.599	1.185	2.765
Aquisição de intangível	(128)	(637)	(41)	-	(4)	(83)
Alienação de imobilizado	342	1.618	10	61	190	81
Alienação de intangível	-	220	-	-	-	-
Aquisição de ações de emissão própria	(11.807)	(9.291)	(6.066)	-	(3.448)	(2.293)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(6.852)</b>	<b>(2.035)</b>	<b>(396)</b>	<b>652</b>	<b>(7.430)</b>	<b>322</b>
<b>Das atividades de financiamentos</b>						
Reserva de capital - plano de opção de ações	-	-	-	-	-	-
Debêntures, líquido	(62.927)	(144.350)	-	-	-	(62.927)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(41.485)	21.411	(6.532)	24.653	(13.241)	(46.365)
Participação de não controladores	(27.095)	(50.402)	(3.346)	(18.916)	(1.033)	(3.800)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos</b>	<b>(131.507)</b>	<b>(173.341)</b>	<b>(9.878)</b>	<b>5.737</b>	<b>(14.274)</b>	<b>(113.092)</b>
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(91.527)</b>	<b>(1.664)</b>	<b>(6.514)</b>	<b>8.821</b>	<b>(14.036)</b>	<b>(79.798)</b>
<b>Saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>						
No início do exercício	134.141	135.805	49.128	40.307	54.343	134.141
No final do exercício	42.614	134.141	42.614	49.128	40.307	54.343
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(91.527)</b>	<b>(1.664)</b>	<b>(6.514)</b>	<b>8.821</b>	<b>(14.036)</b>	<b>(79.798)</b>

### 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	VGV Trisul em R\$ mil
Estoque de unidades em 01/01/2015	906	528.665	480.474
(+) Lançamentos do 1T15	0	0	0
(+) Lançamentos do 2T15	254	44.000	44.000
(+) Lançamentos do 3T15	0	0	0
(+) Lançamentos do 4T15	222	197.000	197.000
<b>Total de unidades a venda em 2015 (a)</b>	<b>1.382</b>	<b>756.454</b>	<b>711.128</b>
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T15 (b)	135	70.650	58.781
(-) Unidades vendidas líquidas no 2T15 (b)	244	86.581	76.657
(-) Unidades vendidas líquidas no 3T15 (b)	183	74.102	65.522
(-) Unidades vendidas líquidas no 4T15 (b)	139	95.804	92.611
<b>Total de unidades a venda em 01/01/2016</b>	<b>681</b>	<b>429.317</b>	<b>417.557</b>
<b>VSO em 2015 (b)/(a)</b>	<b>51%</b>	<b>43%</b>	<b>41%</b>

4.2. Posição de Estoque

Estoque em 01/01/2016	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
<b>Concluído</b>	<b>236</b>	<b>35%</b>	<b>114.866</b>	<b>28%</b>	<b>126.625</b>	<b>29%</b>
<b>Em construção</b>	<b>445</b>	<b>65%</b>	<b>302.692</b>	<b>72%</b>	<b>302.692</b>	<b>71%</b>
→ Lançamento 2013	92	21%	46.672	15%	46.672	15%
→ Lançamento 2014	125	28%	116.847	39%	116.847	39%
→ Lançamento 2015	228	51%	139.172	46%	139.172	46%
	<b>681</b>	<b>100%</b>	<b>417.557</b>	<b>100%</b>	<b>429.317</b>	<b>100%</b>

Estoque em 01/01/2016	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	112	16%	25.869	6%	26.445	6%
Médio / Alto	569	84%	391.688	94%	402.872	94%
	<b>681</b>	<b>100%</b>	<b>417.557</b>	<b>100%</b>	<b>429.317</b>	<b>100%</b>

Estoque em 01/01/2016	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
SP Capital	458	67%	354.999	85%	355.971	83%
Grande SP	40	6%	12.710	3%	16.930	4%
Interior de SP	162	24%	36.443	9%	40.221	9%
Litoral de SP	14	2%	10.615	3%	10.615	2%
Distrito Federal	7	1%	2.790	1%	5.580	1%
	<b>681</b>	<b>100%</b>	<b>417.557</b>	<b>100%</b>	<b>429.317</b>	<b>100%</b>

## 4.3. Posição de Caixa e Endividamento

Endividamento (Pro Forma) R\$ milhões	31/12/2015 IFRS	(-)	31/12/2015 Pró-Forma
Financiamentos para construção – SFH	(175.138)	-	(175.138)
Empréstimos para capital de giro	(144.122)	-	(144.122)
FINAME	-	-	-
Leasing	-	-	-
Debêntures	-	-	-
<b>Total Endividamento</b>	<b>(319.260)</b>	<b>-</b>	<b>(319.260)</b>
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	199.180	(0)	199.180
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	120.080	(0)	120.080
Caixa e equivalentes	6.811	(1.408)	8.219
Aplicações financeiras	35.803	1.047	34.756
<b>Total Disponibilidade</b>	<b>42.614</b>	<b>(361)</b>	<b>42.975</b>
<b>Disponibilidade, líquida de endividamento</b>	<b>(276.646)</b>	<b>(361)</b>	<b>(276.285)</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>546.365</b>	<b>36.309</b>	<b>510.056</b>
<b>Dívida líquida / Patrimônio líquido</b>	<b>51%</b>	<b>-3,5 p.p.</b>	<b>54%</b>
<b>Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido</b>	<b>19%</b>	<b>-1,3 p.p.</b>	<b>20%</b>
<b>Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimônio líquido</b>	<b>19%</b>	<b>-1,3 p.p.</b>	<b>20%</b>

## 4.4. Contas a Receber de Clientes

Em R\$ mil	IFRS 31/12/2015	(-)	Pro-Forma 31/12/2015
Contas a Receber - Receita realizada	452.532	-7.340	445.192
Contas a Receber - Receita a apropriar	103.379	0	103.379
Adiantamento de Clientes	-16.536	0	-16.536
<b>TOTAL</b>	<b>539.375</b>	<b>-7.340</b>	<b>532.035</b>
<b>circulante</b>	<b>402.120</b>	<b>(7.451)</b>	<b>394.669</b>
<b>não circulante</b>	<b>137.255</b>	<b>111</b>	<b>137.366</b>
2016	65	2,1	67
2017	34	299,9	334
2018	20	(0,5)	19
2019	7	(0,3)	7
2020 em diante	12	(0,7)	11
<b>total</b>	<b>137</b>	<b>301</b>	<b>438</b>

**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)	2015 IFRS	Ajustes	2015 Pro Forma
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>386.352</b>	<b>13.390</b>	<b>372.962</b>
Com venda de imóveis	385.135	13.397	371.738
Com prestação de serviços	1.208	(7)	1.215
Com locações	9	-	9
(-) Deduções da receita	(6.797)	2.349	(9.146)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>379.555</b>	<b>15.739</b>	<b>363.816</b>
Custos de imóveis e serviços vendidos	(269.213)	(10.950)	(258.263)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>110.342</b>	<b>4.789</b>	<b>105.553</b>
% Margem Bruta	29%		29%
<b>Despesas/Receitas Operacionais</b>	<b>(72.716)</b>	<b>1.621</b>	<b>(74.337)</b>
Despesas administrativas	(45.017)	316	(45.333)
% despesas administrativas	12%		12%
Despesas Comerciais	(28.837)	(1.003)	(27.834)
% despesas comerciais	8%		8%
Despesas tributárias	(354)	275	(629)
Resultado com equivalência patrimonial	2.278	2.278	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(372)	(46)	(326)
Despesas com Depreciação/Amortização	(1.345)	5	(1.350)
Amortização de ágio	-	-	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	931	(204)	1.135
<b>Lucro Operacional</b>	<b>37.626</b>	<b>6.410</b>	<b>31.216</b>
Despesas Financeiras	(16.009)	79	(16.088)
Receitas Financeiras	11.415	(591)	12.006
<b>Lucro antes do IR e Contribuição Social</b>	<b>33.032</b>	<b>5.898</b>	<b>27.134</b>
Imposto de renda e contribuição social	(8.252)	(229)	(8.023)
<b>Lucro antes da Participação de não controladores</b>	<b>24.780</b>	<b>5.669</b>	<b>19.111</b>
Participação Minoritários	(5.669)	(5.669)	-
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>19.111</b>	<b>-</b>	<b>19.111</b>
% Margem Líquida antes da participação de não controladores, excluindo Resultados com Equivalência Patrimonial	5,9%		5,3%

## Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Consolidado (em R\$ mil)	2015 IFRS	Var.	2015 Pro Forma
<b>Ativo Circulante</b>	<b>734.987</b>	<b>6.087</b>	<b>728.900</b>
Caixa e equivalentes de caixa	42.614	(361)	42.975
Contas a receber	362.620	7.304	355.316
Imóveis a comercializar	318.446	(667)	319.113
Créditos diversos	7.705	(61)	7.766
Impostos e contribuições a recuperar	3.602	(128)	3.730
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>224.661</b>	<b>42.697</b>	<b>181.964</b>
Contas a receber	75.606	(112)	75.718
Imóveis a comercializar	85.599	(3.973)	89.572
Partes relacionadas	22.846	22.233	613
Impostos e contribuições a recuperar	2.061	-	2.061
Créditos diversos	5.800	(11)	5.811
		-	
Investimentos	24.551	24.551	-
Imobilizado	6.779	9	6.770
Intangível	1.419	-	1.419
<b>Ativo Total</b>	<b>959.648</b>	<b>48.784</b>	<b>910.864</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>284.492</b>	<b>11.860</b>	<b>272.632</b>
Fornecedores	15.622	340	15.282
Empréstimos e financiamentos	199.180	-	199.180
Debêntures a pagar	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	5.386	(644)	6.030
Impostos e contribuições diferidos	15.581	258	15.323
Credores por imóveis compromissados	5.977	-	5.977
Adiantamento de clientes	16.536	-	16.536
Contas a pagar	11.614	2.435	9.179
Dividendos a pagar	4.539	-	4.539
Partes relacionadas	10.057	9.471	586
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>128.791</b>	<b>615</b>	<b>128.176</b>
Empréstimos e financiamentos	120.080	-	120.080
Debêntures a pagar	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.422	601	4.821
Impostos e contribuições diferidos	2.510	14	2.496
Contas a pagar	779	-	779
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>546.365</b>	<b>36.309</b>	<b>510.056</b>
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de Capital	12.564	-	12.564
Reservas de lucro	40.288	-	40.288
(-) Ações em Tesouraria	(3.877)	-	(3.877)
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	-	-
Participação de não controladores	36.310	36.309	1
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>959.648</b>	<b>48.784</b>	<b>910.864</b>

## Fluxo de Caixa

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	IFRS 2015	(-)	Pro-Forma 2015
<b>Das atividades operacionais</b>			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	33.018	5.884	27.134
<b>Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:</b>			
Provisão para devedores duvidosos	(3.734)	(85)	(3.649)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	372	46	326
Ajuste a valor presente	(2.103)	-	(2.103)
Depreciação/amortização	1.345	(5)	1.350
Amortização de ágio	-	-	-
Depreciação de estandes de venda	3.354	-	3.354
Juros sobre empréstimos e debêntures	13.158	-	13.158
Tributos diferidos	(867)	196	(1.063)
Equivalência patrimonial	(2.278)	(2.278)	-
<b>(Aumento)/redução nos ativos operacionais:</b>			
Contas a receber	2.422	323	2.099
Imóveis a comercializar	61.211	9.662	51.549
Impostos e contribuição a recuperar	801	(75)	876
Partes relacionadas	(2.790)	(3.421)	631
Créditos diversos	7.729	97	7.632
<b>Aumento/(redução) nos passivos operacionais:</b>			
Fornecedores	(3.794)	(223)	(3.571)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.654)	59	(2.713)
Credores por imóveis compromissados	(56.017)	-	(56.017)
Adiantamento de clientes	5.429	34	5.395
Contas a pagar	1.738	970	768
<b>Caixa proveniente das operações</b>	<b>56.340</b>	<b>11.184</b>	<b>45.156</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(9.508)	55	(9.563)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>46.832</b>	<b>11.239</b>	<b>35.593</b>
<b>Das atividades de investimentos</b>			
Dividendos pagos	(10.000)	-	(10.000)
Aquisição de imobilizado	(3.071)	-	(3.071)
Aquisição de investimento	17.812	17.812	-
Aquisição de intangível	(128)	-	(128)
Alienação de imobilizado	342	-	342
Alienação de intangível	-	-	-
Aquisição de ações de emissão própria	(11.807)	11.807	(11.807)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(6.852)</b>	<b>29.619</b>	<b>(24.664)</b>
<b>Das atividades de financiamentos</b>			
Reserva de capital - plano de opção de ações			
Debêntures, líquido	(62.927)	-	(62.927)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(41.485)	231	(41.716)
Participação de não controladores	(27.095)	(27.034)	(61)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos</b>	<b>(131.507)</b>	<b>(26.803)</b>	<b>(104.704)</b>
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(91.527)</b>	<b>2.248</b>	<b>(93.775)</b>
<b>Saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do exercício	134.141	(2.609)	136.750
No final do exercício	42.614	(361)	42.975
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(91.527)</b>	<b>2.248</b>	<b>(93.775)</b>