

TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 4T14 E 2014

São Paulo, 19 de março de 2015 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 4T14 e 2014. 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 praticas 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).

- A **Geração de Caixa Operacional Líquido** no ano de 2014 foi de R$174 milhões;
- A Trisul encerrou o ano com saldo de **Recebíveis totais** (*on e off balance*) de R$588 milhões, sendo R$220 milhões referentes aos **Recebíveis performados**;
- No fechamento de dezembro de 2014 a **Dívida Líquida** da Companhia equivalia a **48%** de seu Patrimônio Líquido, redução de 15 p.p. ante o exercício de 2013.
- No ano a **Margem Bruta** atingiu 34**%,** acréscimo de **6** ***p.p*** ante o mesmo período do ano anterior**.** A **Margem Bruta Ajustada** totalizou 40%.
- **Margem Bruta a Apropriar** atingiu **38%.**

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 4T14 E 2014

20 de Março de 2015

Português
Data: 20 de março de 2015
Hora: 11h (Brasília)
10h (US-EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Replay disponível até: 26/03/15
Replay: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Inglês
Data: 20 de março de 2015
Hora: 12h (Brasília)
11h (US-EST)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Código: Trisul

Replay disponível até: 26/03/15
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10061368

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

INFORMAÇÕES À IMPRENSA

Mônica Hog
Communicação Assessoria Empresarial

Tel.: (55 11) 3285-5410
email: mônica@communicacao.com.br
website: www.communicacao.com.br

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em meio à deterioração do cenário macroeconômico visto em 2014, a Trisul concentrou seus esforços na monetização de recebíveis e nas vendas de estoques concluídos. Em função de um mercado mais desafiador e exigente, a Companhia reestruturou sua imobiliária própria, qualificando e aumentando seu quadro de corretores.

No ano de 2014 a Trisul lançou os empreendimentos Line SP, Latitude Aclimação, Latitude Vila Mascote e Gaivota 1801, totalizando um VGV de R$237 milhões distribuído em 297 unidades. Por decorrência do plano diretor, a Companhia, prospectando a maximização de dois de seus empreendimentos impactados positivamente pela nova norma, decidiu por reformular os projetos em questão, que passaram a somar um VGV de R$171 milhões, postergados para 2015.

O processo de entrega das obras seguiu conforme o cronograma. No período a Companhia concluiu 7 empreendimentos, totalizando VGV Trisul de R$244 milhões distribuído em 740 unidades. Sua relação de obras em andamento é constituída por 12 canteiros de obras, totalizando um VGV Trisul de R$790 milhões.

A Companhia, através de seu Programa de Recompra 2014, adquiriu 3.040.000 ações de sua própria emissão, totalizando um valor de R$10 milhões. Em fevereiro de 2015, por meio da Reunião de Conselho Administrativo, houve a deliberação para o cancelamento das ações mantidas em tesouraria e abertura do Plano de Recompra 2015, determinando um limite de 3.001.910 ações a serem readquiridas.

A posição do endividamento total ao término do exercício de 2014 totalizava R$411 milhões, um decréscimo de 21% ante o fechamento de 2013. Ratificando nosso compromisso com a adequação da estrutura de capital, apresentamos uma relação Dívida Líquida / PL de 48%, diminuição de 15,2 p.p na comparação com o ano anterior. Ainda, com referência às novas captações, conseguimos o alongamento do perfil da dívida, priorizando o longo prazo. Como evento subsequente, quitamos em janeiro a última parcela da 3ª. emissão de debêntures, montante equivalente a R$62 milhões.

A Administração

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais *(em R$ mil)*	4T14	4T13	Var. %	3T14	Var. %	2014	2013	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGV Total [1]	186	162	15%	-	-	237	325	-27%
VGV Trisul	186	162	15%	-	-	237	325	-27%
% Participação Trisul	*100,0%*	*100,0%*	-	-	-	*100,0%*	*100,0%*	-
Número de Empreendimentos	3	3	0%	-	-	4	7	-43%
Unidades Lançadas	183	392	-53%	-	-	297	694	-57%
Preço médio de lançamento (R$/m²)	12.754	7.274	75%	-	-	11.098	7.445	49%
Preço médio de lançamento (R$/unid.)	1.019.577	374.422	*172%*	-	-	796.296	624.794	*27%*
Área útil lançada (m²)	14.877	19.034	-22%	-	-	21.261	40.659	-48%
Vendas Contratadas								
Vendas Totais Contratadas [1]	62.197	121.640	-49%	66.462	-6%	279.417	522.643	-47%
Vendas Contratadas Trisul	54.194	106.910	-49%	52.808	3%	226.831	453.170	-50%
% Participação Trisul	*87%*	*88%*	*-1 p.p.*	*79%*	*8 p.p.*	*81%*	*87%*	*-6 p.p.*
Unidades Vendidas	59	299	-80%	134	-56%	525	1.260	-58%
Preço médio de venda (R$/m²)	5.850	6.355	-8%	6.201	-6%	6.190	6.233	-1%
Preço médio de venda (R$/unid.)	1.054.182	406.821	159%	495.983	113%	532.222	414.796	28%
Área útil vendida (m²)	10.631	19.139	-44%	10.717	-1%	46.237	82.914	-44%

Informações Financeiras *(em R$ mil)*	4T14	4T13	Var. %	3T14	Var. %	2014	2013	Var. %
Receita Operacional Bruta	96.902	115.552	-16%	91.387	6%	382.821	529.524	-28%
Receita Operacional Líquida	93.743	112.521	-17%	88.515	6%	370.025	520.095	-29%
Lucro Bruto	32.664	32.510	0%	30.669	7%	126.892	140.383	-10%
% Margem Bruta	*34,8%*	*28,9%*	*6 p.p.*	*34,6%*	*0,2 p.p.*	*34,3%*	*27,0%*	*7,3 p.p.*
Lucro (prejuízo) Líquido	3.390	8.223	-59%	4.437	-24%	20.209	30.713	-34%
% Margem Líquida	*3,6%*	*7,3%*	*-3,7 p.p.*	*5,0%*	*-1,4 p.p.*	*5,5%*	*5,9%*	*-0,4 p.p.*
EBITDA [2]	7.060	10.115	-30%	5.826	21%	29.961	48.455	-38%
EBITDA Ajustado [3]	10.439	13.590	-23%	9.982	5%	45.425	69.858	-35%
% Margem EBITDA Ajustado	*11,1%*	*12,1%*	*-0,9 p.p.*	*11,3%*	*-0,1 p.p.*	*12,3%*	*13,4%*	*-1,2 p.p.*
Disponibilidade	134.141	135.805	-1%	56.187	139%	134.141	135.805	-1%
Disponibilidade, líquida de endividamento	-276.373	-381.584	-28%	-291.413	5%	-276.373	-381.584	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 2014								
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R$MM	VGV Trisul R$MM	Preço Médio/Unid
1 Line SP Conceição	São Paulo	12/04/2014	Alto	114	100%	51	51	442.982
Total Lançado 2T14				**114**		**51**	**51**	
2 Latitude Aclimação	São Paulo	08/11/2014	Alto	60	100%	57	57	950.000
3 Latitude Vila Mascote	São Paulo	07/12/2014	Alto	63	100%	52	52	825.397
4 Gaivota 1081	São Paulo	07/12/2014	Alto	60	100%	77	77	1.283.333
Total Lançado 4T14				**183**		**186**	**186**	
Total Lançado 2014				**297**		**237**	**237**	**796.296**

Cancelamento de Lançamento (ref/2013): Informamos o cancelamento do empreendimento Duetto Biagi Hotel & Residence Service, lançado em setembro de 2013, localizado em Ribeirão Preto, totalizando um VGV de R$80 milhões.

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas em 2014 totalizaram 525 unidades, somando VGV total de vendas contratadas de R$279 milhões. As vendas contratadas % Trisul totalizaram R$227 milhões.

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas em 2014 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R$ mil	%	Vendas Trisul em R$ mil	%
Padrão Econômico	180	34%	44.817	16%	42.267	19%
Médio	176	34%	97.607	35%	77.776	34%
Alto	169	32%	136.993	49%	106.788	47%
Total	**525**	**100%**	**279.417**	**100%**	**226.831**	**100%**

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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

VSO (Venda sobre Oferta)	Unidades	VGV Total em R$ mil	VGV Trisul em R$ mil
Estoque de unidades em 01/01/2014	1.113	571.860	475.240
(+) Lançamentos do 1T14	0	0	0
(+) Lançamentos do 2T14	114	50.500	50.500
(+) Lançamentos do 3T14	0	0	0
(+) Lançamentos do 4T14	183	186.000	186.000
Total de unidades a venda em 2014 (a)	**1.410**	**808.360**	**711.740**
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T14 (b)	142	63.181	47.582
(-) Unidades vendidas líquidas no 2T14 (b)	191	87.857	73.006
(-) Unidades vendidas líquidas no 3T14 (b)	134	66.462	52.198
(-) Unidades vendidas líquidas no 4T14 (b)	59	62.197	54.194
Total de unidades a venda em 01/01/2015	**884**	**528.664**	**484.760**
VSO em 2014 (b)/(a)	**37%**	**35%**	**32%**

Estoque ex- Duetto Biagi (empreendimento cancelado).

OBRAS CONCLUÍDAS

Obras Concluídas 2014									
	Data de Lançamento	Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Número de Unid.	% Trisul	VGV Total R$MM (1)	VGV Trisul R$MM (1)
1	ago-11	abr-14	Max Club - Fase 3	São José dos Campos	Econômico	156	100%	24	24
2	ago-11	ago-14	Altino Residencial Club	Osasco	Médio	280	50%	68	34
3	nov-11	ago-14	Style Santa Paula	São Caetano do Sul	Médio	90	100%	33	33
4	abr-11	dez-14	Poema Castro Alves	Santos	Alto	56	100%	67	67
5	jun-11	dez-14	Sax Itaim	São Paulo	Alto	44	50%	82	41
6	nov-11	dez-14	Ibirapuera Diamond	São Paulo	Alto	38	50%	31	16
7	mai-12	dez-14	Magnific Santana	São Paulo	Alto	76	45%	64	29
Total						**740**		**369**	**244**

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

OBRAS EM ANDAMENTO

A Trisul possui **12 canteiros de obras**, totalizando 1.381 unidades e VGV % Trisul de R$ 790 milhões.

Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Termino Engenharia	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV* Total R$MM	VGV* Trisul R$MM
1	Space Anália Franco	São Paulo	mai-12	jan-15	Alto	100	100%	82	82
2	ADD Nova Berrini	São Paulo	nov-12	out-15	Médio | Alto	288	100%	152	152
3	ADD Vila Mariana	São Paulo	nov-13	jul-16	Alto	170	100%	95	95
4	Allegro - Fase 1	Cotia	dez-13	nov-16	Econômico	154	100%	25	25
5	Immaginato Casa Verde	São Paulo	mai-13	abr-16	Alto	114	100%	62	62
6	My Station	São Paulo	jun-13	fev-16	Médio	102	100%	43	43
7	Oliva Vila Mascote	São Paulo	ago-13	fev-16	Alto	88	100%	53	53
8	Paysage	São Paulo	out-13	mai-16	Alto	68	100%	42	42
9	Line SP Conceição	São Paulo	abr-14	ago-16	Alto	114	100%	51	51
10	Latitude Aclimação	São Paulo	nov-14	out-17	Alto	60	100%	57	57
11	Latitude Vila Mascote	São Paulo	nov-14	jun-17	Alto	63	100%	52	52
12	Gaivota	São Paulo	dez-14	jan-18	Alto	60	100%	77	77
						1.381		**790**	**790**

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

POSIÇÃO DE ESTOQUE

A Trisul encerrou o ano com estoque de 884 unidades que correspondem a um VGV potencial Trisul de R$484,7 milhões.

- 23% do estoque em VGV %Trisul corresponde às unidades concluídas;

Estoque em 01/01/2015		Unidades		VGV Trisul em R$ mil		VGV Total em R$ mil	
Concluído		**331**	**37%**	**112.670**	**23%**	**156.574**	**30%**
Em construção		**398**	**45%**	**224.498**	**46%**	**224.498**	**42%**
→ Lançamento	*2012*	*88*	*22%*	*75.790*	*34%*	*75.790*	*34%*
→ Lançamento	*2013*	*281*	*71%*	*133.671*	*60%*	*133.671*	*60%*
→ Lançamento	*2014*	*29*	*7%*	*15.036*	*7%*	*15.036*	*7%*
Em Fase de Lançamento		**155**	**18%**	**147.592**	**30%**	**147.592**	**28%**
		884	**100%**	**484.760**	**100%**	**528.664**	**100%**

- 92% do estoque em VGV %Trisul correponde aos segmentos Médio e Alto Padrão:

Estoque em 01/01/2015	Unidades		VGV Trisul em R$ mil		VGV Total em R$ mil	
Econômico	178	20%	34.437	7%	40.561	8%
Médio / Alto	706	80%	450.323	93%	488.103	92%
	884	**100%**	**484.760**	**100%**	**528.664**	**100%**

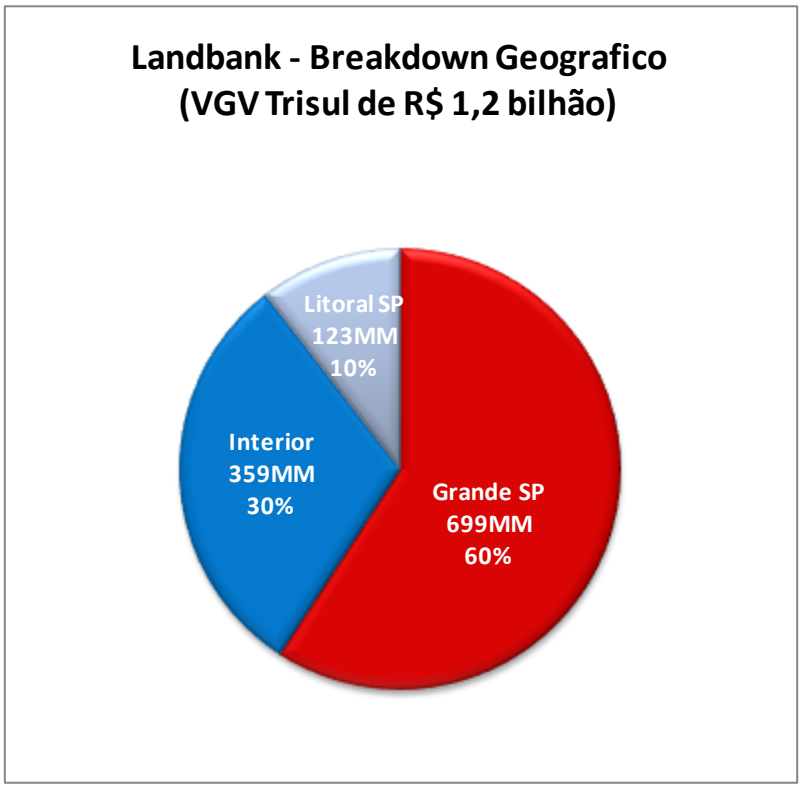
LANDBANK

Em 31 de dezembro de 2014 a Trisul possuía um ***landbank*** correspondente a um **VGV potencial de R$1,2 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 8 cidades no estado de São Paulo sendo que 59% 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 31 de dezembro de 2014:

Landbank	Econômico	Médio/Alto	Total
VGV Total (em R$ milhões)	**796**	**546**	**1.342**
VGV Trisul (em R$ milhões)	**677**	**504**	**1.182**
Número de Projetos	14	8	22
Número de Unidades	4.339	1.083	5.422
Média de Unidades por projeto	310	135	246
Preço médio por unidade (em R$ mil)	183	505	248

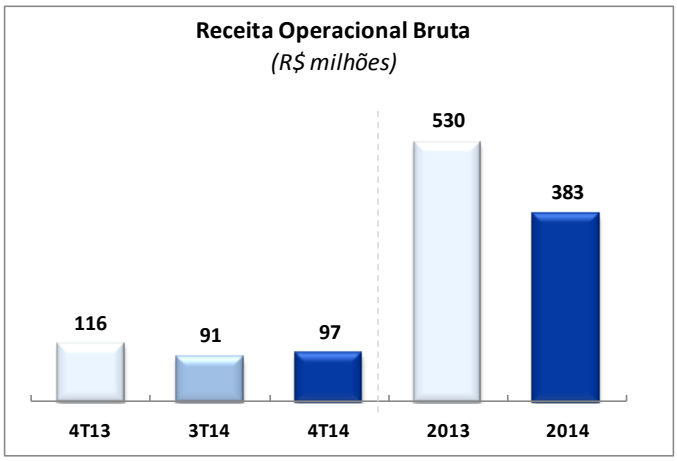


DESEMPENHO FINANCEIRO

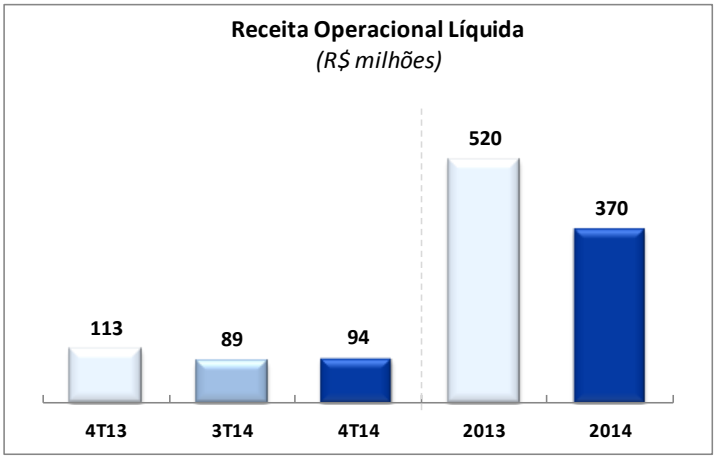
As demonstrações contábeis (controladora e consolidado) são apresentadas na moeda Real (R$), as quais estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos 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 OPERACIONAL BRUTA

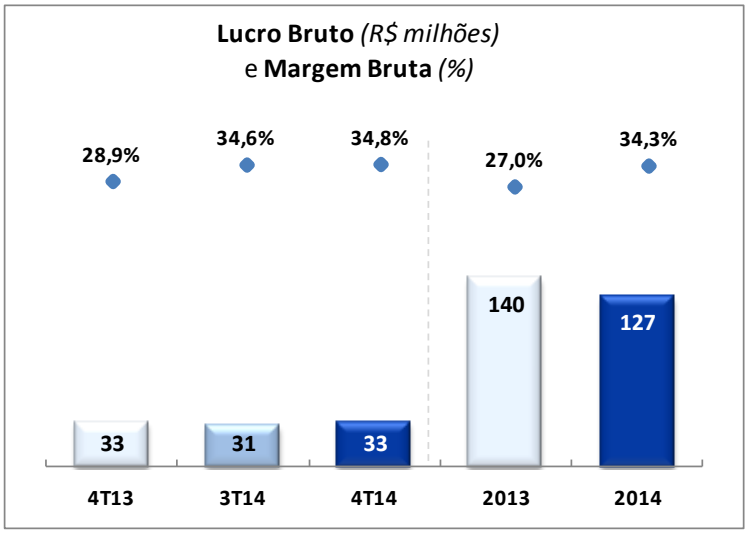


RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

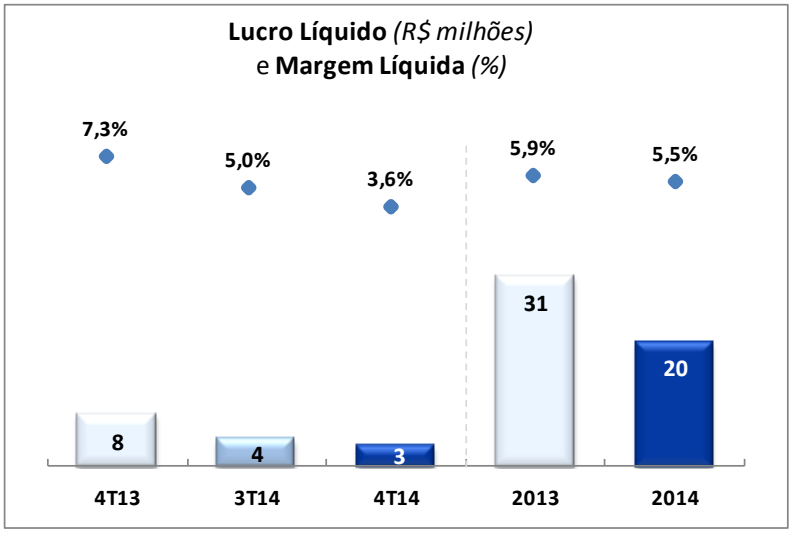


A receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (PoC – *Percentage of Completion Method*). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido 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 BRUTO E MARGEM BRUTA



LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA



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)	4T14	4T13	Var. %	3T14	Var. %	2014	2013	Var. %
Receita operacional líquida	93.743	112.521	-16,7%	88.515	5,9%	370.025	520.095	-28,9%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(12.129)	(11.091)	9,4%	(12.573)	-3,5%	(53.904)	(43.839)	23,0%
% Receita líquida	*12,9%*	*9,9%*	3,1 p.p.	*14,2%*	-1,3 p.p.	*14,6%*	*8,4%*	6,1 p.p.
% Lançamento Trisul	*6,5%*	*6,9%*	-0,3 p.p.	-	-	*22,8%*	*13,5%*	9,3 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	*22,4%*	*10,4%*	12,0 p.p.	*23,8%*	-1,4 p.p.	*23,8%*	*9,7%*	14,1 p.p.
Despesas comerciais	(8.943)	(12.373)	-27,7%	(4.944)	80,9%	(29.982)	(43.159)	-30,5%
% Receita líquida	*9,5%*	*11,0%*	-1,5 p.p.	*5,6%*	4,0 p.p.	*8,1%*	*8,3%*	-0,2 p.p.
% Lançamento Trisul	*4,8%*	*7,6%*	-2,8 p.p.	-	0,0 p.p.	*12,7%*	*13,3%*	-0,6 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	*16,5%*	*11,6%*	4,9 p.p.	*9,4%*	7,1 p.p.	*13,2%*	*9,5%*	3,7 p.p.
Despesas tributárias	(226)	(57)	296,5%	(192)	17,7%	(1.130)	(619)	82,6%
Despesas com Depreciação/Amortização	(621)	(540)	15,0%	(667)	-6,9%	(2.285)	(2.156)	6,0%
Amortização de ágio	-	-	-	-	-	-	(82)	-
Provisão demandas judiciais e administrativas	(62)	(36)	72,2%	(36)	72,2%	85	1.263	-93,3%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(233)	593	-	174	-	1.711	4.033	-57,6%
Total	**(22.214)**	**(23.504)**	**-5,5%**	**(18.238)**	**21,8%**	**(85.505)**	**(84.559)**	**1,1%**

DESPESAS ADMINISTRATIVAS:

Despesas Administrativas (em R$ mil)	2014	2013	▲%	4T14	3T14	▲%	2T14	▲%	1T14	▲%
Pessoal	22.704	20.825	9%	4.748	4.650	2%	7.602	-38%	5.704	-17%
Honorários da administração	740	1.391	-47%	60	-	-	392	-85%	288	-
Ocupação	6.255	2.252	178%	1.904	1.699	12%	1.431	33%	1.221	56%
Assessorias e consultorias	19.149	13.915	38%	4.095	5.508	-26%	4.907	-17%	4.639	-12%
Despesas gerais	5.056	5.456	-7%	1.322	716	85%	1.411	-6%	1.607	-18%
Total de despesas administrativas	**53.904**	**43.839**	**23%**	**12.129**	**12.573**	**-4%**	**15.743**	**-23%**	**13.459**	**-10%**

DESPESAS COMERCIAIS:

Despesas Comerciais (em R$ mil)	2014	2013	▲%	4T14	3T14	▲%	2T14	▲%	1T14	▲%
Propaganda e publicidade	18.139	28.550	-36%	6.001	3.733	61%	2.501	140%	5.904	2%
Estandes de vendas - depreciação	4.264	3.198	33%	1.197	1.081	11%	1.037	15%	949	26%
Estandes de vendas - despesas gerais	7.533	8.133	-7%	1.290	725	78%	3.973	-68%	1.545	-17%
Provisão para devedores duvidosos	(1.472)	1.658	-	(1)	(856)	-100%	(1.065)	-100%	450	-
Despesas gerais	1.518	1.620	-6%	456	261	75%	352	30%	449	2%
Total de despesas comerciais	**29.982**	**43.159**	**-31%**	**8.943**	**4.944**	**81%**	**6.798**	**32%**	**9.297**	**-4%**

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R$ mil)	4T14	4T13	Var. %	3T14	Var. %	2014	2013	Var. %
Despesas financeiras	-3.851	-4.719	-18%	-2.406	60%	-12.672	-23.697	-47%
Receitas financeiras	3.653	6.799	-46%	3.857	-5%	15.744	19.995	-21%
Resultado Financeiro	**(198)**	**2.080**	**-**	**1.451**	**-114%**	**3.072**	**(3.702)**	**-**

EBITDA E MARGEM EBITDA

R$ milhões	4T14	4T13	% Var.	3T14	% Var.	2014	2013	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	3.390	8.223	-59%	4.437	-24%	20.209	30.713	-34%
(+) Resultado financeiro	198	(2.080)	-	(1.451)	-	(3.072)	3.702	-
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.851	3.432	-17%	2.173	31%	10.539	11.802	-11%
(+) Amortização de ágio	-	-	-	-	-	-	82	-
(+) Depreciações e amortizações	621	540	15%	667	-7%	2.285	2.156	6%
EBITDA	**7.060**	**10.115**	**-30%**	**5.826**	**21%**	**29.961**	**48.455**	**-38%**
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.379	3.475	-3%	4.156	-19%	15.464	21.403	-28%
EBITDA Ajustado	**10.439**	**13.590**	**-23%**	**9.982**	**5%**	**45.425**	**69.858**	**-35%**
Margem EBITDA Ajustada (%)	***11,1%***	***12,1%***	***-0,9 pp***	***11,3%***	***-0,1 pp***	***12,3%***	***13,4%***	***-1,2 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 que atingiu R$54 milhões em 31 de dezembro de 2014, apresentando uma Margem Bruta a Apropriar de 38%.

(em R$ mil)	31/12/2014	31/12/2013
Receita de venda de imóveis a apropriar (1)	144.690	212.359
Custo das unidades vendidas a apropriar (2)	-90.330	-131.060
Resultado de venda de imóveis a apropriar	**54.360**	**81.299**
Margem bruta a apropriar	***38%***	***38%***

(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

A Trisul encerrou o ano com uma posição de caixa e equivalentes de R$134 milhões. O total de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2014 totalizou R$411 milhões.

Endividamento R$ milhões	31/12/2014 (a)	31/12/2013 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(134.544)	(154.161)	-13%
Empréstimos para capital de giro	(213.576)	(166.686)	28%
FINAME	-	(20)	-100%
Leasing	(3)	(104)	-97%
Debêntures	(62.381)	(196.418)	-68%
Total Endividamento	**(410.504)**	**(517.389)**	**-21%**
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(222.356)	(338.978)	-34%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(188.148)	(178.411)	5%
Caixa e Bancos	20.101	8.886	126%
Aplicações financeiras	114.040	126.919	-10%
Total Disponibilidade	**134.141**	**135.805**	**-1%**
Disponibilidade, líquida de endividamento	**(276.363)**	**(381.584)**	**-28%**
Patrimonio líquido	**570.226**	**598.914**	**-5%**
Dívida líquida / Patrimonio líquido	**48%**	**64%**	**-15,2 p.p.**
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	**25%**	**38%**	**-13,1 p.p.**
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimonio líquido	**14%**	**5%**	**8,8 p.p.**

O quadro abaixo demonstra o breakdown da dívida da Companhia:

Breakdown Divida (R$ milhões)	31/12/2014
Financiamentos para construção	41.326
Empréstimos para capital de giro	118.646
FINAME	-
Leasing	3
Debêntures	62.381
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	**222.356**
Financiamentos para construção	93.217
Empréstimos para capital de giro	94.930
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	**188.148**
Total do endividamento	**410.504**

DEBÊNTURES A PAGAR:

R$ milhões	31/12/2014	31/12/2013
Valor principal	60.000	190.008
(-) Gastos com emissão a apropriar	(32)	(549)
Encargos incorridos	2.413	6.959
Total	**62.381**	**196.418**
Circulante	62.381	136.458
Não circulante	-	59.960

3ª emissão: Em janeiro de 2010, ocorreu a emissão de escritura particular da 3ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia flutuante e garantias adicionais, por meio da qual a Companhia emitiu 300 (trezentas) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, destinadas a investidores qualificados, perfazendo o montante de R$300.000. A efetiva subscrição e integralização das debêntures e o creditamento dos recursos em favor da Companhia ocorreu em março de 2010, sendo que a liberação e a utilização dos recursos são vinculados ao avanço do cronograma de cada empreendimento financiado.

Os recursos decorrentes da emissão das debêntures estão sendo utilizados para o financiamento de unidades habitacionais, cujo valor de comercialização não ultrapasse o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em cinco parcelas semestrais, iguais e sucessivas, devendo ocorrer o último pagamento em fevereiro de 2015.

As debêntures são remuneradas pela TR, acrescidas de juros de 8,5% ou 10,5% a.a., de acordo com o valor de venda das unidades habitacionais.

As debêntures são garantidas mediante a alienação fiduciária pela Companhia de: (i) 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) constituídas ou a serem constituídas pela Companhia para a incorporação e construção das unidades imobiliárias relacionadas aos empreendimentos financiados com os recursos da Emissão; (ii) 100% (cem por cento) do saldo das quotas do Fundo de Investimento em Renda Fixa detidas pela Companhia e ainda não aplicados em SPEs; e (iii) As obrigações da Companhia são garantidas, ainda mediante a cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos empreendimentos financiados e/ou de contas vinculadas e dos recursos nelas depositados.

Estas debêntures estão sujeitas a certas condições restritivas e contemplam cláusulas, entre outras, que requerem a manutenção de certos índices financeiros e operacionais. Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento.

Os gastos com a emissão das debêntures estão registrados como redutores no passivo circulante e não circulante, sendo amortizados pelo método linear, no prazo de vencimento das debêntures.

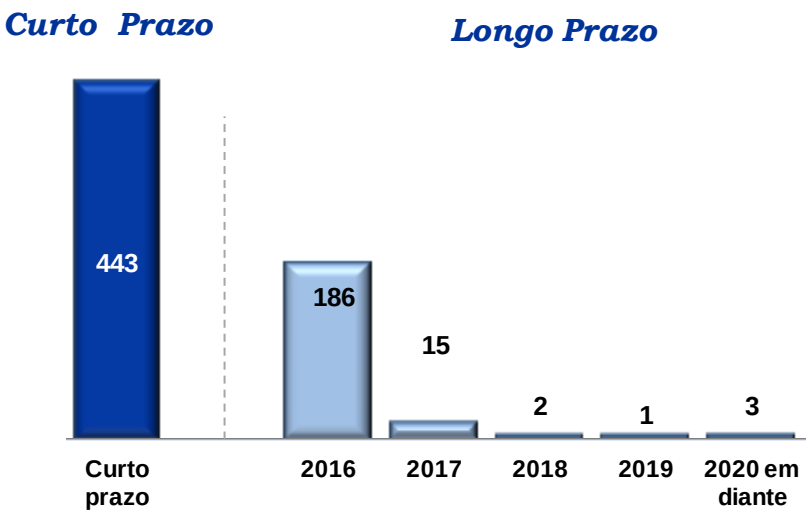
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

O saldo de contas a receber financeiro (receita ainda não realizada), adicionado ao saldo contábil de clientes em 31 de dezembro de 2014 totalizou aproximadamente R$588 milhões. Desse total, R$455 milhões já tiveram suas receitas apropriadas. O saldo referente de contas a receber decorrente da receita não apropriada, líquida de adiantamentos recebidos de clientes totalizava ao final do trimestre R$145 milhões.

(em R$ mil)	31/12/2014	31/12/2013
Contas a Receber - Receita realizada [1]	454.885	621.953
Contas a Receber - Receita a apropriar	144.690	212.359
Adiantamento de Clientes[2]	-11.107	-11.186
TOTAL	**588.468**	**823.126**

[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.

Do saldo de contas a receber (apropriado e a apropriar) de R$588 milhões em 31 de dezembro de 2014, R$380 milhões estão alocados no curto prazo e R$208 milhões no longo prazo, o qual possuía a seguinte composição por ano de vencimento conforme gráfico abaixo:



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)	31/12/2014	%	31/12/2013	%
Terrenos para futuras incorporações	230.165	54%	163.431	46%
Imóveis em construção	144.086	34%	130.193	36%
Imóveis concluídos	55.163	13%	63.898	18%
Total	**429.414**	**100%**	**357.522**	**100%**

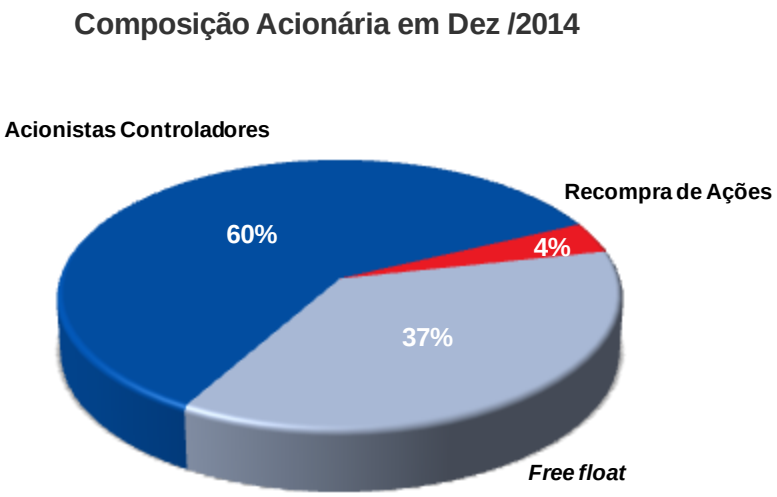
INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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 dezembro de 2014 o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado é de R$461 milhões, representado por 81.798.769 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)* IFRS	4T14	4T13	4T14 vs. 4T13	3T14	4T14 vs. 3T14	2014	2013	2014 vs. 2013
Receita Operacional Bruta	**96.902**	**115.552**	**-16%**	**91.387**	**6%**	**382.821**	**529.524**	**-28%**
Com venda de imóveis	96.442	115.059	-16%	87.184	11%	374.853	521.373	-28%
Com prestação de serviços	460	556	-17%	4.179	-89%	7.875	8.131	-3%
Com locações	-	(63)	-	24	-	93	20	365%
(-) Deduções da receita	(3.159)	(3.031)	4%	(2.872)	10%	(12.796)	(9.429)	36%
Receita Operacional Líquida	**93.743**	**112.521**	**-17%**	**88.515**	**6%**	**370.025**	**520.095**	**-29%**
Custos de imóveis e serviços vendidos	(61.079)	(80.011)	-24%	(57.846)	6%	(243.133)	(379.712)	-36%
Lucro Bruto	**32.664**	**32.510**	**0%**	**30.669**	**7%**	**126.892**	**140.383**	**-10%**
% Margem Bruta	35%	29%	6 p.p.	35%	0,2 p.p.	34%	27%	7,3 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	**(23.941)**	**(18.115)**	**32%**	**(19.160)**	**25%**	**(80.914)**	**(65.708)**	**23%**
Despesas administrativas	(12.129)	(11.091)	9%	(12.573)	-4%	(53.904)	(43.839)	23%
% despesas administrativas	*13%*	*10%*	*3,1 p.p.*	*14%*	*-1,3 p.p.*	*15%*	*8%*	*6,1 p.p.*
Despesas comerciais	(8.943)	(12.373)	-28%	(4.944)	81%	(29.982)	(43.159)	-31%
% despesas comerciais	*10%*	*11%*	*-1,5 p.p.*	*6%*	*4 p.p.*	*8%*	*8%*	*-0,2 p.p.*
Despesas tributárias	(226)	(57)	296%	(192)	18%	(1.130)	(619)	83%
Resultado com equivalência patrimonial	(1.727)	5.389	-132%	(922)	87%	4.591	18.851	-76%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(62)	(36)	72%	(36)	72%	85	1.263	-93%
Despesas com Depreciação/Amortização	(621)	(540)	15%	(667)	-7%	(2.285)	(2.156)	6%
Amortização de ágio	-	-	-	-	-	-	(82)	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	(233)	593	-139%	174	-234%	1.711	4.033	-58%
Lucro Operacional	**8.723**	**14.395**	**-39%**	**11.509**	**-24%**	**45.978**	**74.675**	**-38%**
Despesas Financeiras	(3.851)	(4.719)	-18%	(2.406)	60%	(12.672)	(23.697)	-47%
Receitas Financeiras	3.653	6.799	-46%	3.857	-5%	15.744	19.995	-21%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	**8.525**	**16.475**	**-48%**	**12.960**	**-34%**	**49.050**	**70.973**	**-31%**
Imposto de renda e contribuição social	(2.851)	(3.432)	-17%	(2.173)	31%	(10.539)	(11.802)	-11%
Lucro antes da Participação de não controladores	**5.674**	**13.043**	**-56%**	**10.787**	**-47%**	**38.511**	**59.171**	**-35%**
Participação de não controladores	(2.284)	(4.820)	-53%	(6.350)	-64%	(18.302)	(28.458)	-36%
Lucro líquido do período	**3.390**	**8.223**	**-59%**	**4.437**	**-24%**	**20.209**	**30.713**	**-34%**
% Margem Líquida	3,6%	7%	-3,7 p.p.	5%	-1,4 p.p.	5,5%	6%	-0,4 p.p.

1. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R$ mil) IFRS	31/12/2014	31/12/2013	Var.	
Ativo Circulante	**812.464**	**964.298**	**(151.834)**	**-16%**
Caixa e equivalentes de caixa	134.141	135.805	(1.664)	-1%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	341.644	542.605	(200.961)	-37%
Imóveis a comercializar	318.172	263.538	54.634	21%
Créditos diversos	15.280	17.290	(2.010)	-12%
Impostos e contribuições a recuperar	3.227	5.060	(1.833)	-36%
Ativo Não Circulante	**290.129**	**274.228**	**15.901**	**6%**
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	93.167	64.390	28.777	45%
Imóveis a comercializar	111.242	93.984	17.258	18%
Partes relacionadas	26.404	37.549	(11.145)	-30%
Impostos e contribuições a recuperar	3.237	4.009	(772)	-19%
Créditos diversos	5.954	4.957	997	20%
Investimentos	40.085	55.866	(15.781)	-28%
Imobilizado	8.390	11.801	(3.411)	-29%
Intangível	1.650	1.672	(22)	-1%
Ativo Total	**1.102.593**	**1.238.526**	**(135.933)**	**-11%**
Passivo Circulante	**333.812**	**450.564**	**(116.752)**	**-26%**
Fornecedores	19.416	22.080	(2.664)	-12%
Empréstimos e financiamentos	159.985	202.520	(42.535)	-21%
Debêntures a pagar	62.381	136.458	(74.077)	-54%
Obrigações trabalhistas e tributárias	8.556	11.312	(2.756)	-24%
Impostos e contribuições diferidos	15.303	23.745	(8.442)	-36%
Credores por imóveis compromissados	26.152	14.961	11.191	75%
Adiantamento de clientes	11.107	11.186	(79)	-1%
Contas a pagar	9.707	11.475	(1.768)	-15%
Dividendos a pagar	4.800	7.294	(2.494)	-34%
Partes relacionadas	16.405	9.533	6.872	72%
Passivo Não Circulante	**198.555**	**189.048**	**9.507**	**5%**
Empréstimos e financiamentos	188.148	118.451	69.697	59%
Debêntures a pagar	-	59.960	(59.960)	-100%
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	243	(243)	-100%
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.050	5.135	(85)	-2%
Impostos e contribuições diferidos	4.409	3.172	1.237	39%
Contas a pagar	948	2.087	(1.139)	-55%
Patrimônio Líquido	**570.226**	**598.914**	**(28.688)**	**-5%**
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.564	-	0%
Reservas de lucro	48.861	36.158	12.703	35%
(-) Ações em Tesouraria	(10.015)	(724)	(9.291)	1283%
Lucros (Prejuizos) Acumulados	-	-	-	-
Participação de não controladores	57.736	89.836	(32.100)	-36%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**1.102.593**	**1.238.526**	**(135.933)**	**-11%**

2. FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R$ mil) IFRS	2014	2013
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	49.050	70.973
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos	(1.472)	1.658
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(85)	(1.263)
Ajuste a valor presente	2.467	(1.131)
Depreciação/amortização	2.285	2.156
Amortização de ágio	-	82
Depreciação de estandes de venda	4.264	3.198
Juros sobre empréstimos e debêntures	16.064	39.979
Tributos diferidos	(3.728)	(13.119)
Equivalência patrimonial	(4.591)	(18.851)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber	171.189	346.564
Imóveis a comercializar	16.413	86.454
Impostos e contribuição a recuperar	2.605	916
Partes relacionadas	18.017	(23.677)
Créditos diversos	1.013	8.522
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	(2.664)	(6.087)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(1.170)	(2.070)
Credores por imóveis compromissados	(77.114)	(66.132)
Adiantamento de clientes	(79)	5.581
Contas a pagar	(2.907)	(4.894)
Caixa proveniente das operações	**189.557**	**428.859**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(15.845)	(25.107)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**173.712**	**403.752**
Das atividades de investimentos		
Dividendos pagos	(10.000)	(20.305)
Aquisição de imobilizado	(4.317)	(4.477)
Redução de investimento	20.372	33.677
Aquisição de intangível	(637)	(265)
Alienação de imobilizado	1.618	55
Alienação de intangível	220	2
Aquisição de ações de emissão própria	(9.291)	(724)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**(2.035)**	**7.963**
Das atividades de financiamentos		
Reserva de capital - plano de opção de ações	-	8
Debêntures, líquido	(144.350)	(213.400)
Empréstimos e financiamentos, líquido	21.411	(178.067)
Participação de não controladores	(50.402)	(39.460)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	**(173.341)**	**(430.919)**
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(1.664)**	**(19.204)**
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	135.805	155.009
No final do exercício	134.141	135.805
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(1.664)**	**(19.204)**

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 01/01/2014	1.113	571.860	472.835
(+) Lançamentos do 1T14	0	0	0
(+) Lançamentos do 2T14	114	50.500	50.500
(+) Lançamentos do 3T14	0	0	0
(+) Lançamentos do 4T14	183	186.000	186.000
Total de unidades a venda em 2014 (a)	**1.410**	**808.360**	**709.335**
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T14 (b)	142	63.181	48.234
(-) Unidades vendidas líquidas no 2T14 (b)	191	87.857	74.551
(-) Unidades vendidas líquidas no 3T14 (b)	134	66.462	53.924
(-) Unidades vendidas líquidas no 4T14 (b)	59	62.197	52.153
Total de unidades a venda em 01/01/2015	**884**	**528.664**	**480.473**
VSO em 2014 (b)/(a)	**37%**	**35%**	**32%**

4.2. Posição de Estoque

Estoque em 01/01/2015		Unidades		VGV Trisul em R$ mil		VGV Total em R$ mil	
Concluído		**331**	**37%**	**108.383**	**23%**	**156.574**	**30%**
Em construção		**398**	**45%**	**224.498**	**47%**	**224.498**	**42%**
→ Lançamento	*2012*	*88*	*22%*	*75.790*	*34%*	*75.790*	*34%*
→ Lançamento	*2013*	*281*	*71%*	*133.671*	*60%*	*133.671*	*60%*
→ Lançamento	*2014*	*29*	*7%*	*15.036*	*7%*	*15.036*	*7%*
Em Fase de Lançamento		**155**	**18%**	**147.592**	**31%**	**147.592**	**28%**
		884	**100%**	**480.473**	**100%**	**528.664**	**100%**

Estoque em 01/01/2015	Unidades		VGV Trisul em R$ mil		VGV Total em R$ mil	
Econômico	178	20%	39.511	8%	40.561	8%
Médio / Alto	706	80%	440.962	92%	488.103	92%
	884	**100%**	**480.473**	**100%**	**528.664**	**100%**

4.3. Posição de Caixa e Endividamento

Endividamento (Pro Forma) R$ milhões	31/12/2014 IFRS	(-)	31/12/2014 Pro Forma
Financiamentos para construção – SFH	(134.544)	231	(134.775)
Empréstimos para capital de giro	(213.576)	-	(213.576)
FINAME	-	-	
Leasing	(3)	10	(13)
Debêntures	(62.381)	-	(62.381)
Total Endividamento	**(410.504)**	**241**	**(410.745)**
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(222.356)	241	(222.597)
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(188.148)	-	(188.148)
Caixa e equivalentes	20.101	(2.382)	22.483
Aplicações financeiras	114.040	(227)	114.267
Total Disponibilidade	**134.141**	**(2.609)**	**136.750**
Disponibilidade, líquida de endividamento	**(276.363)**	**(2.368)**	**(273.995)**
Patrimonio líquido	**570.226**	**57.674**	**512.552**
Dívida líquida / Patrimonio líquido	**48%**	**-5 p.p.**	**53%**
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	**25%**	**-2,3 p.p.**	**27%**
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimonio líquido	**14%**	**-1,1 p.p.**	**15%**

4.4. Contas a Receber de Clientes

A Trisul encerrou o terceiro trimestre com saldo de **Recebíveis** totais de **R$588 milhões**, sendo **R$212 milhões** referentes aos **Recebíveis performados**.

Em R$ mil	IFRS 31/12/2014	(-)	Pro-Forma 31/12/2014
Contas a Receber - Receita realizada	454.885	-7.654	447.231
Contas a Receber - Receita a apropriar	144.690	-247	144.443
Adiantamento de Clientes	-11.107	-34	-11.141
TOTAL	**588.468**	**-7.935**	**580.533**

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 ajustas que auxilia na visualização das diferenças.

Demonstração de Resultado *(em R$ mil)*	2014 IFRS	Ajustes	2014 Pro Forma
Receita Operacional Bruta	**382.821**	**3.750**	**379.071**
Com venda de imóveis	374.853	3.457	371.396
Com prestação de serviços	7.875	293	7.582
Com locações	93	-	93
(-) Deduções da receita	(12.796)	(1.486)	(11.310)
Receita Operacional Líquida	**370.025**	**2.264**	**367.761**
Custos de imóveis e serviços vendidos	(243.133)	7.510	(250.643)
Lucro Bruto	**126.892**	**9.774**	**117.118**
% Margem Bruta	34%		32%
Despesas/Receitas Operacionais	**(80.914)**	**8.630**	**(89.544)**
Despesas administrativas	(53.904)	1.443	(55.347)
% despesas administrativas	*15%*		*15%*
Despesas Comerciais	(29.982)	(1.451)	(28.531)
% despesas comerciais	*8%*		*8%*
Despesas tributárias	(1.130)	403	(1.533)
Resultado com equivalência patrimonial	4.591	4.591	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	85	28	57
Despesas com Depreciação/Amortização	(2.285)	(15)	(2.270)
Amortização de ágio	-	-	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	1.711	3.631	(1.920)
Lucro Operacional	**45.978**	**18.404**	**27.574**
Despesas Financeiras	(12.672)	212	(12.884)
Receitas Financeiras	15.744	(464)	16.208
Lucro antes do IR e Contribuição Social	**49.050**	**18.152**	**30.898**
Imposto de renda e contribuição social	(10.539)	(101)	(10.438)
Lucro antes da Participação de não controladores	**38.511**	**18.051**	**20.460**
Participação Minoritários	(18.302)	(18.051)	(251)
Lucro líquido do período	**20.209**	**-**	**20.209**
% Margem Líquida antes da participação de não controladores, excluindo Resultados com Equivalência Patrimonial	9,2%		5,6%

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em R$ mil)	2014 IFRS	Ajustes	2014 Pro Forma
Ativo Circulante	**812.464**	**14.313**	**798.151**
Caixa e equivalentes de caixa	134.141	(2.609)	136.750
Contas a receber	341.644	8.525	333.119
Imóveis a comercializar	318.172	8.653	309.519
Créditos diversos	15.280	(53)	15.333
Impostos e contribuições a recuperar	3.227	(203)	3.430
Ativo Não Circulante	**290.129**	**61.084**	**229.045**
Contas a receber	93.167	(1.095)	94.262
Imóveis a comercializar	111.242	(3.631)	114.873
Partes relacionadas	26.404	25.643	761
Impostos e contribuições a recuperar	3.237	-	3.237
Créditos diversos	5.954	78	5.876
		-	
Investimentos	40.085	40.085	-
Imobilizado	8.390	4	8.386
Intangível	1.650	-	1.650
Ativo Total	**1.102.593**	**75.397**	**1.027.196**
Passivo Circulante	**333.812**	**17.242**	**316.570**
Fornecedores	19.416	563	18.853
Empréstimos e financiamentos	159.985	(231)	160.216
Debêntures a pagar	62.381	-	62.381
Obrigações trabalhistas e tributárias	8.556	(860)	9.416
Impostos e contribuições diferidos	15.303	(8)	15.311
Credores por imóveis compromissados	26.152	-	26.152
Adiantamento de clientes	11.107	(34)	11.141
Contas a pagar	9.707	1.510	8.197
Dividendos a pagar	4.800	-	4.800
Partes relacionadas	16.405	16.302	103
Passivo Não Circulante	**198.555**	**481**	**198.074**
Empréstimos e financiamentos	188.148	-	188.148
Debêntures a pagar	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.050	555	4.495
Impostos e contribuições diferidos	4.409	(29)	4.438
Contas a pagar	948	(45)	993
Patrimônio Líquido	**570.226**	**57.674**	**512.552**
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de Capital	12.564	-	12.564
Reservas de lucro	48.861	-	48.861
(-) Ações em Tesouraria	(10.015)	-	(10.015)
Lucros (Prejuizos) Acumulados	-	-	-
Participação de não controladores	57.736	57.674	62
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**1.102.593**	**75.397**	**1.027.196**

Fluxo de Caixa

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R$ mil)	IFRS 2014	(-)	Pro-Forma 2014
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	49.050	18.152	30.898
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:			
Provisão para devedores duvidosos	(1.472)	-	(1.472)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(85)	(28)	(57)
Ajuste a valor presente	2.467	255	2.212
Depreciação/amortização	2.285	15	2.270
Amortização de ágio	-	-	-
Depreciação de estandes de venda	4.264	-	4.264
Juros sobre empréstimos e debêntures	16.064	-	16.064
Tributos diferidos	(3.728)	503	(4.231)
Equivalência patrimonial	(4.591)	(4.591)	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber	171.189	24.203	146.986
Imóveis a comercializar	16.413	(1.159)	17.572
Impostos e contribuição a recuperar	2.605	(4)	2.609
Partes relacionadas	18.017	3.030	14.987
Créditos diversos	1.013	(3.898)	4.911
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	(2.664)	(858)	(1.806)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(1.170)	(1.361)	191
Credores por imóveis compromissados	(77.114)	(11)	(77.103)
Adiantamento de clientes	(79)	1.130	(1.209)
Contas a pagar	(2.907)	976	(3.883)
Caixa proveniente das operações	**189.557**	**36.354**	**153.203**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(15.845)	(588)	(15.257)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**173.712**	**35.766**	**137.946**
Das atividades de investimentos			
Dividendos pagos	(10.000)	-	(10.000)
Aquisição de imobilizado	(4.317)	(73)	(4.244)
Redução de investimento	20.372	20.372	
Aquisição de intangível	(637)	-	(637)
Alienação de imobilizado	1.618	74	1.544
Alienação de intangível	220		220
Aquisição de ações de emissão própria	(9.291)	9.511	(9.291)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**(2.035)**	**29.884**	**(22.408)**
Das atividades de financiamentos			
Reserva de capital - plano de opção de ações	-	-	
Debêntures, líquido	(144.350)	-	(144.350)
Empréstimos e financiamentos, líquido	21.411	(10.429)	31.840
Participação de não controladores	(50.402)	(48.268)	(2.134)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	**(173.341)**	**(58.697)**	**(114.644)**
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(1.664)**	**(2.558)**	**894**
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	135.805	(51)	135.856
No final do exercício	134.141	(2.609)	136.750
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(1.664)**	**(2.558)**	**894**