

TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 1T14

São Paulo, 14 de maio de 2014 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 1T14. As informações operacionais e financeiras da empresa, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Reais (R$), extraídos das informações financeiras consolidadas intermediárias, 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 CFC.

- No trimestre a **Geração de Caixa Operacional Líquido** foi de R$59 milhões;
- A Trisul encerrou o primeiro trimestre com saldo de **Recebíveis totais** (*on e off balance*) de R$768 milhões, sendo R$344 milhões referentes aos **Recebíveis performados**;
- Redução de **54 *p.p***. da relação Dívida Líquida / Patrimônio Líquido nos 12M;
- O **Lucro Bruto** no trimestre totalizou R$36 milhões, alta de 11% diante do trimestre anterior (4T13).
- No trimestre a **Margem Bruta** atingiu 36**%,** acréscimo de **12 *p.p*** ante o mesmo período do ano anterior**;**
- **Margem Bruta a Apropriar** atingiu **38%.**

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 1T14

14 de maio de 2014

Português
Data: 15 de maio de 2014
Hora: 11h (Brasília)
10h (US-EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Replay disponível até: 21/05/14
Replay: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Inglês
Data: 15 de maio de 2014
Hora: 12h (Brasília)
11h (US-EST)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Código: Trisul

Replay disponível até: 21/05/14
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10043955

CONTATOS RI

Fernando Salomão
Diretor de Relações com Investidores

Michel Christensen
Analista de Relações com Investidores

Isadora Lanzelotti
Analista Jr. de Relações com Investidores

Tel.: (55 11) 3147-0428
Tel.: (55 11) 3147-0134
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

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais *(em R$ mil)*	1T14	1T13	Var. %	4T13	Var. %
Vendas Contratadas					
Vendas Totais Contratadas (1)	63.181	102.568	-38%	121.640	-48%
Vendas Contratadas Trisul	47.582	90.716	-48%	106.910	-55%
% Participação Trisul	*75%*	*88%*	*-13 p.p.*	*88%*	*-13 p.p.*
Unidades Vendidas	142	247	-43%	299	-53%
Preço médio de venda (R$/m²)	7.191	5.206	38%	6.702	7%
Preço médio de venda (R$/unid.)	444.940	415.253	7%	406.821	9%
Área útil vendida (m²)	8.787	19.700	-55%	18.149	-52%

Informações Financeiras *(em R$ mil)*	1T14	1T13	Var. %	4T13	Var. %
Receita Operacional Bruta	102.804	161.009	-36%	115.552	-11%
Receita Operacional Líquida	99.942	158.991	-37%	112.521	-11%
Lucro Bruto	35.969	38.372	-6%	32.510	11%
% Margem Bruta	*36,0%*	*24,1%*	*11,9 p.p.*	*28,9%*	*7,1 p.p.*
Lucro (prejuízo) Líquido	6.106	8.046	-24%	8.223	-26%
% Margem Líquida	*6,1%*	*5,1%*	*1 p.p.*	*7,3%*	*-1,2 p.p.*
EBITDA (2)	9.327	14.875	-37%	10.115	-8%
EBITDA Ajustado (3)	13.660	22.061	-38%	13.590	1%
% Margem EBITDA Ajustado	*13,7%*	*13,9%*	*-0,2 p.p.*	*12,1%*	*1,6 p.p.*

Disponibilidade	65.206	101.964	-36%	135.805	-52%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(352.449)	(680.343)	48%	(381.584)	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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Total em R$ mil	VGV Trisul em R$ mil
Total de unidades a venda em 01/01/2014	1.396	646.480	554.553
(+) Lançamentos do 1T14	0	0	0
Total de unidades a venda no 1T14 (a)	**1.396**	**646.480**	**554.553**
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T14 (b)	142	63.181	47.582
Total de unidades a venda em 01/04/2014	**1.254**	**583.299**	**506.971**
VSO no 1T14 (b)/(a)	**10%**	**10%**	**9%**

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas no primeiroo trimestre totalizaram 142 unidades, somando VGV total de vendas contratadas de R$63 milhões. Já as vendas contratadas parte Trisul totalizam R$48 milhões.

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 1T14 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R$ mil	%	Vendas Trisul em R$ mil	%
Padrão Econômico	54	38%	11.631	18%	10.734	23%
Médio	53	37%	26.048	41%	21.907	46%
Médio/Alto	-1	-1%	-324	-1%	-324	-1%
Alto	36	25%	25.826	41%	15.265	32%
Total	**142**	**100%**	**63.181**	**100%**	**47.582**	**100%**

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

OBRAS CONCLUÍDAS

Até a presente data a Trisul concluiu 1 empreendimento, o que corresponde a 78 unidades, VGV Trisul de R$12 milhões.

Obras Concluídas YTD									
	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	Trisul Lar	78	100%	12	12
Total						**78**		**12**	**12**

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

OBRAS EM ANDAMENTO

Até a presente data a Trisul possui **15 canteiros de obras** representados por um total de 1.952 unidades e VGV Trisul R$ 846 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	Poema Castro Alves	Santos	abr-11	ago-14	Alto	56	100%	67	67
2	Sax Itaim	São Paulo	jun-11	dez-14	Alto	44	50%	82	41
3	Altino Residencial Club	Osasco	ago-11	fev-14	Médio	280	50%	68	34
4	Ibirapuera Diamond	São Paulo	nov-11	jun-14	Alto	28	50%	31	16
5	Style Santa Paula	São Caetano do Sul	nov-11	mai-14	Médio	90	100%	33	33
6	Magnific Santana	São Paulo	mai-12	nov-14	Alto	76	35%	64	23
7	Space Anália Franco	São Paulo	mai-12	nov-14	Alto	100	100%	82	82
8	ADD Nova Berrini	São Paulo	nov-12	out-15	Médio | Alto	288	100%	152	152
9	ADD Vila Mariana	São Paulo	nov-13	jul-16	Alto	170	100%	95	95
10	Allegro - Fase 1	Cotia	dez-13	nov-16	Econômico	154	100%	25	25
11	Duetto Biagi	Ribeirão Preto	set-13	jul-16	Alto	294	100%	80	80
12	Immaginato Casa Verde	São Paulo	mai-13	abr-16	Alto	114	100%	62	62
13	My Station	São Paulo	jun-13	fev-16	Médio	102	100%	43	43
14	Oliva Vila Mascote	São Paulo	ago-13	fev-16	Alto	88	100%	53	53
15	Paysage	São Paulo	out-13	mai-16	Alto	68	100%	42	42
						1.952		**978**	**846**

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

POSIÇÃO DE ESTOQUE

A Trisul encerrou o trimestre com estoque de 1.254 unidades que correspondem a um VGV potencial Trisul de R$507 milhões.

- 29% do estoque de unidades está em fase de construção:

Estoque em 01/04/2014	Unidades		VGV Trisul em R$ mil		VGV Total em R$ mil	
Unidades Concluídas	**390**	**31%**	**104.059**	**21%**	**156.396**	**27%**
Unidades em Construção	**365**	**29%**	**237.316**	**47%**	**261.307**	**45%**
→ Lançamento 2.011	*76*	*21%*	*51.506*	*22%*	*75.496*	*29%*
→ Lançamento 2.012	*199*	*55%*	*135.455*	*57%*	*135.455*	*52%*
→ Lançamento 2.013	*90*	*25%*	*50.356*	*21%*	*50.356*	*19%*
Unidades em Fase de Lançamento	**499**	**40%**	**165.596**	**33%**	**165.596**	**28%**
	1.254	**100%**	**506.971**	**100%**	**583.299**	**100%**

- 79% do estoque de unidades pertencem aos segmentos Médio e Alto Padrão:

Estoque em 01/04/2014	Unidades		VGV Trisul em R$ mil		VGV Total em R$ mil	
Econômico	262	21%	44.592	9%	55.894	10%
Médio/ Alto	992	79%	462.379	91%	527.405	90%
	1.254	**100%**	**506.971**	**100%**	**583.299**	**100%**

LANDBANK

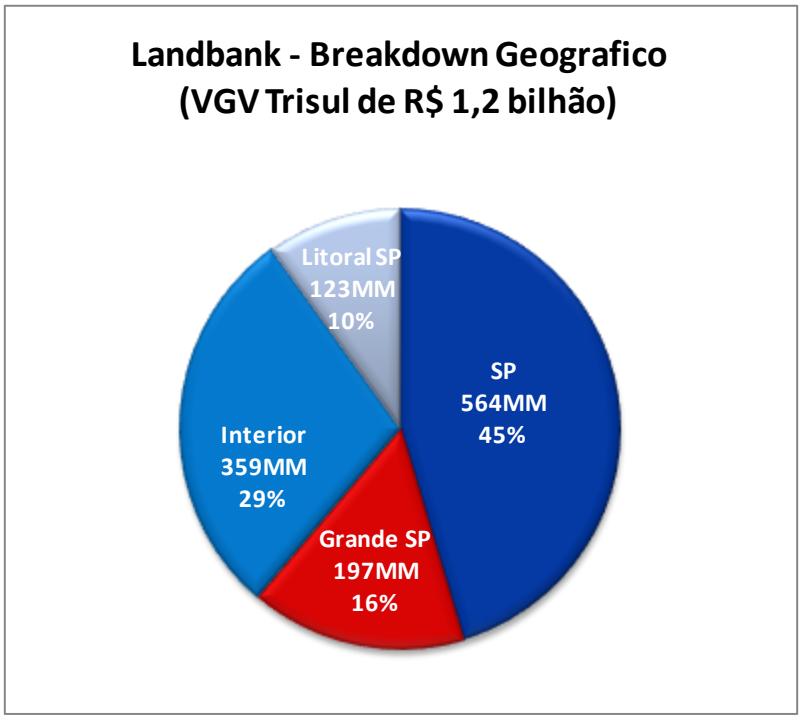
Em 31 de março de 2014 a Trisul possuía um ***landbank*** correspondente a um **VGV potencial de R$1,2 bilhão** (% Trisul). A Companhia está visando maior concentração nos segmentos médio e alto, replicando nos empreendimentos futuros o sucesso obtido ao longo de 30 anos nesses nichos.

O landbank da Companhia está distribuído em 9 cidades no estado de São Paulo sendo que 61% 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 março de 2014:

Landbank	Econômico*	Médio/Alto**	Total
VGV Total (em R$ milhões)	**677**	**609**	**1.286**
VGV Trisul (em R$ milhões)	**677**	**566**	**1.244**
Número de Projetos	14	10	24
Número de Unidades	4.339	1.354	5.693
Média de Unidades por projeto	310	135	237
Preço médio por unidade (em R$ mil)	156	449	226

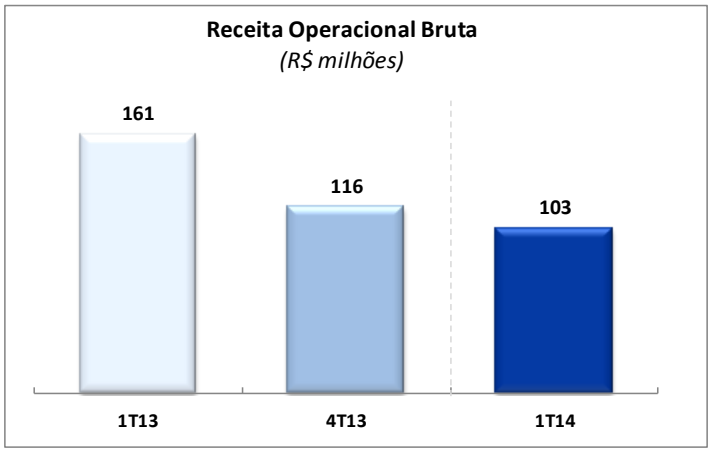
* Econômico – produto de Padrão Econômico: Preço Médio/Unidade de até R$200 mil
** Médio e Médio-Alto Padrão: Preço Médio/Unidade acima de R$350 mil



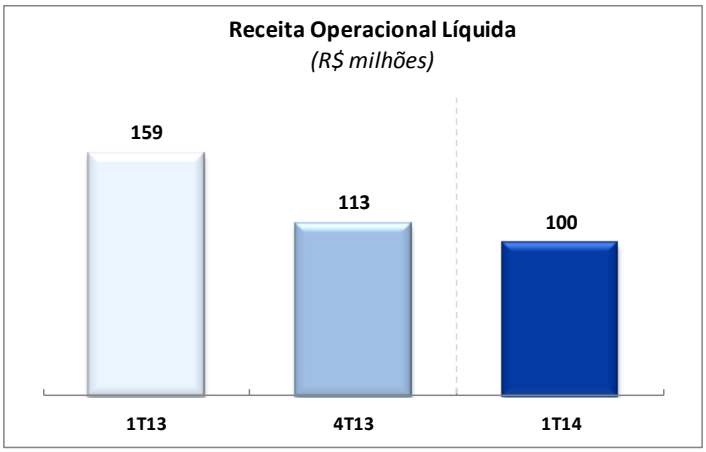
DESEMPENHO FINANCEIRO

As informações financeiras (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.
Compete destacar que determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao 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



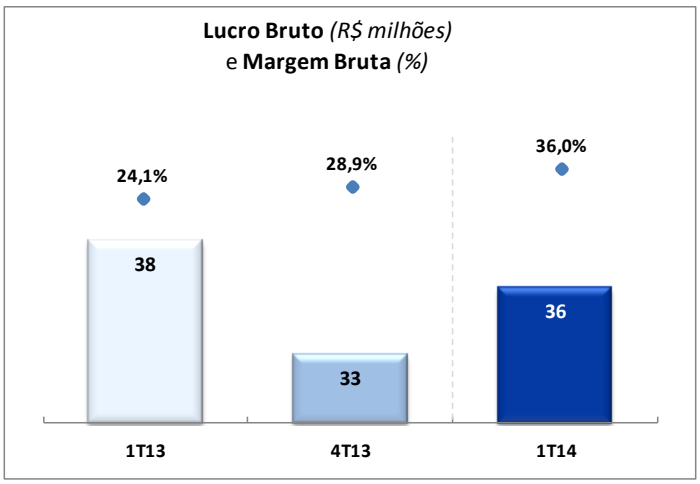
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA



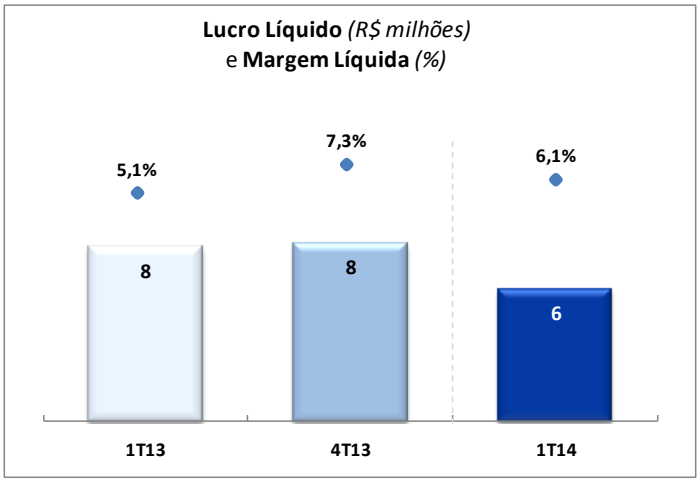
A receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (PoC – *Percentage of Completion Method*). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido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

No 1T14 o Lucro Bruto totalizou R$36 milhões, alta de 11% ante o 4T13. A Margem Bruta foi de 36%, acréscimo de 12 p.p. diante do mesmo período do ano anterior.



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)	1T14	1T13	Var. %	4T13	Var. %
Receita operacional líquida	99.942	158.991	-37,1%	112.521	-11,2%
Receitas e (despesas) operacionais:					
Despesas administrativas	(13.459)	(10.650)	26,4%	(11.091)	21,4%
% Receita líquida	*13,5%*	*6,7%*	6,8 p.p.	*9,9%*	3,6 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	*28,3%*	*11,7%*	16,5 p.p.	*10,4%*	17,9 p.p.
Despesas comerciais	(9.297)	(8.413)	10,5%	(12.373)	-24,9%
% Receita líquida	*9,3%*	*5,3%*	4,0 p.p.	*11,0%*	-1,7 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	*19,5%*	*9,3%*	10,3 p.p.	*11,6%*	8,0 p.p.
Despesas tributárias	(525)	(271)	93,7%	(57)	821,1%
Despesas com Depreciação/Amortização	(517)	(552)	-6,3%	(540)	-4,3%
Amortização de ágio	-	(82)	-	-	-
Provisão demandas judiciais e administrativas	65	(158)	-	(36)	-280,6%
Outras receitas e (despesas) operacionais	1.233	1.781	-30,8%	593	107,9%
Total	**(22.500)**	**(18.345)**	**22,6%**	**(23.504)**	**-4,3%**

DESPESAS ADMINISTRATIVAS:

Despesas Administrativas (em R$ mil)	1T14	1T13	▲%
Pessoal	5.704	5.418	5%
Honorários da administração	288	264	9%
Ocupação	1.221	596	105%
Assessorias e consultorias	4.639	3.099	50%
Despesas gerais	1.607	1.273	26%
Total de despesas administrativas	**13.459**	**10.650**	**26%**

DESPESAS COMERCIAIS:

Despesas Comerciais (em R$ mil)	1T14	1T13	▲%
Propaganda e publicidade	5.904	4.016	47%
Estandes de vendas - depreciação	949	578	64%
Estandes de vendas - despesas gerais	1.545	2.312	-33%
Provisão para devedores duvidosos	450	714	-37%
Despesas gerais	449	793	-43%
Total de despesas comerciais	**9.297**	**8.413**	**11%**

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R$ mil)	1T14	1T13	Var. %	4T13	Var. %
Despesas financeiras	(3.898)	(7.042)	-45%	(4.719)	-17%
Receitas financeiras	4.144	3.381	23%	6.799	-39%
Resultado Financeiro	**246**	**(3.661)**	**-**	**2.080**	**-88%**

EBITDA E MARGEM EBITDA

R$ milhões	1T14	1T13	% Var.	4T13	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	6.106	8.046	-24%	8.223	-26%
(+) Resultado financeiro	(246)	3.661	-	(2.080)	-88%
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.950	2.534	16%	3.432	-14%
(+) Amortização de ágio	-	82	-	-	-
(+) Depreciações e amortizações	517	552	-6%	540	-4%
EBITDA	**9.327**	**14.875**	**-37%**	**10.115**	**-8%**
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	4.333	7.186	-40%	3.475	25%
EBITDA Ajustado	**13.660**	**22.061**	**-38%**	**13.590**	**1%**
Margem EBITDA Ajustada (%)	***13,7%***	***13,9%***	***-0,2 pp***	***12,1%***	***1,6 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 financeiras. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar que atingiu R$78 milhões em 31 de março de 2014, apresentando uma Margem Bruta a Apropriar de 38%.

(em R$ mil)	31/3/2014	31/12/2013
Receita de venda de imóveis a apropriar (1)	203.729	212.359
Custo das unidades vendidas a apropriar (2)	(125.927)	(131.060)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	**77.802**	**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 1T14 com uma posição de caixa e equivalentes de R$65 milhões. O total de empréstimos e financiamentos em 31 de março de 2014 totalizou R$418 milhões.

Endividamento R$ milhões	31/3/2014 (a)	31/12/2013 (b)	Var. (a / b)	31/3/2013 (c)	Var. (a / c)
Financiamentos para construção – SFH [1]	(162.756)	(154.161)	6%	(264.470)	-38%
Empréstimos para capital de giro [2]	(131.085)	(166.686)	-21%	(171.191)	-23%
FINAME	(17)	(104)	-84%	(53)	-68%
Leasing [3]	(82)	(20)	310%	(180)	-54%
Debêntures [4]	(2.512)	(9.465)	-73%	(106.413)	-98%
Debêntures CEF [5]	(121.202)	(186.953)	-35%	(240.000)	-49%
Total Endividamento	**(417.655)**	**(517.389)**	**-19%**	**(782.307)**	**-47%**
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(288.310)	(338.978)	-15%	(543.971)	-47%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(129.345)	(178.411)	-28%	(238.336)	-46%
Caixa e Bancos	7.172	8.886	-19%	10.653	-33%
Aplicações financeiras	58.034	126.919	-54%	89.634	-35%
Aplicações financeiras caucionadas CEF [6]	-	-	-	1.677	-
Total Disponibilidade	**65.206**	**135.805**	**-52%**	**101.964**	**-36%**
Disponibilidade, líquida de endividamento	**(352.449)**	**(381.584)**	**-8%**	**(680.343)**	**-48%**
Patrimonio líquido	**587.563**	**598.914**	**-2%**	**597.223**	**-2%**
Dívida líquida / Patrimonio líquido	**60%**	**64%**	**-3,7 p.p.**	**114%**	**-53,9 p.p.**
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	**32%**	**38%**	**-5,7 p.p.**	**70%**	**-37,3 p.p.**
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimonio líquido	**12%**	**7%**	**4,9 p.p.**	**29%**	**-17,8 p.p.**

(1) Financiamentos em moeda nacional com taxas que variam de 8,30% a 10,50% a.a. acrescido de atualização pela Taxa Referencial (TR);
(2) Empréstimos tomados em moeda nacional com taxas que variam de 3,38% a 5,91% a.a., acrescidos da variação do CDI;
(3) Operações de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de máquinas e equipamentos de obra, tomados em moeda nacional com taxas que variam de 16,25% a 16,88% a.a.;
(4) As taxas de remuneração das Debêntures estão mencionadas abaixo;
(5) Debêntures adquiridas pela Caixa Econômica Federal (CEF) através de recursos do FGTS;
(6) Aplicação financeira relacionada as Debêntures adquiridas pela CEF.

O quadro abaixo demonstra o breakdown da dívida da Companhia:

Breakdown Divida (R$ milhões)	31/3/2014
Financiamentos para construção	41.251
Empréstimos para capital de giro	123.250
FINAME	12
Leasing	82
Debêntures	3.715
Debêntures CEF	120.000
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	**288.310**
Financiamentos para construção	121.505
Empréstimos para capital de giro	7.835
FINAME	5
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	**129.345**
Total do endividamento	**417.655**

DEBÊNTURES A PAGAR:

R$ milhões	31/3/2014	31/12/2013
Valor principal	122.511	190.008
(-) Gastos com emissão a apropriar	(412)	(549)
Encargos incorridos	1.616	6.959
Total	**123.715**	**196.418**
Circulante	123.715	136.458
Não circulante	-	59.960

Covenants de debêntures – 3ª emissão	
Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido ≤ 0,7	0,16
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar ≥ 1,5	3,77

Covenants de debêntures – 5ª emissão	
Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido < 0,7	0,16
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar > 1,5	3,77

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 quarto pagamento em agosto de 2014 e 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 março 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.

5ª emissão: Em abril de 2013, foi concluída a 5ª emissão de distribuição pública de 30 (trinta) debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R$1.000, perfazendo o montante nominal de R$30.000.
A taxa de remuneração das debêntures é de 4,00% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros e a amortização do principal iniciaram em maio de 2013, em 12 parcelas mensais, com último vencimento em abril de 2014. As debêntures estão subordinadas ao atendimento de determinadas condições para que não ocorra o seu vencimento antecipado, conforme estabelecido no instrumento particular de escritura de emissão da debênture, datado de 23 de abril de 2013. Em 31 de março 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.

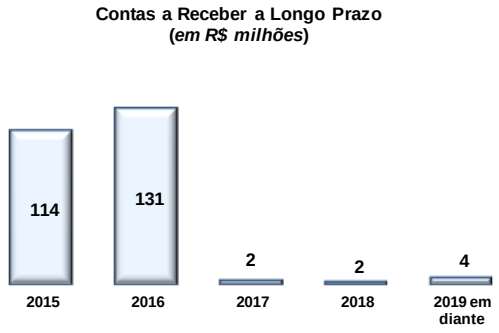
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

O saldo de contas a receber financeiro (receita ainda não realizada), adicionado ao saldo contábil de clientes em 31 de março de 2014 totalizou aproximadamente R$768 milhões. Desse total, R$575 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$204 milhões.

(em R$ mil)	31/3/2014	31/12/2013
Contas a Receber - Receita realizada [1]	575.084	621.953
Contas a Receber - Receita a apropriar	203.729	212.359
Adiantamento de Clientes[2]	(10.671)	(11.186)
TOTAL	**768.142**	**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$768 milhões em 31 de março de 2014, R$515 milhões estão alocados no curto prazo e R$253 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)	31/3/2014	%	31/12/2013	%
Terrenos para futuras incorporações	190.885	50%	163.431	46%
Imóveis em construção	127.765	33%	130.193	36%
Imóveis concluídos	63.158	17%	63.898	18%
Total	**381.808**	**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.

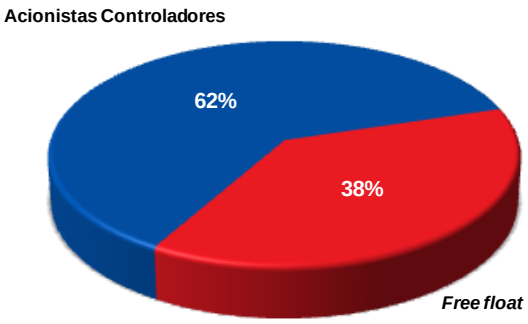
Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

A Trisul não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos. Em 27 de abril de 2012 a Companhia realizou operação de swap vinculada a 5ª emissão de debêntures. Operação de "troca" de taxas, levadas a determinado período futuro, sem desembolso inicial. O swap pode ser efetuado entre índices, taxas e moedas e tem como finalidade alterar a exposição de determinados passivos suscetíveis a oscilações. O valor do ajuste será o resultado da variação da ponta ativa da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base. Caso o valor seja positivo a Companhia receberá o montante, caso seja negativo, a Companhia efetuará o pagamento do montante.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Em 31 de março 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.

Composição Acionária em Mar/2014



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.

EVENTOS SUBSEQUENTES:

Em 12 de abril de 2014 **Lançamos** o Empreendimento **Line SP Conceição,** conforme as informações abaixo:



VGV de lançamento:

R$ 50,5 milhões

Unidades:

114

Número de Torres:

Única

Previsão de entrega:

Outubro de 2016

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Mediante a adoção do IFRS 11 para o exercício de 2013, as demonstrações financeiras serão apresentadas pelo método de equivalência patrimonial de acordo com o IAS 28R, o que difere do método de consolidação proporcional anteriormente utilizado. Quadro abaixo se refere à DRE de acordo com o novo método contábil de consolidação, realizando a comparação entre trimestres.

Demonstração de Resultado *(em R$ mil)* **IFRS**	**1T14**	**1T13**	**1T14 vs. 1T13**	**4T13**	**4T13 vs. 1T14**
Receita Operacional Bruta	**102.804**	**161.009**	**-36%**	**115.552**	**-11%**
Com venda de imóveis	100.366	159.920	-37%	115.059	-13%
Com prestação de serviços	2.405	1.006	139%	556	333%
Com locações	33	83	-	(63)	-
(-) Deduções da receita	(2.862)	(2.018)	42%	(3.031)	-6%
Receita Operacional Líquida	**99.942**	**158.991**	**-37%**	**112.521**	**-11%**
Custos de imóveis e serviços vendidos	(63.973)	(120.619)	-47%	(80.011)	-20%
Lucro Bruto	**35.969**	**38.372**	**-6%**	**32.510**	**11%**
% Margem Bruta	36%	24%	11,9 p.p.	29%	7,1 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	**(19.762)**	**(14.481)**	**36%**	**(18.115)**	**9%**
Despesas administrativas	(13.459)	(10.650)	26%	(11.091)	21%
% despesas administrativas	*13%*	*7%*	*6,8 p.p.*	*0%*	*13,5 p.p.*
Despesas comerciais	(9.297)	(8.413)	11%	(12.373)	-25%
% despesas comerciais	*9%*	*5%*	*4 p.p.*	*11%*	*-1,7 p.p.*
Despesas tributárias	(525)	(271)	94%	(57)	821%
Resultado com equivalência patrimonial	2.738	3.864	-29%	5.389	-49%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	65	(158)	-141%	(36)	-281%
Despesas com Depreciação/Amortização	(517)	(552)	-6%	(540)	-4%
Amortização de ágio	-	(82)	-100%	-	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	1.233	1.781	-31%	593	108%
Lucro Operacional	**16.207**	**23.891**	**-32%**	**14.395**	**13%**
Despesas Financeiras	(3.898)	(7.042)	-45%	(4.719)	-17%
Receitas Financeiras	4.144	3.381	23%	6.799	-39%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	**16.453**	**20.230**	**-19%**	**16.475**	**0%**
Imposto de renda e contribuição social	(2.950)	(2.534)	16%	(3.432)	-14%
Lucro antes da Participação de não controladores	**13.503**	**17.696**	**-24%**	**13.043**	**4%**
Participação de não controladores	(7.397)	(9.650)	-23%	(4.820)	53%
Lucro líquido do período	**6.106**	**8.046**	**-24%**	**8.223**	**-26%**
% Margem Líquida	6,1%	5%	1 p.p.	7%	-1,2 p.p.

1. BALANÇO PATRIMONIAL

Quadro abaixo se refere ao Balanço Patrimonial de acordo com o novo método contábil de consolidação.

Balanço Patrimonial Consolidado (em R$ mil) IFRS	31/3/2014	31/3/2013	Var.	
Ativo Circulante	**841.188**	**1.267.948**	**(426.760)**	**-34%**
Caixa e equivalentes de caixa	65.206	101.964	(36.758)	-36%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	460.534	879.186	(418.652)	-48%
Imóveis a comercializar	295.776	270.779	24.997	9%
Créditos diversos	15.188	11.243	3.945	35%
Impostos e contribuições a recuperar	4.484	4.776	(292)	-6%
Ativo Não Circulante	**290.989**	**266.640**	**24.349**	**9%**
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	96.346	58.912	37.434	64%
Imóveis a comercializar	86.032	90.135	(4.103)	-5%
Partes relacionadas	30.870	24.031	6.839	28%
Impostos e contribuições a recuperar	4.009	4.513	(504)	-11%
Créditos diversos	5.407	11.636	(6.229)	-54%
Investimentos	-	-	-	-
Imobilizado	-	-	-	-
Intangível	68.325	77.413	(9.088)	-12%
Ativo Total	**1.132.177**	**1.534.588**	**(402.411)**	**-26%**
Passivo Circulante	**403.939**	**684.985**	**(281.046)**	**-41%**
Fornecedores	22.314	30.387	(8.073)	-27%
Empréstimos e financiamentos	164.595	319.645	(155.050)	-49%
Debêntures a pagar	123.715	224.326	(100.611)	-45%
Obrigações trabalhistas e tributárias	9.956	13.281	(3.325)	-25%
Impostos e contribuições diferidos	19.838	42.419	(22.581)	-53%
Credores por imóveis compromissados	24.331	12.366	11.965	97%
Adiantamento de clientes	10.671	5.575	5.096	91%
Contas a pagar	11.657	11.421	236	2%
Dividendos a pagar	7.294	13.031	(5.737)	-44%
Partes relacionadas	9.568	12.534	(2.966)	-24%
Passivo Não Circulante	**140.675**	**252.380**	**(111.705)**	**-44%**
Empréstimos e financiamentos	129.345	116.249	13.096	11%
Debêntures a pagar	-	122.087	(122.087)	-100%
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	1.081	(1.081)	-100%
Credores por imóveis compromissados	-	890	(890)	-100%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.070	6.556	(1.486)	-23%
Impostos e contribuições diferidos	4.760	2.808	1.952	70%
Contas a pagar	1.500	2.709	(1.209)	-45%
Patrimônio Líquido	**587.563**	**597.223**	**(9.660)**	**-2%**
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.564	-	0%
Reservas de lucro	42.264	20.785	21.479	103%
(-) Ações em Tesouraria	(6.119)	-	(6.119)	-
Lucros (Prejuizos) Acumulados	-	-	-	-
Participação de não controladores	77.774	102.794	(25.020)	-24%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**1.132.177**	**1.534.588**	**(402.411)**	**-26%**

2. FLUXO DE CAIXA

Quadro abaixo se refere ao Fluxo de caixa de acordo com o novo método contábil de consolidação.

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R$ mil) IFRS	31/3/2014	31/3/2013
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	16.453	20.230
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos	453	698
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(65)	158
Ajuste a valor presente	215	(1.761)
Depreciação/amortização	517	552
Amortização de ágio	-	82
Depreciação de estandes de venda	949	578
Juros sobre empréstimos e debêntures	7.254	11.237
Tributos diferidos	(1.153)	(3.261)
Equivalência patrimonial	(2.738)	(3.864)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber	49.447	17.051
Imóveis a comercializar	9.735	39.771
Impostos e contribuição a recuperar	576	696
Partes relacionadas	6.714	(7.158)
Créditos diversos	1.652	7.890
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	234	2.220
Obrigações trabalhistas e tributárias	(614)	(391)
Credores por imóveis compromissados	(24.651)	(24.546)
Adiantamento de clientes	(515)	(30)
Contas a pagar	(405)	(4.326)
Caixa proveniente das operações	**64.058**	**55.826**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.101)	(6.259)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**58.957**	**49.567**
Das atividades de investimentos		
Dividendos pagos	-	(7.274)
Aquisição de imobilizado	(1.036)	(213)
Redução de investimento	3.176	10.442
Aquisição de intangível	(497)	(74)
Alienação de imobilizado	643	-
Aquisição de ações de emissão própria	(5.395)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**(3.109)**	**2.881**
Das atividades de financiamentos		
Reserva de capital - plano de opção de ações	-	8
Debêntures, líquido	(76.398)	(75.220)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(30.590)	(22.587)
Participação de não controladores	(19.459)	(7.694)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	**(126.447)**	**(105.493)**
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(70.599)**	**(53.045)**
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	135.805	155.009
No final do exercício	65.206	101.964
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(70.599)**	**(53.045)**

3. OPERACIONAIS E FINANCEIROS – PRO-FORMA

As tabelas e gráficos abaixo analisam alguns dados financeiros e operacionais pelo método de equivalência patrimonial, sendo que em alguns casos a adição de uma coluna de ajustas auxilia na visualização das diferenças. **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	1.396	646.480	536.495
(+) Lançamentos do 1T14	0	0	0
Total de unidades a venda no 1T14 (a)	**1.396**	**646.480**	**536.495**
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T14 (b)	142	63.181	48.234
Total de unidades a venda em 01/04/2014	**1.254**	**583.299**	**488.261**
VSO no 1T14 (b)/(a)	**10%**	**10%**	**9%**

4.2. Posição de Estoque

Estoque em 01/01/2014	Unidades		VGV Trisul em R$ mil		VGV Total em R$ mil	
Concluído	**390**	**31%**	**102.271**	**21%**	**156.396**	**27%**
Em construção	**365**	**29%**	**220.394**	**45%**	**261.307**	**45%**
→ Lançamento 2011	*76*	*21%*	*60.206*	*27%*	*75.496*	*29%*
→ Lançamento 2012	*199*	*55%*	*109.832*	*50%*	*135.455*	*52%*
→ Lançamento 2013	*90*	*25%*	*50.356*	*23%*	*50.356*	*19%*
Em Fase de Lançamento	**499**	**40%**	**165.596**	**34%**	**165.596**	**28%**
	1.254	**100%**	**488.261**	**100%**	**583.299**	**100%**

Estoque em 01/01/2014	Unidades		VGV Trisul em R$ mil		VGV Total em R$ mil	
Econômico	262	21%	54.060	11%	55.894	10%
Médio / Alto	992	79%	434.201	89%	527.405	90%
	1.254	**100%**	**488.261**	**100%**	**583.299**	**100%**

4.3. Posição de Caixa e Endividamento

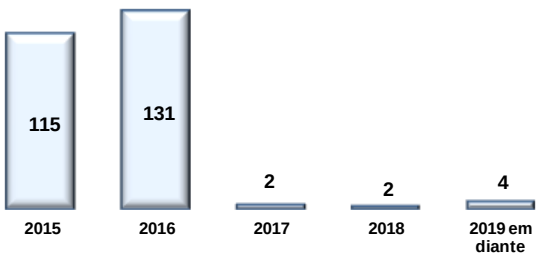
Endividamento (PROFORMA) Em R$ milhões	HISTÓRICO											Mar/14 vs. Set/11
	mar/14	dez-13	set-13	jun-13	mar-13	dez-12	set-12	jun-12	mar-12	dez-11	set-11	
Financiamentos para construção – SFH	-154	-144	-145	-187	-213	-226	-248	-284	-289	-345	-345	-55%
Empréstimos para capital de giro	-131	-167	-181	-201	-171	-174	-157	-149	-184	-183	-173	-24%
FINAME	0	0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-96%
Leasing	0	0	-0	-0	-0	-0	-1	-1	-1	-1	-1	-90%
Debêntures	-3	-9	-19	-105	-106	-113	-121	-202	-177	-192	-196	-99%
Debêntures CEF	-121	-187	-180	-240	-240	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-60%
Total Endividamento	**-409**	**-507**	**-526**	**-734**	**-731**	**-814**	**-826**	**-935**	**-951**	**-1.022**	**-1.014**	**-60%**
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	289	-341	-360	-483	-497	-526	-526	-477	-510	-538	-529	-155%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	120	-166	-166	-251	-233	-288	-300	-458	-441	-484	-485	-125%
Caixa e equivalentes	11	11	14	23	0	149	136	161	150	144	68	-84%
Aplicações financeiras	57	125	78	185	88	0	0	32	19	25	34	69%
Aplicações financeiras caucionadas CEF	0	0	0	2	2	0	0	21	47	65	121	-100%
Total Disponibilidade	**68**	**136**	**92**	**210**	**90**	**149**	**136**	**214**	**217**	**234**	**222**	**-70%**
Disponibilidade, líquida de endividamento	**-342**	**-371**	**-434**	**-524**	**-641**	**-665**	**-690**	**-721**	**-734**	**-788**	**-792**	**-57%**
Patrimonio líquido	**512**	**511**	**511**	**504**	**496**	**488**	**483**	**475**	**471**	**468**	**466**	**10%**
Dívida líquida / Patrimonio líquido	**67%**	**73%**	**85%**	**104%**	**129%**	**136%**	**143%**	**152%**	**156%**	**168%**	**170%**	**-103,1 p.p.**
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	**37%**	**44%**	**57%**	**67%**	**86%**	**90%**	**91%**	**92%**	**95%**	**95%**	**96%**	**-59,3 p.p.**
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimonio líquido	**13%**	**8%**	**21%**	**19%**	**38%**	**28%**	**29%**	**29%**	**31%**	**31%**	**32%**	**-18,7 p.p.**

4.4. Contas a Receber de Clientes

A Trisul encerrou o primeiro trimestre com saldo de **Recebíveis** totais de **R$741 milhões**, sendo **R$330 milhões** referentes aos **Recebíveis performados**.

Em R$ mil	Pro-Forma 31/03/2014	Ajuste	IFRS 31/03/2014
Contas a Receber - Receita realizada [1]	552.356	22.728	575.084
Contas a Receber - Receita a apropriar	199.930	3.799	203.729
Adiantamento de Clientes[2]	-11.521	850	-10.671
TOTAL	**740.765**	**27.377**	**768.142**

Contas a Receber a Longo Prazo
(*em R$ milhões*)



[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.

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)* Pro Forma	31/03/2014 IFRS	Ajustes	31/03/2014 Pro Forma
Receita Operacional Bruta	**102.804**	**2.298**	**100.506**
Com venda de imóveis	100.366	2.640	97.726
Com prestação de serviços	2.405	(342)	2.747
Com locações	33	-	33
(-) Deduções da receita	(2.862)	3	(2.865)
Receita Operacional Líquida	**99.942**	**2.301**	**97.641**
Custos de imóveis e serviços vendidos	(63.973)	3.086	(67.059)
Lucro Bruto	**35.969**	**5.387**	**30.582**
% Margem Bruta	36%		31%
Despesas/Receitas Operacionais	**(19.762)**	**2.143**	**(21.905)**
Despesas administrativas	(13.459)	66	(13.525)
% despesas administrativas	*13%*		*14%*
Despesas Comerciais	(9.297)	(659)	(8.638)
% despesas comerciais	*9%*		*9%*
Despesas tributárias	(525)	(42)	(483)
Resultado com equivalência patrimonial	2.738	2.738	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	65	(1)	66
Despesas com Depreciação/Amortização	(517)	(2)	(515)
Amortização de ágio	-	-	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	1.233	43	1.190
Lucro Operacional	**16.207**	**7.530**	**8.677**
Despesas Financeiras	(3.898)	32	(3.930)
Receitas Financeiras	4.144	(210)	4.354
Lucro antes do IR e Contribuição Social	**16.453**	**7.352**	**9.101**
Imposto de renda e contribuição social	(2.950)	(78)	(2.872)
Lucro antes da Participação de não controladores	**13.503**	**7.274**	**6.229**
Participação Minoritários	(7.397)	(7.274)	(123)
Lucro líquido do período	**6.106**	**-**	**6.106**

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em R$ mil)	31/03/2014 IFRS	Ajustes	31/03/2014 Pro Forma
Ativo Circulante	**841.188**	**26.861**	**814.327**
Caixa e equivalentes de caixa	65.206	(2.461)	67.667
Contas a receber	460.534	22.980	437.554
Imóveis a comercializar	295.776	7.297	288.479
Créditos diversos	15.188	10.505	4.683
Impostos e contribuições a recuperar	4.484	(11.460)	15.944
Ativo Não Circulante	**290.989**	**68.970**	**222.019**
Contas a receber	96.346	(244)	96.590
Imóveis a comercializar	86.032	(3.545)	89.577
Partes relacionadas	30.870	17.110	13.760
Impostos e contribuições a recuperar	4.009	-	4.009
Créditos diversos	5.407	204	5.203
		-	
Investimentos	55.428	55.428	-
Imobilizado	10.839	17	10.822
Intangível	2.058	-	2.058
Ativo Total	**1.132.177**	**95.831**	**1.036.346**
Passivo Circulante	**403.939**	**10.575**	**393.364**
Fornecedores	22.314	1.050	21.264
Empréstimos e financiamentos	164.595	(632)	165.227
Debêntures a pagar	123.715	-	123.715
Obrigações trabalhistas e tributárias	9.956	(486)	10.442
Impostos e contribuições diferidos	19.838	186	19.652
Credores por imóveis compromissados	24.331	-	24.331
Adiantamento de clientes	10.671	(850)	11.521
Contas a pagar	11.657	3.039	8.618
Dividendos a pagar	7.294	-	7.294
Partes relacionadas	9.568	8.268	1.300
Passivo Não Circulante	**140.675**	**9.550**	**131.125**
Empréstimos e financiamentos	129.345	8.974	120.371
Debêntures a pagar	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.070	584	4.486
Impostos e contribuições diferidos	4.760	(8)	4.768
Contas a pagar	1.500	-	1.500
Patrimônio Líquido	**587.563**	**75.706**	**511.857**
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de Capital	12.564	-	12.564
Reservas de lucro	42.264	-	42.264
(-) Ações em Tesouraria	(6.119)	-	(6.119)
Lucros (Prejuizos) Acumulados	-	-	-
Participação de não controladores	77.774	75.706	2.068
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**1.132.177**	**95.831**	**1.036.346**

Fluxo de Caixa

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R$ mil)	IFRS 31/3/2014	Ajuste	Pro-Forma 31/3/2014
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	16.453	7.352	9.101
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:			
Provisão para devedores duvidosos	453	-	453
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(65)	1	(66)
Ajuste a valor presente	215	(5)	220
Depreciação/amortização	517	3	514
Amortização de ágio	-	-	-
Depreciação de estandes de venda	949	-	949
Juros sobre empréstimos e debêntures	7.254	-	7.254
Tributos diferidos	(1.153)	724	(1.877)
Equivalência patrimonial	(2.738)	(2.738)	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber	49.447	9.157	40.290
Imóveis a comercializar	9.735	100	9.635
Impostos e contribuição a recuperar	576	(8)	584
Partes relacionadas	6.714	3.529	3.185
Créditos diversos	1.652	(3.321)	4.973
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	234	(371)	605
Obrigações trabalhistas e tributárias	(614)	(830)	216
Credores por imóveis compromissados	(24.651)	-	(24.651)
Adiantamento de clientes	(515)	314	(829)
Contas a pagar	(405)	2.550	(2.955)
Caixa proveniente das operações	**64.058**	**16.457**	**47.601**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.101)	(728)	(4.373)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**58.957**	**15.729**	**43.228**
Das atividades de investimentos			
Dividendos pagos	-	-	-
Aquisição de imobilizado	(1.036)	(74)	(962)
Redução de investimento	3.176	3.176	-
Aquisição de intangível	(497)	-	(497)
Alienação de imobilizado	643	74	569
Aquisição de ações de emissão própria	(5.395)	-	(5.395)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**(3.109)**	**3.176**	**(6.285)**
Das atividades de financiamentos			
Reserva de capital - plano de opção de ações	-	-	-
Debêntures, líquido	(76.398)	-	(76.398)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(30.590)	(1.856)	(28.734)
Participação de não controladores	(19.459)	(19.459)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	**(126.447)**	**(21.315)**	**(105.132)**
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(70.599)**	**(2.410)**	**(68.189)**
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	135.805	(51)	135.856
No final do exercício	65.206	(2.461)	67.667
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(70.599)**	**(2.410)**	**(68.189)**