



TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 4T13 E 2013

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 4T13 E 2013

14 de março de 2014

Português

Data: 14 de março de 2014
 Hora: 11h (Brasília)
 10h (US-EST)
 Telefone: +55 (11) 2188-0155
 Código: Trisul

Replay disponível até: 20/03/14
 Replay: +55 (11) 2188-0155
 Código: Trisul

Inglês

Data: 14 de março de 2014
 Hora: 12h (Brasília)
 11h (US-EST)
 Telefone: +1 (412) 317-6776
 Código: Trisul

Replay disponível até: 20/03/14
 Replay: +1 (412) 317-0088
 Código: 10040906

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

Comunicação Assessoria Empresarial

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

São Paulo, 13 de março de 2014 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 4T13 e 2013. 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 práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e, normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo CFC.

- No ano de 2013 a Trisul **concluiu 19 empreendimentos**, o que corresponde a 4.526 unidades com VGV total de R\$1.010 milhões e VGV Trisul de R\$743 milhões, atingindo o *guidance* proposto para o período.
- Em 2013 as vendas **contratadas líquidas¹ % Trisul** totalizaram R\$453 milhões, **crescimento de 58%** quando comparado ao ano anterior;
- No trimestre a **Geração de Caixa Operacional** foi de R\$81 milhões; em 2013 a geração foi de R\$404 milhões;
- No ano foram lançadas **988 unidades** distribuídas em **7 empreendimentos** correspondentes a um **VGV Trisul de R\$405 milhões**, alcançando o *guidance* proposto para o exercício;
- A companhia registrou em 2013 **Lucro Líquido** de R\$31 milhões, alta de 13% sobre o ano anterior.
- A Trisul encerrou o quarto trimestre com saldo de **Recebíveis totais (on e off balance)** de R\$823 milhões, sendo R\$378 milhões referentes aos **Recebíveis performados**;
- **Margem Bruta** atingiu **27%** em 2013, cumprindo o *guidance* proposto;
- **Margem Bruta Ajustada²** atingiu **35%** em 2013

¹ Vendas líquidas de Comissões e distratos.

² Desconsiderando os juros capitalizados alocados no custo



COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2013 representou um período de superação quanto aos diversos desafios enfrentados pela Companhia, destacando-se pela ampliação das margens, redução do endividamento e **cumprimento do guidance** proposto para o exercício.

O caixa operacional líquido gerado no período foi de R\$404 milhões, resultado das vendas de unidades prontas e dos 19 empreendimentos entregues, correspondendo a um VGV de R\$743 milhões (**atingindo o guidance de entregas**: R\$630 milhões – R\$740 milhões). Diante da estratégia de desalavancagem adotada, a empresa reduziu sua relação **Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido de 170%** (setembro de 2011) para **73%***.

A Trisul desempenhou **Margem Bruta de 27%**, atingindo o intervalo do **guidance** proposto (24% - 28%), e **Margem Bruta Ajustada de 35%**. Ainda, o exercício apresentou **Margem Bruta a Apropriar de 38%** e melhora da **Margem Líquida**, totalizando 5,9% da Receita Líquida em 2013, elevação de 1,9 p.p ante o ano anterior.

Mediante o cenário descrito acima, a companhia encontrou ambiente favorável para retomar sua atividade operacional. Em 2013 houve lançamento de **7 empreendimentos**, compreendendo 988 unidades equivalentes a um VGV Trisul de **R\$405 milhões**, atingindo o intervalo do **guidance** proposto (R\$350 milhões – R\$400 milhões).

Dessa forma, a Companhia pretende dar continuidade ao seu desenvolvimento de forma ordenada, focada e sólida, buscando responder positivamente às expectativas de seus investidores, tendo como meta o aprimoramento de seus resultados operacionais e financeiros.

**cálculo de endividamento pro forma.*

A Administração.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	4T13	4T12	Var. %	3T13	Var. %	2013	2012	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGV Total ⁽¹⁾	162	186	-13%	133	22%	405	331	22%
VGV Trisul	162	186	-13%	133	22%	405	290	40%
% Participação Trisul	100%	100%	-	100,0%	-	100%	87,5%	13 p.p.
Número de Empreendimentos	3	2	-	2	-	7	4	-
Unidades Lançadas	392	464	-16%	380	3%	988	640	54%
Preço médio de lançamento (R\$/m²)	7.274	7.978	-9%	8.478	-14%	7.460	7.978	-6%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	374.422	401.595	-7%	350.000	7%	536.035	613.013	-13%
Área útil lançada (m²)	19.034	23.356	-19%	15.688	21%	50.025	44.176	13%
Vendas Contratadas								
Vendas Totais Contratadas ⁽²⁾	121.640	121.814	0%	97.247	25%	522.643	352.600	48%
Vendas Contratadas Trisul	106.910	118.025	-9%	94.188	14%	453.170	286.064	58%
% Participação Trisul	88%	97%	-9 p.p.	97%	-9 p.p.	87%	81,1%	6 p.p.
Unidades Vendidas	299	297	1%	236	27%	1.260	930	35%
Preço médio de venda (R\$/m²)	6.702	7.107	-6%	6.733	0%	6.319	5.769	10%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	406.821	410.147	-1%	412.066	-1%	414.796	379.140	9%
Área útil vendida (m²)	18.149	17.141	6%	14.444	26%	81.924	61.117	34%
Informações Financeiras								
(em R\$ mil)								
Receita Operacional Bruta	115.552	153.244	-25%	108.084	7%	529.524	690.123	-23%
Receita Operacional Líquida	112.521	153.474	-27%	106.349	6%	520.095	672.486	-23%
Lucro Bruto	32.510	41.297	-21%	33.272	-2%	140.383	164.531	-15%
% Margem Bruta	28,9%	26,9%	2 p.p.	31,3%	-2,4 p.p.	27,0%	24,5%	2,5 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	8.223	11.726	-30%	6.927	19%	30.713	27.265	13%
% Margem Líquida	7,3%	7,6%	-0,3 p.p.	6,5%	0,8 p.p.	5,9%	4,1%	1,9 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	10.115	16.084	-37%	10.051	1%	48.455	68.048	-29%
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	13.590	27.240	-50%	14.538	-7%	69.858	101.449	-31%
% Margem EBITDA Ajustado	12,1%	17,7%	-5,7 p.p.	13,7%	-1,6 p.p.	13,4%	15,1%	-1,7 p.p.
Disponibilidade	135.805	155.009	-12%	95.881	42%	135.805	155.009	-12%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(381.584)	(713.868)	47%	(444.391)	14%	(381.584)	(713.868)	47%

(1) Representa o total do VGV lançado dos empreendimentos, incluindo a participação da Trisul somada às participações de parceiros incorporadores.

(2) 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.

(3) Lucro antes de Impostos, Resultado Financeiro Líquido, Amortização e Depreciação.

(4) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No quarto trimestre a Trisul **lançou 3** empreendimentos, o que corresponde a 392 unidades, totalizando um VGV de R\$162 milhões (100% Trisul).

No ano a Trisul **lançou 7** empreendimentos, o que corresponde a 988 unidades, totalizando um VGV de R\$405 milhões (100% Trisul).

Lançamentos								
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM	VGV Trisul R\$MM	Preço Médio/Unid.
1 Immaginato	São Paulo	25/5/2013	Alto	114	100%	65,0	65,0	570
2 My Station	São Paulo	29/6/2013	Médio	102	100%	45,0	45,0	441
Total Lançado 2T13				216		110	110	509
1 Oliva Vila Mascote	São Paulo	3/8/2013	Alto	86	100%	53,0	53,0	616
2 Duetto Biagi Hotel & Residence Service	São Paulo	10/9/2013	Alto	294	100%	80,0	80,0	272
Total Lançado 3T13				380		133	133	350
1 Paysage Mooca	São Paulo	26/10/2013	Alto	68	100%	41,5	41,5	610
2 ADD Vila Mariana	São Paulo	28/11/2013	Alto	170	100%	95,0	95,0	559
3 Allegro Cotia	Cotia	7/12/2013	Econômico	154	100%	25,3	25,3	164
Total Lançado 4T13				392		162	162	413
Total Lançado 2013				988		405	405	410

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

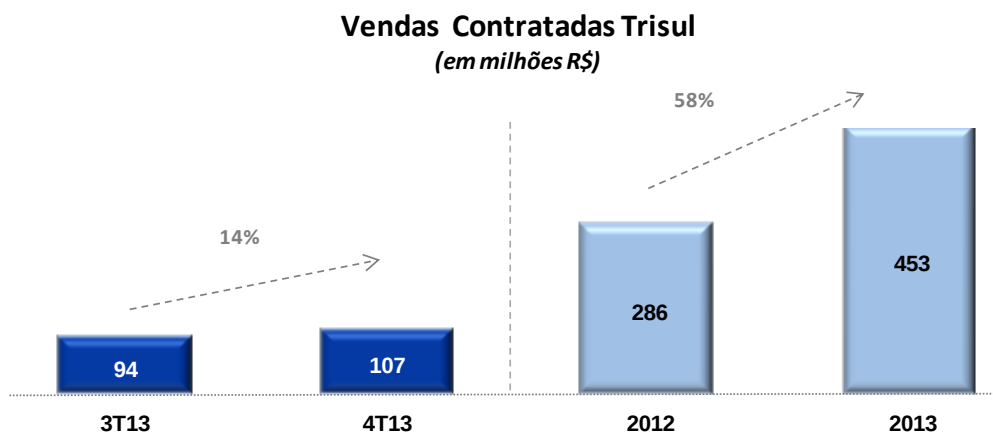
Em 2013 o indicador VSO (em unidades) atingiu 47%. As unidades concluídas representam 32% do total de unidades em estoque.

VSO (Venda sobre Oferta)	Unidades	VGV Total em R\$ mil	VGV Trisul em R\$ mil
Estoque de unidades em 01/01/2013	1.668	763.108	569.412
(+) Lançamentos do 1T13	0	0	0
(+) Lançamentos do 2T13	216	110.000	110.000
(+) Lançamentos do 3T13	380	133.000	133.000
(+) Lançamentos do 4T13	392	161.800	161.800
Total de unidades a venda em 2013 (a)	2.656	1.169.123	1.007.723
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T13 (b)	247	102.568	90.716
(-) Unidades vendidas líquidas no 2T13 (b)	478	200.986	161.356
(-) Unidades vendidas líquidas no 3T13 (b)	236	97.450	94.188
(-) Unidades vendidas líquidas no 4T13 (b)	299	121.640	106.910
Total de unidades a venda em 01/01/2014	1.396	646.480	554.553
VSO em 2013 (b)/(a)	47%	45%	45%

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas no quarto trimestre totalizaram 299 unidades, somando VGV total de vendas contratadas de R\$122 milhões. Já as vendas contratadas parte Trisul totalizam R\$107 milhões, representando crescimento de 14% se comparado ao trimestre anterior (3T13).

No ano foram vendidas 1.260 unidades, representando um total de vendas contratadas de R\$523 milhões. Já as vendas contratadas parte Trisul somaram R\$453 milhões, alta de 58% diante do ano anterior (2012).



Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 4T13 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	131	44%	29.907	25%	27.933	26%
Médio	41	14%	24.235	20%	22.219	21%
Médio/Alto	6	2%	4.067	3%	4.067	4%
Alto	121	40%	63.431	52%	52.691	49%
Total	299	100%	121.640	100%	106.910	100%

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas em 2013 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	490	39%	100.751	19%	94.657	21%
Médio	408	32%	183.360	35%	175.929	39%
Médio/Alto	46	4%	27.302	5%	27.302	6%
Alto	316	25%	211.230	40%	155.282	34%
Total	1.260	100%	522.643	100%	453.170	100%

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

OBRAS CONCLUÍDAS

No ano de 2013 a Trisul concluiu **19 empreendimentos**, o que corresponde a 4.526 unidades, VGV total de R\$1.010 milhões e VGV Trisul de R\$743 milhões.

Obras Concluídas 2013									
Data de Lançamento	Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Padrão	Número de Unid.	% Trisul	VGV Total R\$MM ⁽¹⁾	VGV Trisul R\$MM ⁽¹⁾	
1	mar-10	jan-13	Vida Plena Ribeirão - Fase 2	Ribeirão Preto	Trisul Life	348	100%	41	41
1T13					348		41	41	
2	ago-10	abr-13	Vida Plena Campolim - Fase 1	Sorocaba	Trisul Lar	362	100%	38	38
3	set-10	abr-13	Viva Bem Ribeirão	Ribeirão Preto	Trisul Lar	292	100%	29	29
4	mar-10	abr-13	L'Itaim	São Paulo	Alto	40	50%	59	30
5	jan-11	mai-13	Vitrine Esplanada - Fase 1	Sorocaba	Trisul Life	198	100%	40	40
6	ago-11	jun-13	Max Clube - Fase 2	São José dos Campos	Trisul Lar	78	100%	10	10
7	mai-10	jun-13	Vida Plena Cotia - Fase 1	Cotia	Trisul Lar	242	100%	22	22
2T13					1.212		198	169	
8	jan-10	jul-13	Alphastyle	Barueri	Médio	325	40%	95	38
9	mar-10	jul-13	Reserva do Golfe	Ribeirão Preto	Médio	420	80%	108	87
10	ago-10	jul-13	Supera Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	Médio	312	75%	115	86
11	set-10	set-13	Vida Plena Cotia - Fase 2	Cotia	Trisul Lar	344	100%	32	32
3T13					1.401		350	243	
12	abr-10	out-13	Joy	Distrito Federal	Médio	169	50%	45	23
13	mai-10	out-13	Stellato	São Caetano do Sul	Médio	60	100%	30	30
14	out-10	nov-13	Art'e Prime	Jundiaí	Médio	208	35%	104	36
15	jan-11	dez-13	Vitrine Esplanada - Fase 2	Sorocaba	Trisul life	264	100%	33	33
16	out-10	dez-13	Vila Verde Sabará - Fase 1	São Carlos	Trisul life	182	100%	61	61
17	out-10	dez-13	Vida Plena Campolim - Fase 2	Sorocaba	Trisul Lar	244	100%	26	26
18	nov-10	dez-13	Play Life	SCS	Médio	138	100%	39	39
19	jan-11	dez-13	Suprema Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	Médio	300	50%	83	42
4T13					1.565		421	290	
Total					4.526		1.010	743	

(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 **16 canteiros de obras** representados por um total de 2.030 unidades e VGV Trisul R\$ 858 milhões.

Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Termo 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	Max Club - Fase 3	São José dos Campos	ago-11	mar-13	Trisul Iar	78	100%	12	12
5	Ibirapuera Diamond	São Paulo	nov-11	jun-14	Alto	28	50%	31	16
6	Style Santa Paula	São Caetano do Sul	nov-11	mai-14	Médio	90	100%	33	33
7	Magnific Santana	São Paulo	mai-12	nov-14	Alto	76	35%	64	23
8	Space Anália Franco	São Paulo	mai-12	nov-14	Alto	100	100%	82	82
9	ADD Nova Berrini	São Paulo	nov-12	out-15	Médio Alto	288	100%	152	152
10	ADD Vila Mariana	São Paulo	nov-13	jul-16	Alto	170	100%	95	95
11	Allegro - Fase 1	Cotia	dez-13	nov-16	Econômico	154	100%	25	25
12	Duetto Biagi	Ribeirão Preto	set-13	jul-16	Alto	294	100%	80	80
13	Immaginato Casa Verde	São Paulo	mai-13	abr-16	Alto	114	100%	62	62
14	My Station	São Paulo	jun-13	fev-16	Médio	102	100%	43	43
15	Oliva Vila Mascote	São Paulo	ago-13	fev-16	Alto	88	100%	53	53
16	Paysage	São Paulo	out-13	mai-16	Alto	68	100%	42	42
						2.030		990	858

* 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 1.396 unidades que correspondem a um VGV potencial Trisul de R\$555 milhões.

- 30% do estoque de unidades está em fase de construção:

Estoque em 01/01/2014	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Unidades Concluídas	441	32%	122.564	22%	186.007	29%
Unidades em Construção	414	30%	252.726	46%	281.210	43%
→ Lançamento 2.011	102	25%	63.494	25%	91.978	33%
→ Lançamento 2.012	219	53%	137.674	54%	137.674	49%
→ Lançamento 2.013	93	22%	51.559	20%	51.559	18%
Unidades em Fase de Lançamento	541	39%	179.263	32%	179.263	28%
	1.396	100%	554.553	100%	646.480	100%

- 77% do estoque de unidades pertencem aos segmentos Médio, Médio/Alto e Alto Padrão:

Estoque em 01/01/2014	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	317	23%	59.725	11%	70.730	11%
Médio/ Alto	1.079	77%	494.828	89%	575.750	89%
	1.396	100%	554.553	100%	646.480	100%

LANDBANK

Em 31 de dezembro de 2013 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 58% do VGV Trisul potencial do landbank está localizado na Região Metropolitana de São Paulo.

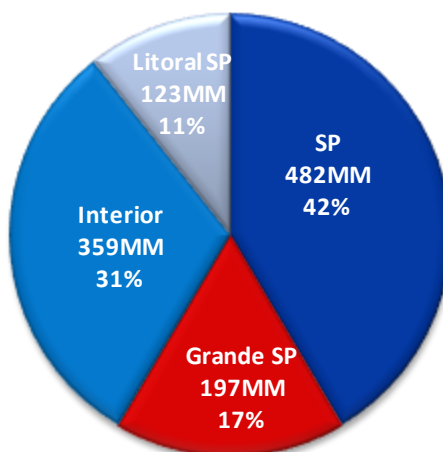
A tabela abaixo apresenta o resumo do *landbank* da Companhia em 31 de dezembro de 2013:

Landbank	Econômico*	Médio/Alto**	Total
VGV Total (em R\$ milhões)	796	408	1.204
VGV Trisul (em R\$ milhões)	796	366	1.161
Número de Projetos	14	8	22
Número de Unidades	4.846	934	5.780
Média de Unidades por projeto	346	117	263
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	164	436	208

* 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

Landbank - Breakdown Geografico (VGV Trisul de R\$ 1,2 bilhão)



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.

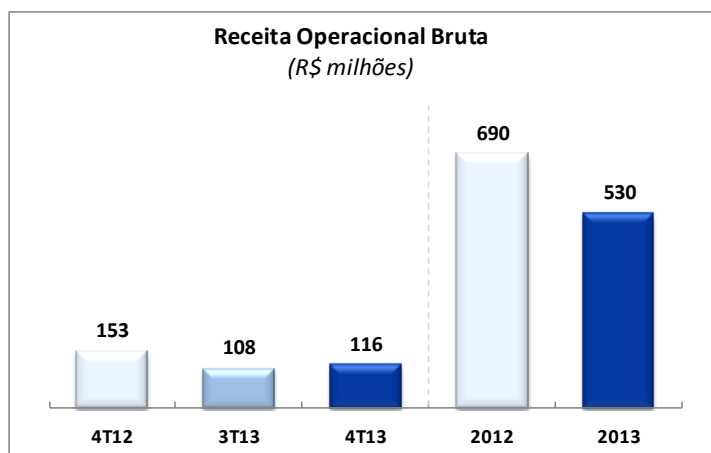
Compete destacar que determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados 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

No **ano** a Receita Operacional Bruta totalizou R\$530 milhões, apresentando uma queda de 23% na comparação com o ano anterior (2012).

No **4T13** a Receita Operacional Bruta totalizou R\$116 milhões, alta de 7% na comparação com o trimestre anterior (3T13).



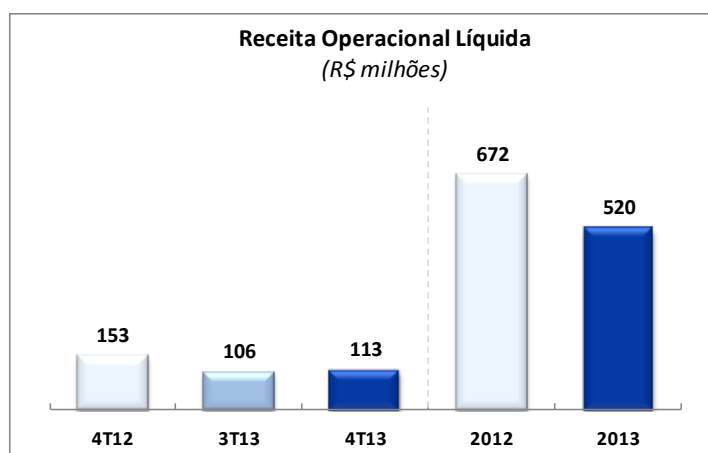
O quadro abaixo demonstra a quebra de Vendas Contratadas Trisul e a Receita Operacional Bruta do 4T13 e 2013 por período de lançamento. As vendas contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

	4T13				2013			
Período do Lançamento	Vendas		Receita		Vendas		Receita	
	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%
Até 2008	10.899	10%	14.531	13%	59.660	13%	94.744	18%
2.009	3.019	3%	20.180	18%	56.240	12%	152.756	29%
2.010	12.328	12%	23.281	20%	53.061	12%	77.117	15%
2.011	20.922	20%	19.079	17%	67.185	15%	67.784	13%
2.012	13.483	13%	16.663	14%	63.438	14%	54.687	10%
2.013	46.259	43%	21.352	19%	153.586	34%	75.417	14%
Total	106.910	100%	115.086	100%	453.170	100%	522.505	100%

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Nos **2013** a Receita Operacional Líquida totalizou R\$520 milhões, apresentando uma queda de 23% ante o ano anterior (2012).

No **4T13** a Receita Líquida totalizou R\$113 milhões, alta de 6% sobre o trimestre anterior (3T13).

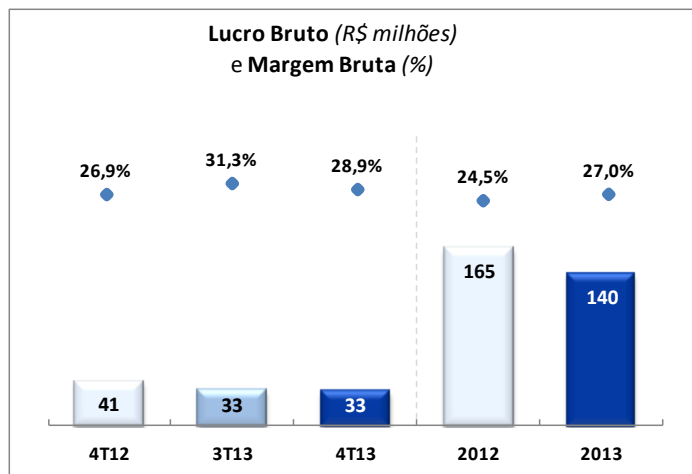


A receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (PoC – *Percentage of Completion Method*). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido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

Em 2013 a Companhia apresentou Lucro Bruto de R\$140 milhões enquanto a Margem Bruta foi de 27%, representando um aumento de 2,5 pontos percentuais na comparação com o ano anterior.

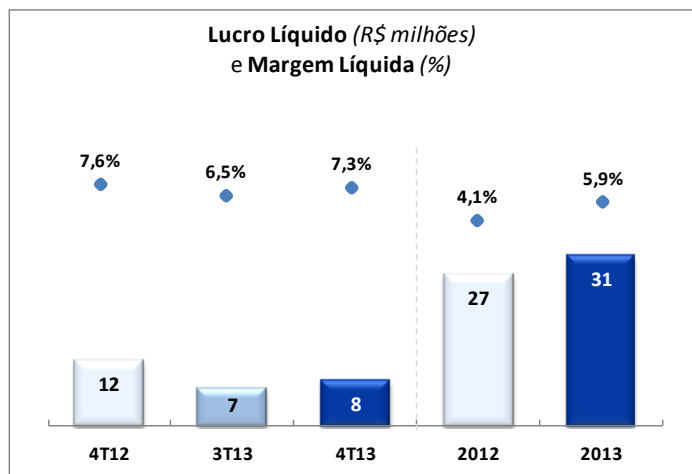
No 4T13 o Lucro Bruto atingiu R\$33 milhões, vindo em linha com o trimestre anterior. A Margem Bruta foi de 29%.



LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No ano de 2013 o Lucro Líquido atingiu R\$31 milhões, alta de 13% ante o ano anterior. A Margem Líquida foi de 5,9%, aumento de 1,8 pontos percentuais sobre o ano de 2012.

No 4T13 o Lucro Líquido atingiu R\$8 milhões enquanto que a Margem Líquida foi de 7,3%, representando um aumento de 0,8 pontos percentuais quando comparado ao 3T13.



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)	4T13	4T12	Var. %	3T13	Var. %	2013	2012	Var. %
Receita operacional líquida	112.521	153.474	-26,7%	106.349	5,8%	520.095	672.486	-22,7%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(11.091)	(13.156)	-15,7%	(10.167)	9,1%	(43.839)	(57.647)	-24,0%
% Receita líquida	9,9%	8,6%	1,3 p.p.	9,6%	0,3 p.p.	8,4%	8,6%	-0,1 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	10,4%	11,1%	-0,8 p.p.	10,8%	-0,4 p.p.	9,7%	20,2%	-10,5 p.p.
Despesas comerciais	(12.373)	(8.428)	46,8%	(11.023)	12,2%	(43.159)	(29.984)	43,9%
% Receita líquida	11,0%	5,5%	5,5 p.p.	10,4%	0,6 p.p.	8,3%	4,5%	3,8 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	11,6%	7,1%	4,4 p.p.	11,7%	-0,1 p.p.	9,5%	10,5%	-1,0 p.p.
Despesas tributárias	(57)	(257)	-77,8%	(63)	-9,5%	(619)	(2.106)	-70,6%
Despesas com Depreciação/Amortização	(540)	(565)	-4,4%	(517)	4,4%	(2.156)	(2.922)	-26,2%
Amortização de ágio	-	(123)	-	-	-	(82)	(493)	-83,4%
Provisão demandas judiciais e administrativas	(36)	1	-	57	-163,2%	1.263	861	46,7%
Outras receitas e (despesas) operacionais	593	(493)	-	782	-24,2%	4.033	472	754,4%
Total	(23.504)	(23.021)	2,1%	(20.931)	12,3%	(84.559)	(91.819)	-7,9%

DESPESAS ADMINISTRATIVAS:

Em 2013 as despesas administrativas totalizaram R\$44 milhões, redução de 24% quando comparado ao ano de 2012.

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	2013	2012	▲ %
Pessoal	20.825	29.613	-30%
Honorários da administração	1.391	1.267	10%
Ocupação	2.252	6.625	-66%
Assessorias e consultorias	13.915	14.295	-3%
Despesas gerais	5.456	5.847	-7%
Total de despesas administrativas	43.839	57.647	-24%

DESPESAS COMERCIAIS:

As despesas comerciais atingiram R\$43 milhões em 2013.

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	2013	2012	▲ %
Propaganda e publicidade	28.550	15.081	89%
Estandes de vendas - depreciação	3.198	2.189	46%
Estandes de vendas - despesas gerais	8.133	11.406	-29%
Provisão para devedores duvidosos	1.658	1.194	39%
Despesas gerais	1.620	114	1321%
Total de despesas comerciais	43.159	29.984	44%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	4T13	4T12	Var. %	3T13	Var. %	2013	2012	Var. %
Despesas financeiras	(4.719)	(7.159)	-34%	(5.160)	-9%	(23.697)	(38.439)	-38%
Receitas financeiras	6.799	4.250	60%	5.199	31%	19.995	26.915	-26%
Resultado Financeiro	2.080	(2.909)		39	5233%	(3.702)	(11.524)	-68%

O resultado financeiro líquido do 4T13 atingiu R\$2 milhões, número positivo na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior.

EBITDA E MARGEM EBITDA

R\$ milhões	4T13	4T12	% Var.	3T13	% Var.	2013	2012	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	8.223	11.726	-30%	6.927	19%	30.713	27.265	13%
(+) Resultado financeiro	(2.080)	2.909	-	(39)	5233%	3.702	17.431	-79%
(+) Imposto de renda e contribuição social	3.432	761	351%	2.646	30%	11.802	19.937	-41%
(+) Amortização de ágio	-	123	-	-	-	82	493	-83%
(+) Depreciações e amortizações	540	565	-4%	517	4%	2.156	2.922	-26%
EBITDA	10.115	16.084	-37%	10.051	1%	48.455	68.048	-29%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	3.475	11.165	-69%	4.487	-23%	21.403	33.401	-36%
EBITDA Ajustado	13.590	27.249	-50%	14.538	-7%	69.858	101.449	-31%
Margem EBITDA Ajustada (%)	12,1%	17,8%	-5,7 pp	10,2%	1,9 pp	13,4%	15,1%	-1,7 pp

Nota: Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo.

RECEITA, CUSTO E RESULTADO A APROPRIAR

As receitas com venda de imóveis (antes dos impostos incidentes) a serem apropriadas decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar que atingiu R\$81 milhões em 31 de dezembro de 2013, apresentando uma Margem Bruta a Apropriar de 38%.

(em R\$ mil)	31/12/2013	31/12/2012
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	212.359	184.916
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	(131.060)	(113.343)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	81.299	71.573
Margem bruta a apropriar	38%	39%

(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 4T13 com uma posição de caixa e equivalentes de R\$136 milhões. O total de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2013 atingiu R\$517 milhões. O perfil deste endividamento é composto de 66% de dívida com vencimento em curto prazo e 34% em longo prazo.

Endividamento R\$ milhões	31/12/2013 (a)	30/9/2013 (b)	Var. (a / b)	31/12/2012 (c)	Var. (a / c)
Financiamentos para construção – SFH ⁽¹⁾	(154.161)	(159.459)	-3%	(271.671)	-43%
Empréstimos para capital de giro ⁽²⁾	(166.686)	(181.223)	-8%	(183.077)	-9%
FINAME	(104)	(28)	271%	(388)	-73%
Leasing ⁽³⁾	(20)	(133)	-85%	(671)	-97%
Debêntures ⁽⁴⁾	(9.465)	(19.429)	-51%	(113.070)	-92%
Debêntures CEF ⁽⁵⁾	(186.953)	(180.000)	4%	(300.000)	-38%
Total Endividamento	(517.389)	(540.272)	-4%	(868.877)	-40%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(338.978)	(371.104)	-9%	(577.854)	-41%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(178.411)	(169.168)	5%	(291.023)	-39%
Caixa e Bancos	8.886	16.820	-47%	13.290	-33%
Aplicações financeiras	126.919	79.056	61%	136.791	-7%
Aplicações financeiras caucionadas CEF ⁽⁶⁾	-	5	-100%	4.928	-100%
Total Disponibilidade	135.805	95.881	42%	155.009	-12%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(381.584)	(444.391)	-14%	(713.868)	-47%
Patrimônio líquido	598.914	612.898	-2%	587.213	2%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	64%	73%	-8,8 p.p.	122%	-57,9 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido	38%	46%	-8,5 p.p.	75%	-37,3 p.p.
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimônio líquido	7%	17%	-10,4 p.p.	24%	-17,5 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 e, 12% a.a. acrescido da variação do IPCA;

(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 17,05% 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 Dívida (R\$ milhões)	31/12/2013
Financiamentos para construção	53.785
Empréstimos para capital de giro	148.629
Debêntures	16.564
Debêntures CEF	120.000
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	338.978
Financiamentos para construção	100.376
Empréstimos para capital de giro	18.057
Debêntures	-
Debêntures CEF	59.979
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	178.411
Total do endividamento	517.389

DEBÊNTURES A PAGAR:

R\$ milhões	31/12/2013	30/9/2013	31/12/2012
Valor principal	190.008	197.505	404.993
(-) Gastos com emissão a apropriar	(549)	(692)	(1.552)
Encargos incorridos	6.959	2.616	9.629
Total	196.418	199.429	413.070
Circulante	136.458	139.593	223.619
Não circulante	59.960	59.836	189.451

Segue abaixo a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento em 31 de dezembro de 2013:

Ano de vencimento (R\$ mil)	3ª emissão	Total
2015	60.000	60.000
Total principal	60.000	60.000
Gastos com emissão a apropriar	(40)	(40)
Parcela não circulante	59.960	59.960

Covenants de debêntures – 3ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido $\leq 0,7$	0,09
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar $\geq 1,5$	4,72
EBITDA (/) Despesa Financ. Líquida $\geq 1,3$	(9,59)

Covenants de debêntures – 5ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido $< 0,7$	0,09
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar $> 1,5$	4,72

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 terceiro pagamento em fevereiro 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 dezembro de 2013, 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 2012, 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 2012. Em 31 de dezembro de 2013 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 2013 totalizou aproximadamente R\$823 milhões. Desse total, R\$622 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\$212 milhões.

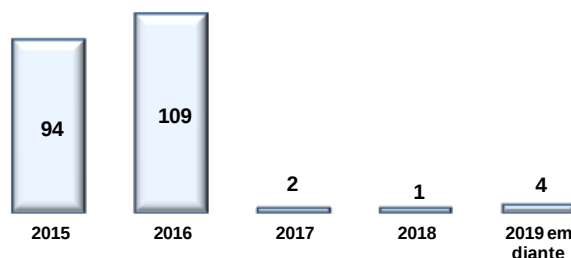
(em R\$ mil)	31/12/2013	30/9/2013	30/6/2013	31/3/2013	31/12/2012
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	621.953	714.779	850.358	955.461	972.447
Contas a Receber - Receita a apropriar	212.359	212.665	204.615	170.832	184.916
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(11.186)	(7.822)	(7.172)	(5.575)	(5.605)
TOTAL	823.126	919.622	1.047.801	1.120.718	1.151.758

⁽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\$823 milhões em 31 de dezembro de 2013, R\$613 milhões estão alocados no curto prazo e R\$210 milhões no longo prazo, o qual possuía a seguinte composição por ano de vencimento conforme gráfico abaixo:

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


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)	31/12/2013	%	30/9/2013	%	30/6/2013	%	31/3/2013	%
Terrenos para futuras incorporações	163.431	46%	184.095	51%	144.853	43%	146.711	41%
Imóveis em construção	130.193	36%	96.182	27%	133.464	40%	145.415	40%
Imóveis concluídos	63.898	18%	81.944	23%	57.080	17%	68.788	19%
Total	357.522	100%	362.221	100%	335.397	100%	360.914	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.

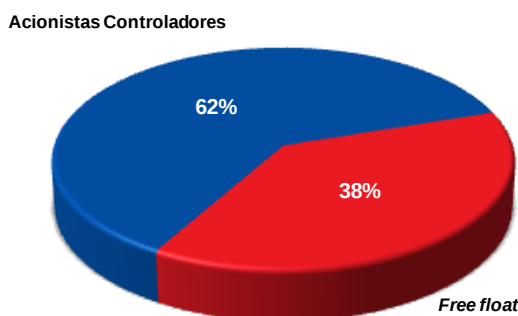
Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

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 dezembro de 2013 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 Dez/13



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

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)	4T13	4T12	4T13 vs. 4T12	3T13	4T13 vs. 3T13	2.013	2.012	2013 vs. 2012
IFRS								
Receita Operacional Bruta	115.552	153.244	-25%	108.084	7%	529.524	690.123	-23%
Com venda de imóveis	115.059	161.407	-29%	102.720	12%	521.373	682.195	-24%
Com prestação de serviços	556	(8.163)	-107%	5.364	-90%	8.131	7.923	3%
Com locações	(63)	-	-	-	-	20	5	300%
(-) Deduções da receita	(3.031)	230	-1418%	(1.735)	75%	(9.429)	(17.637)	-47%
Receita Operacional Líquida	112.521	153.474	-27%	106.349	6%	520.095	672.486	-23%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(80.011)	(112.177)	-29%	(73.077)	9%	(379.712)	(507.955)	-25%
Lucro Bruto	32.510	41.297	-21%	33.272	-2%	140.383	164.531	-15%
% Margem Bruta	29%	27%	2 p.p.	31,3%	-2,4 p.p.	27%	24%	2,5 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(18.115)	(19.358)	-6%	(16.579)	9%	(65.708)	(69.938)	-6%
Despesas administrativas	(11.091)	(13.156)	-16%	(10.167)	9%	(43.839)	(57.647)	-24%
% despesas administrativas	10%	9%	1,3 p.p.	9,6%	0,3 p.p.	8%	9%	-0,1 p.p.
Despesas comerciais	(12.373)	(8.428)	47%	(11.023)	12%	(43.159)	(29.984)	44%
% despesas comerciais	11%	5%	5,5 p.p.	10,4%	0,6 p.p.	8%	4%	3,8 p.p.
Despesas tributárias	(57)	(257)	-78%	(63)	-10%	(619)	(2.106)	-71%
Resultado com equivalência patrimonial	5.389	3.663	47%	4.352	24%	18.851	21.881	-14%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(36)	1	-3700%	57	-163%	1.263	861	47%
Despesas com Depreciação/Amortização	(540)	(565)	-4%	(517)	4%	(2.156)	(2.922)	-26%
Amortização de ágio	-	(123)	-100%	-	-	(82)	(493)	-83%
Outras receitas/(despesas) operacionais	593	(493)	-220%	782	-24%	4.033	472	754%
Lucro Operacional	14.395	21.939	-34%	16.693	-14%	74.675	94.593	-21%
Despesas Financeiras	(4.719)	(7.159)	-34%	(5.160)	-9%	(23.697)	(38.439)	-38%
Receitas Financeiras	6.799	4.250	60%	5.199	31%	19.995	26.915	-26%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	16.475	19.030	-13%	16.732	-2%	70.973	83.069	-15%
Imposto de renda e contribuição social	(3.432)	(761)	351%	(2.646)	30%	(11.802)	(19.937)	-41%
Lucro antes da Participação de não controladores	13.043	18.269	-29%	14.086	-7%	59.171	63.132	-6%
Participação de não controladores	(4.820)	(6.543)	-26%	(7.159)	-33%	(28.458)	(35.867)	-21%
Lucro líquido do período	8.223	11.726	-30%	6.927	19%	30.713	27.265	13%

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	31/12/2013	31/12/2012	Var.	
Ativo Circulante	964.298	1.368.528	(404.230)	-30%
Caixa e equivalentes de caixa	135.805	155.009	(19.204)	-12%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	542.605	889.020	(346.415)	-39%
Imóveis a comercializar	263.538	299.968	(36.430)	-12%
Créditos diversos	17.290	19.392	(2.102)	-11%
Impostos e contribuições a recuperar	5.060	5.139	(79)	-2%
Ativo Não Circulante	274.228	286.207	(11.979)	-4%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	64.390	65.066	(676)	-1%
Imóveis a comercializar	93.984	98.709	(4.725)	-5%
Partes relacionadas	37.549	21.293	16.256	76%
Impostos e contribuições a recuperar	4.009	4.846	(837)	-17%
Créditos diversos	4.957	11.377	(6.420)	-56%
Investimentos	55.866	70.692	(14.826)	-21%
Imobilizado	11.801	12.344	(543)	-4%
Intangível	1.672	1.880	(208)	-11%
Ativo Total	1.238.526	1.654.735	(416.209)	-25%
Passivo Circulante	450.564	761.614	(311.050)	-41%
Fornecedores	22.080	28.167	(6.087)	-22%
Empréstimos e financiamentos	202.520	354.235	(151.715)	-43%
Debêntures a pagar	136.458	223.619	(87.161)	-39%
Obrigações trabalhistas e tributárias	11.312	14.665	(3.353)	-23%
Impostos e contribuições diferidos	23.745	46.764	(23.019)	-49%
Credores por imóveis compromissados	14.961	34.204	(19.243)	-56%
Adiantamento de clientes	11.186	5.605	5.581	100%
Contas a pagar	11.475	17.096	(5.621)	-33%
Dividendos a pagar	7.294	20.305	(13.011)	-64%
Partes relacionadas	9.533	16.954	(7.421)	-44%
Passivo Não Circulante	189.048	305.908	(116.860)	-38%
Empréstimos e financiamentos	118.451	101.572	16.879	17%
Debêntures a pagar	59.960	189.451	(129.491)	-68%
Obrigações trabalhistas e tributárias	243	1.250	(1.007)	-81%
Credores por imóveis compromissados	-	1.590	(1.590)	-100%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.135	6.398	(1.263)	-20%
Impostos e contribuições diferidos	3.172	4.287	(1.115)	-26%
Contas a pagar	2.087	1.360	727	53%
Patrimônio Líquido	598.914	587.213	11.701	2%
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.556	8	0%
Reservas de lucro	36.158	12.739	23.419	184%
(-) Ações em Tesouraria	(724)	-	(724)	-
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	-	-	-
Participação de não controladores	89.836	100.838	(11.002)	-11%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.238.526	1.654.735	(416.209)	-25%

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	31/12/2013	31/12/2012	4T13	3T13
Das atividades operacionais				
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	70.973	83.069	16.475	16.732
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:				
Provisão para devedores duvidosos	1.658	1.194	184	634
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(1.263)	(861)	36	(57)
Ajuste a valor presente	(1.131)	(9.483)	(109)	238
Depreciação/amortização	2.156	2.922	540	517
Amortização de ágio	82	493	-	-
Depreciação de estandes de venda	3.198	2.189	1.094	896
Juros sobre empréstimos e debêntures	39.979	61.992	7.983	8.747
Tributos diferidos	(13.119)	(10.387)	(2.113)	(3.737)
Equivalência patrimonial	(18.851)	(21.881)	(5.389)	(4.352)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:				
Títulos e valores mobiliários	-	23.963	-	-
Contas a receber	346.564	102.203	93.195	131.417
Imóveis a comercializar	86.454	34.670	13.140	4.145
Impostos e contribuição a recuperar	916	891	(128)	(121)
Partes relacionadas	(23.677)	(10.776)	(6.810)	3.286
Créditos diversos	8.522	4.086	836	(5.826)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	(6.087)	(5.014)	(4.592)	(3.513)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.070)	(2.721)	(2.388)	335
Credores por imóveis compromissados	(66.132)	(16.115)	(28.004)	(9.719)
Adiantamento de clientes	5.581	(6.422)	3.364	650
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	-	-
Contas a pagar	(4.894)	629	(1.054)	2.710
Caixa proveniente das operações	428.859	234.641	86.260	142.982
Imposto de renda e contribuição social pagos	(25.107)	(30.489)	(5.540)	(7.275)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	403.752	204.152	80.720	135.707
Das atividades de investimentos				
Dividendos pagos	(20.305)	-	-	(3.968)
Aquisição de imobilizado	(4.465)	(5.153)	(1.288)	(1.437)
Redução de investimento	33.677	36.984	12.118	2.817
Aquisição de intangível	(265)	(138)	(12)	(43)
Alienação de imobilizado	45	621	-	45
Alienação de intangível	-	120	-	-
Aquisição de ações de emissão própria	(724)	-	(724)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	7.963	32.434	10.094	(2.586)
Das atividades de financiamentos				
Reserva de capital - plano de opção de ações	8	108	-	-
Títulos e valores mobiliários - caucionados	-	66.761	-	-
Debêntures, líquido	(213.400)	(126.030)	(7.986)	(151.770)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(178.067)	(136.734)	(23.895)	(90.190)
Participação de não controladores	(39.460)	(35.239)	(19.009)	(6.549)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(430.919)	(231.134)	(50.890)	(248.509)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(19.204)	5.452	39.924	(115.388)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	155.009	149.557	95.881	211.269
No final do exercício	135.805	155.009	135.805	95.881
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(19.204)	5.452	39.924	(115.388)

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 ajustes 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 01/01/2013	1.668	763.108	569.412
(+) Lançamentos do 1T13	0	0	0
(+) Lançamentos do 2T13	216	110.000	110.000
(+) Lançamentos do 3T13	380	133.000	133.000
(+) Lançamentos do 4T13	392	161.800	161.800
Total de unidades a venda em 2013 (a)	2.656	1.168.171	964.549
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T13 (b)	247	102.568	74.406
(-) Unidades vendidas líquidas no 2T13 (b)	478	200.033	156.674
(-) Unidades vendidas líquidas no 3T13 (b)	236	97.450	89.037
(-) Unidades vendidas líquidas no 4T13 (b)	299	121.640	107.937
Total de unidades a venda em 01/01/2014	1.396	646.480	536.495
VSO em 2013 (b)/(a)	47%	45%	44%

4.2. Posição de Estoque

Estoque em 01/01/2014	Unidades		VGv Trisul em R\$ mil		VGv Total em R\$ mil	
Concluído	441	32%	127.137	24%	186.007	29%
Em construção	414	30%	230.095	43%	281.210	43%
→ Lançamento 2011	102	25%	66.742	29%	91.978	33%
→ Lançamento 2012	219	53%	111.795	49%	137.674	49%
→ Lançamento 2013	93	22%	51.559	22%	51.559	18%
Em Fase de Lançamento	541	39%	179.263	33%	179.263	28%
	1.396	100%	536.495	100%	646.480	100%

Estoque em 01/01/2014	Unidades		VGv Trisul em R\$ mil		VGv Total em R\$ mil	
Econômico	317	23%	61.412	11%	70.730	11%
Médio / Alto	1.079	77%	475.082	89%	575.750	89%
	1.396	100%	536.495	100%	646.480	100%

4.3. Posição de Caixa e Endividamento

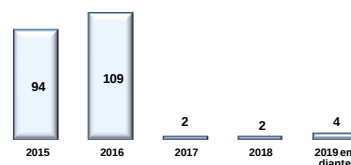
Endividamento (PROFORMA) Em R\$ milhões	HISTÓRICO										Dez/13 vs. Set/11
	dez-13	set-13	jun-13	mar-13	dez-12	set-12	jun-12	mar-12	dez-11	set-11	
Financiamentos para construção – SFH	(144)	(145)	(187)	(213)	(226)	(248)	(284)	(289)	(345)	(345)	-58%
Empréstimos para capital de giro	(167)	(181)	(201)	(171)	(174)	(157)	(149)	(184)	(183)	(173)	-3%
FINAME	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-105%
Leasing	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	-113%
Debêntures	(9)	(19)	(105)	(106)	(113)	(121)	(202)	(177)	(192)	(196)	-95%
Debêntures CEF	(187)	(180)	(240)	(240)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	-38%
Total Endividamento	(507)	(526)	(734)	(731)	(814)	(826)	(935)	(951)	(1.022)	(1.014)	-50%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(341)	(360)	(483)	(497)	(526)	(526)	(477)	(510)	(538)	(529)	-36%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(166)	(166)	(251)	(233)	(288)	(300)	(458)	(441)	(484)	(485)	-66%
Caixa e equivalentes	11	14	23	0	149	136	161	150	144	68	-83%
Aplicações financeiras	125	78	185	88	0	0	32	19	25	34	270%
Aplicações financeiras caucionadas CEF	0	0	2	2	0	0	21	47	65	121	-100%
Total Disponibilidade	136	92	210	90	149	136	214	217	234	222	-39%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(371)	(434)	(524)	(641)	(665)	(690)	(721)	(734)	(788)	(792)	-53%
Patrimônio líquido	511	511	504	496	488	483	475	471	468	466	10%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	73%	85%	104%	129%	136%	143%	152%	156%	168%	170%	-97,2 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido	44%	57%	67%	86%	90%	91%	92%	95%	95%	96%	-51,5 p.p.
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimônio líquido	8%	21%	19%	38%	28%	29%	29%	31%	31%	32%	-23,7 p.p.

4.4. Contas a Receber de Clientes

A Trisul encerrou o quarto trimestre com saldo de **Recebíveis** totais de **R\$786 milhões**, sendo **R\$380 milhões** referentes aos **Recebíveis** realizados.

Em R\$ mil	Pro-Forma 31/12/2013	Ajuste	IFRS 31/12/2013
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	590.040	31.913	621.953
Contas a Receber - Receita a apropriar	207.857	4.502	212.359
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(12.350)	1.164	(11.186)
TOTAL	785.547	37.579	823.126

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 ajustes que auxilia na visualização das diferenças.

Demonstração de Resultado (em R\$ mil)	4T13	Ajustes	4T13
Pro Forma	IFRS		Pro Forma
Receita Operacional Bruta	115.552	1.149	114.403
Com venda de imóveis	115.059	1.522	113.537
Com prestação de serviços	556	(287)	843
Com locações	(63)	(86)	23
(-) Deduções da receita	(3.031)	399	(3.430)
Receita Operacional Líquida	112.521	1.548	110.973
Custos de imóveis e serviços vendidos	(80.011)	(1.289)	(78.722)
Lucro Bruto	32.510	259	32.251
% Margem Bruta	29%		29%
Despesas/Receitas Operacionais	(18.115)	4.921	(23.036)
Despesas administrativas	(11.091)	(77)	(11.014)
% despesas administrativas	10%		10%
Despesas Comerciais	(12.373)	(525)	(11.848)
% despesas comerciais	11%		11%
Despesas tributárias	(57)	58	(115)
Resultado com equivalência patrimonial	5.389	5.389	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(36)	11	(47)
Despesas com Depreciação/Amortização	(540)	-	(540)
Amortização de ágio	-	-	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	593	65	528
Lucro Operacional	14.395	5.180	9.215
Despesas Financeiras	(4.719)	(16)	(4.703)
Receitas Financeiras	6.799	(349)	7.148
Lucro antes do IR e Contribuição Social	16.475	4.815	11.660
Imposto de renda e contribuição social	(3.432)	(80)	(3.352)
Lucro antes da Participação de não controladores	13.043	4.735	8.308
Participação Minoritários	(4.820)	(4.735)	(85)
Lucro líquido do período	8.223	-	8.223

Demonstração de Resultado (em R\$ mil) Pro Forma	31/12/2013 IFRS	Ajustes	31/12/2012 Pro Forma
Receita Operacional Bruta	529.524	49.615	479.909
Com venda de imóveis	521.373	50.916	470.457
Com prestação de serviços	8.131	(1.248)	9.379
Com locações	20	(53)	73
(-) Deduções da receita	(9.429)	(102)	(9.327)
Receita Operacional Líquida	520.095	49.513	470.582
Custos de imóveis e serviços vendidos	(379.712)	(37.700)	(342.012)
Lucro Bruto	140.383	11.813	128.570
% Margem Bruta	27%		27%
Despesas/Receitas Operacionais	(65.708)	17.387	(83.095)
Despesas administrativas	(43.839)	(184)	(43.655)
% despesas administrativas	8%		9%
Despesas Comerciais	(43.159)	(2.001)	(41.158)
% despesas comerciais	8%		9%
Despesas tributárias	(619)	25	(644)
Resultado com equivalência patrimonial	18.851	18.851	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	1.263	(35)	1.298
Despesas com Depreciação/Amortização	(2.156)	(2)	(2.154)
Amortização de ágio	(82)	-	(82)
Outras receitas/(despesas) operacionais	4.033	733	3.300
Lucro Operacional	74.675	29.200	45.475
Despesas Financeiras	(23.697)	225	(23.922)
Receitas Financeiras	19.995	(277)	20.272
Lucro antes do IR e Contribuição Social	70.973	29.148	41.825
Imposto de renda e contribuição social	(11.802)	(907)	(10.895)
Lucro antes da Participação de não controladores	59.171	28.241	30.930
Participação Minoritários	(28.458)	(28.241)	(217)
Lucro líquido do período	30.713	-	30.713

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil)	31/12/2013 IFRS	Ajustes	31/12/2013 Pro Forma
Ativo Circulante	964.298	35.981	928.317
Caixa e equivalentes de caixa	135.805	(51)	135.856
Contas a receber	542.605	32.944	509.661
Imóveis a comercializar	263.538	7.372	256.166
Créditos diversos	17.290	(4.077)	21.367
Impostos e contribuições a recuperar	5.060	(207)	5.267
Ativo Não Circulante	274.228	73.315	200.913
Contas a receber	64.390	(1.056)	65.446
Imóveis a comercializar	93.984	(3.520)	97.504
Partes relacionadas	37.549	21.801	15.748
Impostos e contribuições a recuperar	4.009	-	4.009
Créditos diversos	4.957	204	4.753
		-	
Investimentos	55.866	55.866	-
Imobilizado	11.801	20	11.781
Intangível	1.672	-	1.672
Ativo Total	1.238.526	109.296	1.129.230
Passivo Circulante	450.564	8.982	441.582
Fornecedores	22.080	1.421	20.659
Empréstimos e financiamentos	202.520	(1.790)	204.310
Debêntures a pagar	136.458	-	136.458
Obrigações trabalhistas e tributárias	11.312	(172)	11.484
Impostos e contribuições diferidos	23.745	662	23.083
Credores por imóveis compromissados	14.961	-	14.961
Adiantamento de clientes	11.186	(1.164)	12.350
Contas a pagar	11.475	595	10.880
Dividendos a pagar	7.294	-	7.294
Partes relacionadas	9.533	9.430	103
Passivo Não Circulante	189.048	12.423	176.625
Empréstimos e financiamentos	118.451	11.988	106.463
Debêntures a pagar	59.960	-	59.960
Obrigações trabalhistas e tributárias	243	-	243
Credores por imóveis compromissados	-	-	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.135	583	4.552
Impostos e contribuições diferidos	3.172	(42)	3.214
Contas a pagar	2.087	(106)	2.193
Patrimônio Líquido	598.914	87.891	511.023
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de Capital	12.564	-	12.564
Reservas de lucro	36.158	-	36.158
(-) Ações em Tesouraria	(724)	-	(724)
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	-	-
Participação de não controladores	89.836	87.891	1.945
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.238.526	109.296	1.129.230

Fluxo de Caixa

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	IFRS 31/12/2013	Ajuste	Pro-Forma 31/12/2013
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	70.973	29.148	41.825
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:			
Provisão para devedores duvidosos	1.658	56	1.602
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(1.263)	35	(1.298)
Ajuste a valor presente	(1.131)	(325)	(806)
Depreciação/amortização	2.156	2	2.154
Amortização de ágio	82	-	82
Depreciação de estandes de venda	3.198	454	2.744
Juros sobre empréstimos e debêntures	39.979	-	39.979
Tributos diferidos	(13.119)	(1.310)	(11.809)
Equivalência patrimonial	(18.851)	(18.851)	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			
Títulos e valores mobiliários	-	-	-
Contas a receber	346.564	37.641	308.923
Imóveis a comercializar	86.454	15.340	71.114
Impostos e contribuição a recuperar	916	94	822
Partes relacionadas	(23.677)	(13.291)	(10.386)
Créditos diversos	8.522	11.493	(2.971)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	(6.087)	(28)	(6.059)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.070)	(385)	(1.685)
Credores por imóveis compromissados	(66.132)	-	(66.132)
Adiantamento de clientes	5.581	2.286	3.295
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	-
Contas a pagar	(4.894)	(91)	(4.803)
Caixa proveniente das operações	428.859	62.268	366.591
Imposto de renda e contribuição social pagos	(25.107)	(2.421)	(22.686)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	403.752	59.847	343.905
Das atividades de investimentos			
Dividendos pagos	(20.305)	(16.337)	(3.968)
Aquisição de imobilizado	(4.465)	13	(4.478)
Redução de investimento	33.677	33.677	-
Aquisição de intangível	(265)	-	(265)
Alienação de investimento	45	(12)	57
Alienação de imobilizado	-	(2)	2
Alienação de intangível	(724)	-	(724)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	7.963	17.339	(9.376)
Das atividades de financiamentos			
Reserva de capital - plano de opção de ações	8	-	8
Títulos e valores mobiliários - caucionados	-	-	-
Debêntures, líquido	(213.400)	32.816	(246.216)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(178.067)	(77.131)	(100.936)
Dividendos pagos	-	-	-
Participação de não controladores	(39.460)	(39.292)	(168)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(430.919)	(83.607)	(347.312)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(19.204)	(6.421)	(12.783)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	155.009	6.370	148.639
No final do exercício	135.805	(51)	135.856
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(19.204)	(6.421)	(12.783)