



TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 3T13 e 9M13

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 3T13

13 de novembro de 2013

Português

Data: 13 de novembro de 2013
 Hora: 10h (Brasília)
 7h (US-EST)
 Telefone: +55 (11) 2188-0155
 Código: Trisul

Replay disponível até: 18/11/13
 Replay: +55 (11) 2188-0155
 Código: Trisul

Inglês

Data: 13 de novembro de 2013
 Hora: 11h (Brasília)
 8h (US-EST)
 Telefone: +1 (412) 317-6776
 Código: Trisul

Replay disponível até: 22/08/13
 Replay: +1 (412) 317-0088
 Código: 10034436

CONTATOS RI

Fernando Salomão

Diretor de Relações com Investidores

Miriam Santos

Analista de Relações com Investidores

Michel Christensen

Analista 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, 12 de novembro de 2013 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 3T13 e 9M13. 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 CVM e pelo CFC.

- Até o momento a Trisul **concluiu 13 empreendimentos**, o que corresponde a 2.958 unidades com VGV total de R\$664 milhões e VGV Trisul de R\$506 milhões.
- No 3T13 as vendas **contratadas líquidas**¹ totalizaram R\$97 milhões, sendo R\$94 milhões %Trisul, representando **crescimento de 109%** quando comparado ao mesmo período do ano anterior (3T12);
- No trimestre a **Geração de Caixa Operacional** foi de R\$136 milhões, e nos 9M13 correspondeu a R\$323 milhões;
- Nos 9M13 foram lançadas **596 unidades** distribuídas em **4 empreendimentos** que compreendem um VGV Trisul de R\$243 milhões;
- **Lucro Líquido** nos 9M13 atingiu R\$22,5 milhões, aumento de 45%, comparando ao mesmo período do ano anterior (9M12);
- O **Lucro Bruto** totalizou R\$33 milhões no 3T13, e R\$108 milhões nos 9M13;
- A Trisul encerrou o terceiro trimestre com saldo de **Recebíveis totais (on e off balance)** de R\$920 milhões, sendo R\$412 milhões referentes aos **Recebíveis performados**;
- **Margem Bruta Ajustada**² atingiu **39,4%** no 3T13.

¹ Vendas líquidas de Comissões e distratos.

² Desconsiderando os juros capitalizados alocados no custo

COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2013 tem representado um ano de superação quanto aos diversos desafios enfrentados pela Trisul nos últimos três anos. Diante da expectativa gerada a partir da nova estratégia, a Companhia tem convicção da melhora do seu processo de turn around, propiciando o retorno responsável ao crescimento operacional sem descontinuar seus esforços de ampliação da rentabilidade.

O terceiro trimestre destacou-se pela desalavancagem e evolução das margens. A companhia desempenhou **Margem Bruta Ajustada de 39,4%**, representando um acréscimo de 5,5 p.p sobre o desempenho do trimestre anterior e 3,2 p.p diante do número apresentado no mesmo período do ano passado. Ainda, nos 9M13 a companhia atingiu Margem Bruta de 26,5%, o que equivale ao centro do guidance estipulado para o índice, representando elevação de 2,7 p.p diante dos nove meses de 2012. Também houve melhora da Margem Líquida, totalizando 5,5% da Receita Líquida nos nove meses de 2013, elevação de 2,5 p.p ante os nove meses do ano anterior.

No 3º trimestre de 2013 o caixa operacional líquido gerado foi de R\$135 milhões, e R\$323 milhões nos nove meses do mesmo ano, resultado das vendas de unidades prontas e do volume considerável de entregas. Diante da estratégia de desalavancagem adotada, a empresa reduziu sua relação **Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido de 170%** (setembro de 2011) para **85%***. No dia 15 de julho de 2013 a Companhia efetuou a quitação da 1ª emissão de debêntures no valor de R\$66,7 milhões e, adicionalmente, realizou o pagamento de juros de R\$3,2 milhões referente à mesma operação. Em agosto de 2013 efetuou-se o pagamento de R\$60 milhões (segunda parcela da 3ª emissão de debêntures da CEF/FGTS) bem como R\$11 milhões referentes aos juros da mesma operação.

A geração de caixa decorrente dos **57 empreendimentos** entregues desde 2011 até a presente data propiciou forte desalavancagem. Com isso, a companhia encontrou ambiente favorável para retomar sua atividade operacional. Nos 9M13 houve lançamento de **4 empreendimentos**, compreendendo 596 unidades equivalentes a um VGV Trisul de **R\$243 milhões**. Como evento subsequente ao fechamento do terceiro trimestre, a Trisul lançou o empreendimento Paysage Mooca, que vem adicionar 68 unidades equivalendo a um VGV Trisul de R\$41 milhões.

A Trisul reafirma o compromisso de buscar o aprimoramento constante de suas operações, dando continuidade ao seu desenvolvimento de forma ordenada, focada e sólida.

**cálculo de endividamento pro forma.*

A Administração.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	3T13	3T12	Var. %	2T13	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGTV Total ⁽¹⁾	133	-	-	110	21%	243	145	68%
VGTV Trisul	133	-	-	110	21%	243	104	134%
% Participação Trisul	100%	-	-	100.0%	-	100%	72%	29 p.p.
Número de Empreendimentos	2	-	-	2	-	4	2	100%
Unidades Lançadas	380	-	-	216	76%	596	176	239%
Preço médio de lançamento (R\$/m²)	8,478	-	-	7,188	18%	7,833	6,969	12%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	350,000	-	-	509,259	-31%	429,630	412,216	4%
Área útil lançada (m²)	15,688	-	-	15,303	3%	30,991	20,820	49%
Vendas Contratadas								
Vendas Totais Contratadas ⁽²⁾	97,247	56,858	71%	200,033	-51%	399,848	230,786	73%
Vendas Contratadas Trisul	94,188	45,170	109%	161,356	-42%	346,261	168,039	106%
% Participação Trisul	97%	79%	17 p.p.	81%	16 p.p.	87%	73%	14 p.p.
Unidades Vendidas	236	89	165%	478	-51%	961	633	52%
Preço médio de venda (R\$/m²)	6,733	9,179	-27%	7,612	-12%	6,391	5,248	22%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	412,066	638,855	-35%	418,480	-2%	416,075	364,591	14%
Área útil vendida (m²)	14,444	6,194	133%	26,279	-45%	62,563	43,976	42%
Informações Financeiras (em R\$ mil)								
Receita Operacional Bruta	108,084	161,026	-33%	144,880	-25%	413,972	536,879	-23%
Receita Operacional Líquida	106,349	155,439	-32%	142,234	-25%	407,574	519,012	-21%
Lucro Bruto	33,272	49,916	-33%	36,229	-8%	107,873	123,234	-12%
% Margem Bruta	31.3%	32.1%	-0,8 p.p.	25.5%	5,8 p.p.	26.5%	23.7%	2,7 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	6,927	8,513	-19%	7,517	-8%	22,490	15,539	45%
% Margem Líquida	6.5%	5.5%	1 p.p.	5.3%	1,2 p.p.	5.5%	3.0%	2,5 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	10,051	22,938	-56%	13,414	-25%	38,340	51,964	-26%
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	14,538	29,009	-50%	19,669	-26%	56,268	74,209	-24%
% Margem EBITDA Ajustado	13.7%	18.7%	-5 p.p.	13.8%	-0,2 p.p.	13.8%	14.3%	-0,5 p.p.
Disponibilidade	95,881	140,684	-32%	211,269	-55%	95,881	140,684	-32%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(444,391)	(738,336)	40%	(562,450)	21%	(444,391)	(738,336)	40%

(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 terceiro trimestre a Trisul **lançou 2** empreendimentos de alto padrão, o que corresponde a 380 unidades, totalizando um VGV de R\$133 milhões 100% Trisul.

Nos 9M13 a Trisul **lançou 4** empreendimentos de médio e alto padrão, o que corresponde a 596 unidades, totalizando um VGV de R\$243 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 Imaginato	São Paulo	25/5/2013	Médio	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
Total Lançado 9M13				596		243	243	286

CANCELAMENTO

Diante das novas diretrizes operacionais adotadas pela companhia, decidiu-se pelo cancelamento da segunda fase do empreendimento Horizontes Araçatuba, com VGV Trisul equivalente a R\$34 milhões, compreendendo 176 unidades; A opção pelo cancelamento reafirma o nosso compromisso de lançar projetos com melhor rentabilidade.

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

No terceiro trimestre o indicador VSO (em VGV Trisul) atingiu 16%. As unidades concluídas representam 25% do total de unidades em estoque.

VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VG V Total em R\$ mil	VG V Trisul em R\$ mil
Total de unidades a venda em 01/07/2013	1.335	604.907	495.191
(+) Lançamentos do 3T13	380	133.000	133.000
(-) Cancelamento	-176	-34.340	-34.340
Total de unidades a venda no 3T13 (a)	1.539	703.567	593.851
(-) Unidades vendidas líquidas no 3T13 (b)	236	97.247	94.188
Total de unidades a venda em 01/10/2013 *	1.303	606.320	499.663
VSO no 3T13 (b)/(a)	15%	14%	16%

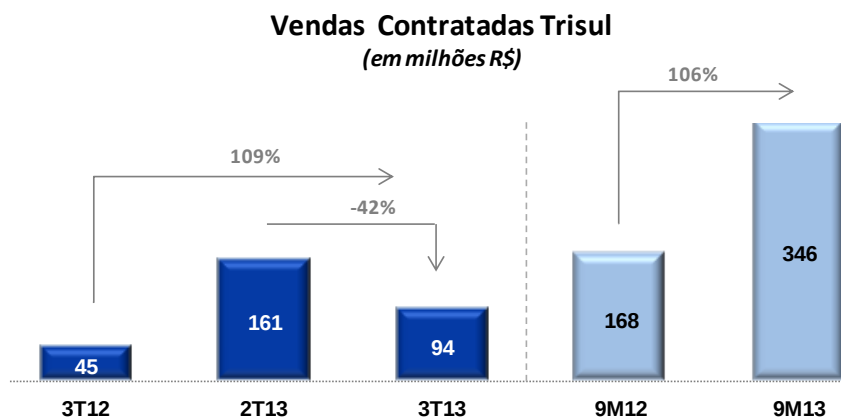
* As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

** Estoque não contém as unidades do Horizontes Araçatuba Fase II, recentemente cancelado.

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas no terceiro trimestre totalizaram 236 unidades, somando VGV total de vendas contratadas de R\$97 milhões. Já as vendas contratadas parte Trisul totalizam R\$94 milhões, representando crescimento de 109% se comparado ao mesmo período do ano anterior (3T12).

Nos 9M13 foram vendidas 961 unidades, representando um total de vendas contratadas de R\$400 milhões. Já as vendas contratadas parte Trisul somaram R\$346 milhões, representando crescimento de 106% quando comparado ao mesmo período do ano anterior (9M12). Conforme mostra o gráfico abaixo:



Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 3T13 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	87	37%	19.539	20%	18.815	20%
Médio	107	45%	54.361	56%	56.071	60%
Médio/Alto	2	1%	1.281	1%	1.281	1%
Alto	40	17%	22.068	23%	18.021	19%
Total	236	100%	97.247	100%	94.188	100%

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas em 9M13 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	359	37%	70.642	18%	66.724	19%
Médio	367	38%	159.125	40%	153.710	44%
Médio/Alto	40	4%	23.235	6%	23.235	7%
Alto	195	20%	146.846	37%	102.591	30%
Total	961	100%	399.848	100%	346.261	100%

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

OBRAS CONCLUÍDAS (Year To Date)

Até o momento a Trisul concluiu **13 empreendimentos**, o que corresponde a 2.958 unidades com VGV total de R\$664 milhões e VGV Trisul de R\$506 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⁾	% Vendido
1	mar-10	jan-13	Vida Plena Ribeirão - Fase 2	Ribeirão Preto	Trisul Life	116	100%	41	41	95%
1T13						116		41	41	
2	ago-10	abr-13	Vida Plena Campolim - Fase 1	Sorocaba	Trisul Lar	362	100%	38	38	100%
3	set-10	abr-13	Viva Bem Ribeirão	Ribeirão Preto	Trisul Lar	292	100%	29	29	98%
4	mar-10	abr-13	L'Itaim	São Paulo	Alto	40	50%	59	30	98%
5	jan-11	mai-13	Vitrine Esplanada - Fase 1	Sorocaba	Trisul Life	198	100%	40	40	96%
6	ago-11	jun-13	Max Clube - Fase 2	São José dos Campos	Trisul Lar	78	100%	10	10	94%
7	mai-10	jun-13	Vida Plena Cotia - Fase 1	Cotia	Trisul Lar	242	100%	22	22	99%
2T13						1.212		198	169	
8	jan-10	jul-13	Alphastyle	Barueri	Médio	325	40%	95	38	97%
9	mar-10	jul-13	Reserva do Golfe	Ribeirão Preto	Médio	420	80%	108	87	97%
10	ago-10	jul-13	Supera Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	Médio	312	75%	115	86	94%
11	set-10	set-13	Vida Plena Cotia - Fase 2	Cotia	Trisul Lar	344	100%	32	32	99%
3T13						1.401		350	243	
12	abr-10	out-13	Joy	Distrito Federal	Médio	169	50%	45	23	96%
13	mai-10	out-13	Stellato	São Caetano do Sul	Médio	60	100%	30	30	86%
Year To Date						229		75	53	
Total						2.958		664	506	

(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 2.376 unidades e VGV Trisul R\$ 695 milhões.

Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV* Total R\$MM	VGV* Trisul R\$MM	% Vendido base
1	Vida Plena Campolim - Fase 2	Sorocaba	out-10	Trisul Lar	244	100%	26	26	100%
2	Vila Verde Sabará (fase 1)	São Carlos	out-10	Trisul life	182	100%	33	33	59%
3	Art'e Prime	Jundiaí	out-10	Médio	208	35%	104	36	82%
4	Play Life	SCS	nov-10	Médio	138	100%	39	39	80%
5	Suprema Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	jan-11	Médio	300	50%	83	42	94%
6	Vitrine Esplanada - Fase 2	Sorocaba	jan-11	Trisul life	264	100%	61	61	96%
7	Poema Castro Alves	Santos	abr-11	Alto	56	100%	67	67	39%
8	Sax Itaim	São Paulo	jun-11	Alto	44	50%	82	41	78%
9	Altino Residencial Club	Osasco	ago-11	Médio	280	50%	68	34	95%
10	Max Club - Fase 3	São José dos Campos	ago-11	Trisul lar	78	100%	12	12	44%
11	Ibirapuera Diamond	São Paulo	nov-11	Alto	28	50%	31	16	61%
12	Style Santa Paula	São Caetano do Sul	nov-11	Médio	90	100%	33	33	67%
13	Magnific Santana	São Paulo	mai-12	Alto	76	35%	64	23	45%
14	Space Anália Franco	São Paulo	mai-12	Alto	100	100%	82	82	37%
15	ADD Nova Berrini	São Paulo	nov-12	Médio Alto	288	100%	152	152	81%
					2.376		936	695	

* 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 1.303 unidades que correspondem a um VGV potencial Trisul de R\$508 milhões.

- 47% do estoque de unidades está em fase de construção:

Estoque em 01/10/2013	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	328	25%	87.384	17%	131.887	22%
Em construção	607	47%	285.214	57%	347.368	57%
→ Lançamento 2010	161	12%	44.280	9%	78.506	13%
→ Lançamento 2011	208	16%	97.215	19%	133.933	22%
→ Lançamento 2012	247	19%	152.212	30%	152.212	25%
Em Fase de Lançamento	368	28%	127.065	25%	127.065	21%
	1.303	100%	499.663	100%	606.320	100%

- 67% do estoque de unidades pertencem aos segmentos Médio, Médio/Alto e Alto Padrão:

Estoque em 01/10/2013	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Econômico	434	33%	75.199	15%	98.421	16%
Médio / Alto	869	67%	424.464	85%	507.899	84%
	1.303	100%	499.663	100%	606.320	100%

FORÇA DE VENDAS

A equipe **im. consultoria imobiliária** foi responsável neste trimestre por 40% das Vendas Totais Bruta Contratada da Trisul S.A. Vale ressaltar que focamos nossos esforços na venda de empreendimentos prontos ou quase pronto, inclusive com uma campanha publicitária específica para vendas de remanescentes, hoje a im conta com 274 corretores. O objetivo dessa equipe é participar nos pontos de vendas (stands) da Trisul com outros parceiros imobiliários, e também da venda das unidades de estoque.

LANDBANK

Em 30 de setembro de 2013, a Trisul possuía um **landbank** correspondente a um **VGV potencial de R\$1,3 bilhão** (% Trisul). A Companhia está visando maior concentração nos segmentos médio e alto, replicando nos empreendimentos futuros o sucesso obtido ao longo de 30 anos nesses nichos.

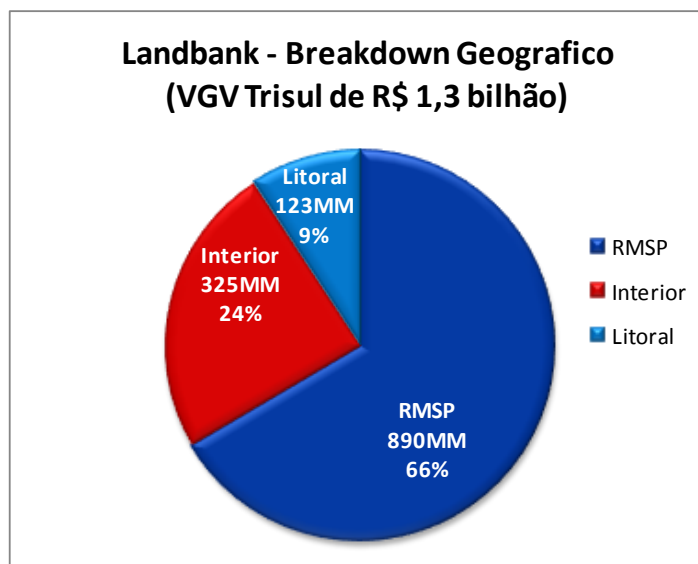
O landbank da Companhia está distribuído em 8 cidades no estado de São Paulo sendo que 63% do VGV Trisul potencial do landbank está localizado na Região Metropolitana de São Paulo e 28% no interior do estado.

A tabela abaixo apresenta o resumo do *landbank* da Companhia em 30 de setembro de 2013:

Landbank	Econômico*	Médio/Alto**	Total
VGV Total (em R\$ milhões)	783	598	1.380
VGV Trisul (em R\$ milhões)	783	556	1.338
Número de Projetos	13	11	24
Número de Unidades	4.736	1.336	6.072
Média de Unidades por projeto	364	121	253
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	165	447	227

* 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.

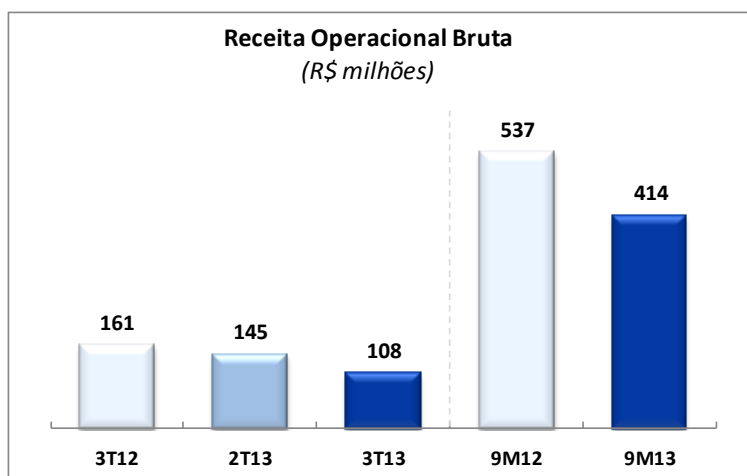
Compete destacar que determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados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

Nos **9M13** a Receita Operacional Bruta totalizou R\$414 milhões, apresentando uma queda de 23% na comparação com o mesmo período do ano anterior (9M12).

No **3T13** a Receita Operacional Bruta totalizou R\$108 milhões, apresentando uma queda de 25%, na comparação com o trimestre anterior (2T13).



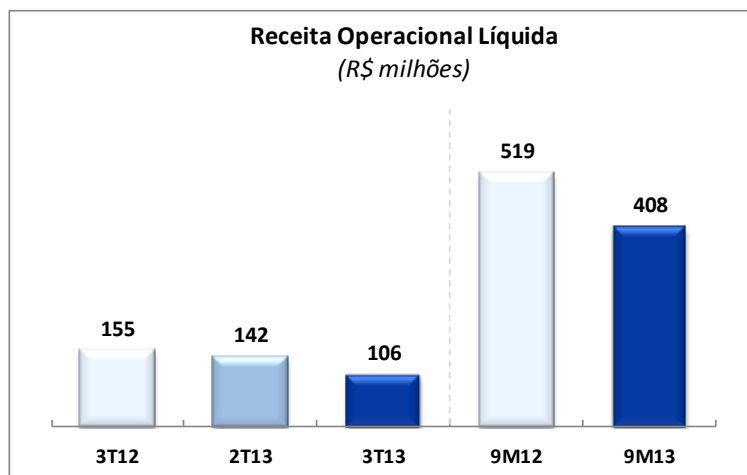
O quadro abaixo demonstra a quebra de Vendas Contratadas Trisul e a Receita Operacional Bruta do 3T13 e 9M13 por período de lançamento. As vendas contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

	3T13				9M13			
Período do Lançamento	Vendas		Receita		Vendas		Receita	
	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%
Até 2008	9.229	10%	13.095	13%	48.761	14%	80.214	20%
2.009	5.866	6%	30.146	29%	53.222	15%	132.576	33%
2.010	6.547	7%	14.224	14%	40.733	12%	48.836	12%
2.011	11.337	12%	18.748	18%	46.263	13%	48.705	12%
2.012	12.065	13%	14.078	14%	49.955	14%	43.023	11%
2.013	49.144	52%	13.533	13%	107.326	31%	54.064	13%
Total	94.188	100%	103.823	100%	346.261	100%	407.417	100%

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Nos **9M13** a Receita Operacional Líquida totalizou R\$408 milhões, apresentando uma queda de 21% na comparação com o mesmo período do ano anterior (9M12).

No **3T13** a Receita Líquida totalizou R\$106 milhões, apresentando uma queda de 25% se comparada ao trimestre anterior (2T13).

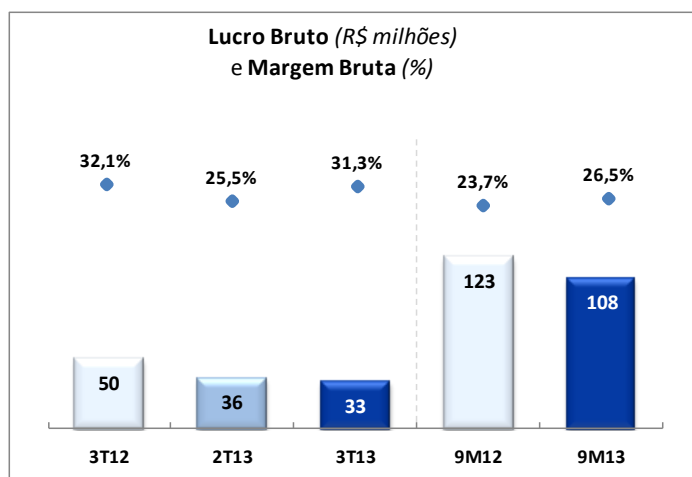


A receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (PoC – *Percentage of Completion Method*). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido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

Nos 9M13 o Lucro Bruto atingiu R\$108 milhões enquanto a Margem Bruta foi de 26,5%, representando um aumento de 2,7 pontos percentuais quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

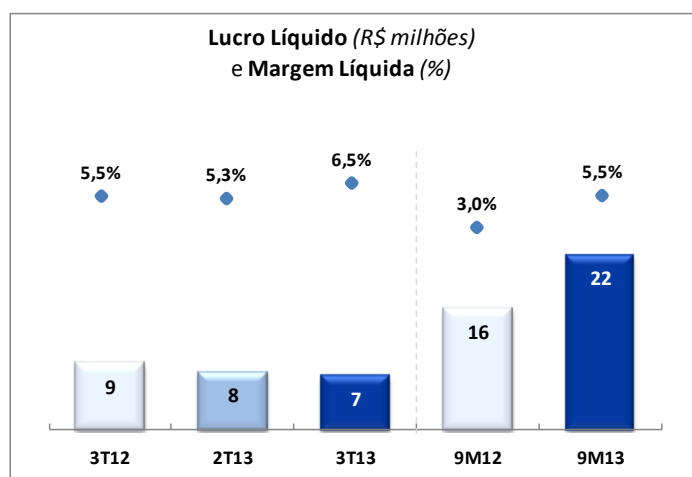
No 3T13 o Lucro Bruto atingiu R\$33 milhões, vindo em linha com o trimestre anterior. A Margem Bruta foi de 31%, representando um aumento de 5,8 pontos percentuais na comparação com o 2T13.



LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 9M13 o Lucro Líquido atingiu R\$22 milhões, aumento de 45% quando comprado o mesmo período do ano anterior. A Margem Líquida foi de 5,5%, representando um aumento de 2,5 pontos percentuais quando comparado ao 9M12.

No 3T13 o Lucro Líquido atingiu R\$7 milhões enquanto que a Margem Líquida foi de 6,5%, representando um aumento de 1,2 pontos percentuais quando comparado ao 2T13.



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)	3T13	3T12	Var. %	2T13	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Receita operacional líquida	106.349	155.439	-31,6%	142.234	-25,2%	407.574	519.012	-21,5%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(10.167)	(14.196)	-28,4%	(11.931)	-14,8%	(32.748)	(44.491)	-26,4%
% Receita líquida	9,6%	9,1%	0,4 p.p.	8,4%	1,2 p.p.	8,0%	8,6%	-0,5 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	10,8%	31,4%	-20,6 p.p.	7,4%	3,4 p.p.	9,5%	26,5%	-17,0 p.p.
Despesas comerciais	(11.023)	(7.392)	49,1%	(11.350)	-2,9%	(30.786)	(21.556)	42,8%
% Receita líquida	10,4%	4,8%	5,6 p.p.	8,0%	2,4 p.p.	7,6%	4,2%	3,4 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	11,7%	16,4%	-4,7 p.p.	7,0%	4,7 p.p.	8,9%	12,8%	-3,9 p.p.
Despesas tributárias	(63)	(729)	-91,4%	(228)	-72,4%	(562)	(1.849)	-69,6%
Despesas com Depreciação/Amortização	(517)	(591)	-12,5%	(547)	-5,5%	(1.616)	(2.357)	-31,4%
Amortização de ágio	-	(124)	-	-	-	(82)	(370)	-77,8%
Provisão demandas judiciais e administrativas	57	1.279	-	1.400	-95,9%	1.299	860	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	782	(1.801)	-	877	-10,8%	3.440	965	256,5%
Total	(20.931)	(23.554)	-11,1%	(21.779)	-3,9%	(61.055)	(68.798)	-11,3%

DESPESAS ADMINISTRATIVAS:

No 9M13 as despesas administrativas totalizaram R\$33 milhões, redução de 26% quando comparado ao 9M12. No 3T13 despesas administrativas atingiram R\$10 milhões, redução de 15% na comparação com o trimestre anterior e 27% ante o mesmo período do ano anterior.

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	3T13	3T12	▲ %	2T13	▲ %	9M13	9M12	▲ %
Pessoal	4.165	7.976	-48%	5.844	-29%	15.388	21.820	-29%
Honorários da administração	697	1.168	-40%	698	0%	1.698	1.712	-1%
Ocupação	663	1.569	-58%	653	2%	1.912	5.387	-65%
Assessorias e consultorias	3.550	2.677	33%	3.459	3%	10.108	10.934	-8%
Despesas gerais	1.092	629	74%	1.277	-14%	3.642	4.638	-21%
Total de despesas administrativas	10.167	14.019	-27%	11.931	-15%	32.748	44.491	-26%

DESPESAS COMERCIAIS:

As despesas comerciais atingiram R\$31 milhões nos 9M13 e R\$11 milhões no 3T13.

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	3T13	3T12	▲ %	2T13	▲ %	9M13	9M12	▲ %
Propaganda e publicidade	10.013	6.645	51%	6.876	46%	20.905	15.023	39%
Estandes de vendas - depreciação	896	641	40%	630	42%	2.104	1.506	40%
Estandes de vendas - despesas gerais	(802)	(376)	113%	3.605	-122%	5.115	3.621	41%
Provisão para devedores duvidosos	634	290	119%	126	403%	1.474	552	167%
Despesas gerais	282	(89)	-417%	113	150%	1.188	854	39%
Total de despesas comerciais	11.023	7.111	55%	11.350	-3%	30.786	21.556	43%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	3T13	3T12	Var. %	2T13	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Despesas financeiras	(5.160)	(14.508)	-64%	(6.776)	-24%	(18.978)	(31.280)	-39%
Receitas financeiras	5.199	6.502	-20%	4.616	13%	13.196	22.665	-42%
Resultado Financeiro	39	(8.006)	-100%	(2.160)	-102%	(5.782)	(8.615)	-33%

O resultado financeiro líquido do 3T13 atingiu R\$39 mil, número positivo na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior.

EBITDA E MARGEM EBITDA

R\$ milhões	3T13	3T12	% Var.	2T13	% Var.	9M13	9M12	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	6.927	8.513	-19%	7.517	-8%	22.490	15.539	45%
(+) Resultado financeiro	(39)	8.006	-100%	2.160	-102%	5.782	14.522	-60%
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.646	5.704	-54%	3.190	-17%	8.370	19.176	-56%
(+) Amortização de ágio	-	124	-	-	-	82	370	-78%
(+) Depreciações e amortizações	517	591	-13%	547	-5%	1.616	2.357	-31%
EBITDA	10.051	22.938	-56%	13.414	-25%	38.340	51.964	-26%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	4.487	6.071	-26%	6.255	-28%	17.928	22.245	-19%
EBITDA Ajustado	14.538	29.009	-50%	19.669	-26%	56.268	74.209	-24%
Margem EBITDA Ajustada (%)	13,7%	18,7%	-5 pp	13,8%	-0,2 pp	13,8%	14,3%	-0,5 pp

Nota: Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo.

RECEITA, CUSTO E RESULTADO A APROPRIAR

As receitas com venda de imóveis (antes dos impostos incidentes) a serem apropriadas decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar que atingiu R\$83 milhões em 30 de setembro de 2013, apresentando uma Margem Bruta a Apropriar de 39%.

(em R\$ mil)	30/9/2013	31/12/2012
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	212.665	184.916
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	(129.977)	(113.343)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	82.688	71.573
Margem bruta a apropriar	39%	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 3T13 com uma posição de caixa e equivalentes de R\$96 milhões. O total de empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2013 atingiu R\$540 milhões. O perfil deste endividamento é composto de 69% de dívida com vencimento em curto prazo e 31% em longo prazo.

Endividamento R\$ milhões	30/9/2013 (a)	30/6/2013 (b)	Var. (a / b)	31/3/2013	31/12/2012 (c)	Var. (a / c)
Financiamentos para construção – SFH ⁽¹⁾	(159.459)	(226.952)	-30%	(264.470)	(271.671)	-41%
Empréstimos para capital de giro ⁽²⁾	(181.223)	(201.388)	-10%	(171.191)	(183.077)	-1%
FINAME	(28)	(39)	-28%	(53)	(388)	-93%
Leasing ⁽³⁾	(133)	(153)	-13%	(180)	(671)	-80%
Debêntures ⁽⁴⁾	(19.429)	(105.187)	-82%	(106.413)	(113.070)	-83%
Debêntures CEF ⁽⁵⁾	(180.000)	(240.000)	-25%	(240.000)	(300.000)	-40%
Total Endividamento	(540.272)	(773.719)	-30%	(782.307)	(868.877)	-38%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(371.104)	(514.220)	-28%	(543.971)	(577.854)	-36%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(169.168)	(259.499)	-35%	(238.336)	(291.023)	-42%
Caixa e Bancos	16.820	21.500	-22%	10.653	13.290	27%
Aplicações financeiras	79.056	188.067	-58%	89.634	136.791	-42%
Aplicações financeiras caucionadas CEF ⁽⁶⁾	5	1.702	-100%	1.677	4.928	-100%
Total Disponibilidade	95.881	211.269	-55%	101.964	155.009	-38%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(444.391)	(562.450)	-21%	(680.343)	(713.868)	-38%
Patrimônio líquido	612.898	605.361	1%	597.223	587.213	4%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	73%	93%	-20,4 p.p.	114%	122%	-49,1 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido	46%	55%	-8,9 p.p.	70%	75%	-28,8 p.p.
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimônio líquido	17%	16%	1,3 p.p.	29%	24%	-7,1 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)	30/9/2013
Financiamentos para construção	88.333
Empréstimos para capital de giro	143.177
Debêntures	19.594
Debêntures CEF	120.000
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	371.104
Financiamentos para construção	71.126
Empréstimos para capital de giro	38.207
Debêntures	-
Debêntures CEF	59.836
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	169.168
Total do endividamento	540.272

DEBÊNTURES A PAGAR:

<i>R\$ milhões</i>	30/9/2013	30/6/2013
Valor principal	197.505	334.161
(-) Gastos com emissão a apropriar	(692)	(870)
Encargos incorridos	2.616	11.896
Total	199.429	345.187
Circulante	139.593	225.477
Não circulante	59.836	119.710

Segue abaixo a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento em 30 de setembro 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	(164)	(164)
Parcela não circulante	59.836	59.836

Covenants de debêntures – 3ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido $\leq 0,7$	0,22
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar $\geq 1,5$	3,72
EBITDA (/) Despesa Financ. Líquida $\geq 1,3$	7,40

Covenants de debêntures – 5ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido $< 0,7$	0,22
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar $> 1,5$	3,72

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 30 de setembro 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 30 de setembro 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

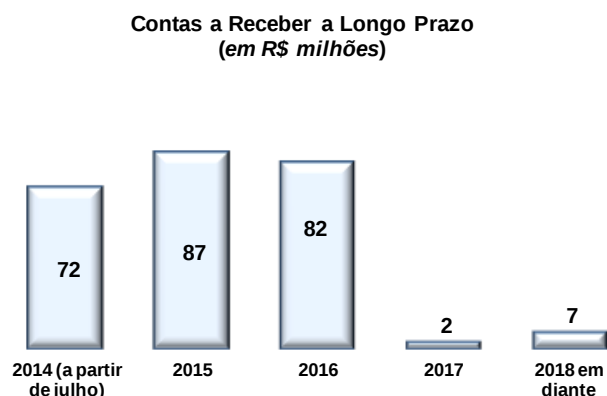
O saldo de contas a receber financeiro (receita ainda não realizada), adicionado ao saldo contábil de clientes em 30 de setembro de 2013 totalizou aproximadamente R\$920 milhões. Desse total, R\$715 milhões já tiveram suas receitas apropriadas. O saldo referente de contas a receber decorrente da receita não apropriada, líquida de adiantamentos recebidos de clientes totalizava ao final do trimestre R\$213 milhões.

(em R\$ mil)	30/9/2013	30/6/2013	31/3/2013	31/12/2012
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	714.779	850.358	955.461	972.447
Contas a Receber - Receita a apropriar	212.665	204.615	170.832	184.916
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(7.822)	(7.172)	(5.575)	(5.605)
TOTAL	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\$920 milhões em 30 de setembro de 2013, R\$670 milhões estão alocados no curto prazo e R\$250 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)	30/9/2013	%	30/6/2013	%	31/3/2013	%
Terrenos para futuras incorporações	184.095	51%	144.853	43%	146.711	41%
Imóveis em construção	96.182	27%	133.464	40%	145.415	40%
Imóveis concluídos	81.944	23%	57.080	17%	68.788	19%
Total	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.

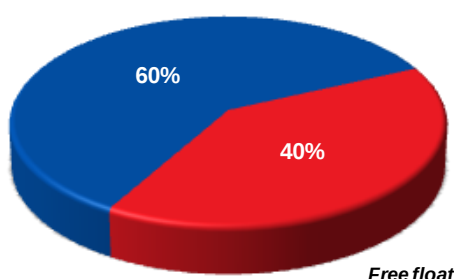
A Trisul não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos. Em 27 de abril de 2012 a Companhia realizou operação de swap vinculada a 5ª emissão de debêntures. Operação de “troca” de taxas, levadas a determinado período futuro, sem desembolso inicial. 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 30 de setembro 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 Set/13

Acionistas Controladores



Free float

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 25 de outubro de 2013 **Lançamos** o Empreendimento **Paysage Mooca**, conforme as informações abaixo:



VGV Trisul **R\$41 milhões**

Unidade: **68**

Torre Única

Previsão de Entrega:

Maio de 2016

BREVE LANÇAMENTO:



Breve Lançamento

ADD VILA MARIANA

Unidade: **170**

Torre Única

1. 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)	3T13	3T12	3T13 vs. 3T12	2T13	3T13 vs. 2T13	9M13	9M12	9M13 vs. 9M12
IFRS								
Receita Operacional Bruta	108.084	161.026	-33%	144.880	-25%	413.972	536.879	-23%
Com venda de imóveis	102.720	150.426	-32%	143.675	-29%	406.314	520.788	-22%
Com prestação de serviços	5.364	10.600	-49%	1.205	345%	7.575	16.086	-53%
Com locações	-	-	-	-	-	83	5	1560%
(-) Deduções da receita	(1.735)	(5.587)	-69%	(2.645)	-34%	(6.398)	(17.867)	-64%
Receita Operacional Líquida	106.349	155.439	-32%	142.234	-25%	407.574	519.012	-21%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(73.077)	(105.523)	-31%	(106.005)	-31%	(299.701)	(395.778)	-24%
Lucro Bruto	33.272	49.916	-33%	36.229	-8%	107.873	123.234	-12%
% Margem Bruta	31%	32%	-0,8 p.p.	25%	5,8 p.p.	26%	24%	2,7 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(16.579)	(18.940)	-12%	(16.533)	0%	(47.593)	(50.580)	-6%
Despesas administrativas	(10.167)	(14.196)	-28%	(11.931)	-15%	(32.748)	(44.491)	-26%
% despesas administrativas	10%	9%	0,4 p.p.	8%	1,2 p.p.	8%	9%	-0,5 p.p.
Despesas comerciais	(11.023)	(7.392)	49%	(11.350)	-3%	(30.786)	(21.556)	43%
% despesas comerciais	10%	5%	5,6 p.p.	8%	2,4 p.p.	8%	4%	3,4 p.p.
Despesas tributárias	(63)	(729)	-91%	(228)	-72%	(562)	(1.849)	-70%
Resultado com equivalência patrimonial	4.352	4.614	-6%	5.246	-17%	13.462	18.218	-26%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	57	1.279	-96%	1.400	-96%	1.299	860	51%
Despesas com Depreciação/Amortização	(517)	(591)	-13%	(547)	-5%	(1.616)	(2.357)	-31%
Amortização de ágio	-	(124)	-100%	-	-	(82)	(370)	-78%
Outras receitas/(despesas) operacionais	782	(1.801)	-143%	877	-11%	3.440	965	256%
Lucro Operacional	16.693	30.976	-46%	19.696	-15%	60.280	72.654	-17%
Despesas Financeiras	(5.160)	(14.508)	-64%	(6.776)	-24%	(18.978)	(31.280)	-39%
Receitas Financeiras	5.199	6.502	-20%	4.616	13%	13.196	22.665	-42%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	16.732	22.970	-27%	17.536	-5%	54.498	64.039	-15%
Imposto de renda e contribuição social	(2.646)	(5.704)	-54%	(3.190)	-17%	(8.370)	(19.176)	-56%
Lucro antes da Participação de não controladores	14.086	17.266	-18%	14.346	-2%	46.128	44.863	3%
Participação de não controladores	(7.159)	(8.753)	-18%	(6.829)	5%	(23.638)	(29.324)	-19%
Lucro líquido do período	6.927	8.513	-19%	7.517	-8%	22.490	15.539	45%

2. 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	30/9/2013	30/9/2012	Var.	
Ativo Circulante	987.819	1.393.980	(406.161)	-29%
Caixa e equivalentes de caixa	95.881	139.884	(44.003)	-31%
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	615.420	943.615	(328.195)	-35%
Imóveis a comercializar	261.016	289.958	(28.942)	-10%
Créditos diversos	10.976	14.856	(3.880)	-26%
Impostos e contribuições a recuperar	4.526	5.667	(1.141)	-20%
Ativo Não Circulante	312.565	264.943	47.622	18%
Títulos e valores mobiliários	-	800	(800)	-100%
Contas a receber	84.845	47.558	37.287	78%
Imóveis a comercializar	101.205	97.482	3.723	4%
Partes relacionadas	34.606	14.235	20.371	143%
Impostos e contribuições a recuperar	4.415	4.616	(201)	-4%
Créditos diversos	12.107	12.337	(230)	-2%
Investimentos	61.580	73.286	(11.706)	-16%
Imobilizado	12.056	12.503	(447)	-4%
Intangível	1.751	2.126	(375)	-18%
Ativo Total	1.300.384	1.658.923	(358.539)	-22%
Passivo Circulante	507.697	755.858	(248.161)	-33%
Fornecedores	26.672	39.092	(12.420)	-32%
Empréstimos e financiamentos	231.511	355.225	(123.714)	-35%
Debêntures a pagar	139.593	223.709	(84.116)	-38%
Obrigações trabalhistas e tributárias	13.755	16.782	(3.027)	-18%
Impostos e contribuições diferidos	26.955	59.698	(32.743)	-55%
Credores por imóveis compromissados	34.524	16.838	17.686	105%
Adiantamento de clientes	7.822	5.724	2.098	37%
Contas a pagar	13.465	19.921	(6.456)	-32%
Dividendos a pagar	-	-	-	-
Partes relacionadas	13.400	18.869	(5.469)	-29%
Passivo Não Circulante	179.789	314.018	(134.229)	-43%
Empréstimos e financiamentos	109.332	103.278	6.054	6%
Debêntures a pagar	59.836	196.808	(136.972)	-70%
Obrigações trabalhistas e tributárias	505	1.616	(1.111)	-69%
Credores por imóveis compromissados	-	1.590	(1.590)	-100%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.099	6.390	(1.291)	-20%
Impostos e contribuições diferidos	3.866	3.173	693	22%
Contas a pagar	1.151	1.163	(12)	-1%
Patrimônio Líquido	612.898	589.047	23.851	4%
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.531	33	0%
Reservas de lucro	35.229	-	35.229	-
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	4.981	(4.981)	-100%
Participação de não controladores	104.025	110.455	(6.430)	-6%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.300.384	1.658.923	(358.539)	-22%

3. 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	3T13	3T12
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	16.732	22.970
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos	634	372
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(57)	(1.279)
Ajuste a valor presente	238	(2.366)
Depreciação/amortização	517	590
Amortização de ágio	-	124
Depreciação de stands de venda	896	822
Juros sobre empréstimos e debêntures	8.747	13.652
Tributos diferidos	(3.737)	(628)
Equivalência patrimonial	(4.352)	(4.614)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:		
Títulos e valores mobiliários	-	28.672
Contas a receber	131.417	21.197
Imóveis a comercializar	4.145	(4.200)
Impostos e contribuição a recuperar	(121)	(104)
Partes relacionadas	3.286	4.235
Créditos diversos	(5.826)	(4.965)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	(3.513)	(2.179)
Obrigações trabalhistas e tributárias	335	(478)
Credores por imóveis compromissados	(9.719)	2.872
Adiantamento de clientes	650	(2.443)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-
Contas a pagar	2.710	1.309
Caixa proveniente das operações	142.982	73.559
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7.275)	(6.637)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	135.707	66.922
Das atividades de investimentos		
Dividendos pagos	(3.968)	-
Aquisição de imobilizado	(1.437)	(3.539)
Redução de investimento	2.817	-
Aquisição de intangível	(43)	(29)
Alienação de investimento	-	3.610
Alienação de imobilizado	45	6
Alienação de intangível	-	84
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(2.586)	132
Das atividades de financiamentos		
Reserva de capital - plano de opção de ações	-	25
Títulos e valores mobiliários - caucionados	-	23.028
Debêntures, líquido	(151.770)	(92.168)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(90.190)	(29.243)
Participação de não controladores	(6.549)	(1.164)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(248.509)	(99.522)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(115.388)	(32.468)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	211.269	172.352
No final do exercício	95.881	139.884
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(115.388)	(32.468)

4. 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)			PROFORMA
	Unidades	VGv Total em R\$ mil	VGv Trisul em R\$ mil
Estoque de unidades em 01/07/2013	1.335	604.907	482.632
(+) Lançamentos do 3T13	380	133.000	133.000
(-) Cancelamento	-176	-34.340	-34.340
Total de unidades a venda no 3T13 (a)	1.539	703.567	581.291
(-) Unidades vendidas líquidas no 3T13 (b)	236	97.247	88.899
Total de unidades a venda em 01/10/2013	1.303	606.320	492.392
VSO no 3T13 (b)/(a)	15%	14%	15%

4.2. Posição de Estoque

Estoque em 01/10/2013	Unidades		VGv Trisul em R\$ mil		VGv Total em R\$ mil	
Concluído	328	25%	92.021	19%	131.887	22%
Em construção	607	47%	273.307	56%	347.368	57%
→ Lançamento 2010	161	12%	53.309	11%	78.506	13%
→ Lançamento 2011	208	16%	103.662	21%	133.933	22%
→ Lançamento 2012	238	18%	116.336	24%	134.929	22%
Em Fase de Lançamento	368	28%	127.065	26%	127.065	21%
	1.303	100%	492.392	100%	606.320	100%

Estoque em 01/10/2013	Unidades		VGv Trisul em R\$ mil		VGv Total em R\$ mil	
Econômico	434	33%	89.917	18%	98.421	16%
Médio / Alto	869	67%	402.476	82%	507.899	84%
	1.303	100%	492.392	100%	606.320	100%

4.3. Posição de Caixa e Endividamento

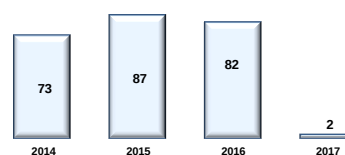
Endividamento (PROFORMA) Em R\$ milhões	HISTÓRICO									Set/13 vs. Set/11
	set-13	jun-13	mar-13	dez-12	set-12	jun-12	mar-12	dez-11	set-11	
Financiamentos para construção – SFH	(145)	(187)	(213)	(226)	(248)	(284)	(289)	(345)	(345)	-58%
Empréstimos para capital de giro	(181)	(201)	(171)	(174)	(157)	(149)	(184)	(183)	(173)	5%
FINAME	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-94%
Leasing	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	-84%
Debêntures	(19)	(105)	(106)	(113)	(121)	(202)	(177)	(192)	(196)	-90%
Debêntures CEF	(180)	(240)	(240)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	-40%
Total Endividamento	(526)	(734)	(731)	(814)	(826)	(935)	(951)	(1.022)	(1.014)	-48%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(360)	(483)	(497)	(526)	(526)	(477)	(510)	(538)	(529)	-32%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(166)	(251)	(233)	(288)	(300)	(458)	(441)	(484)	(485)	-66%
Caixa e equivalentes	14	23	0	149	136	161	150	144	68	-79%
Aplicações financeiras	78	185	88	0	0	32	19	25	34	130%
Aplicações financeiras caucionadas CEF	0	2	2	0	0	21	47	65	121	-100%
Total Disponibilidade	92	210	90	149	136	214	217	234	222	-59%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(434)	(524)	(641)	(665)	(690)	(721)	(734)	(788)	(792)	-45%
Patrimonio líquido	511	504	496	488	483	475	471	468	466	10%
Dívida líquida / Patrimonio líquido	85%	104%	129%	136%	143%	152%	156%	168%	170%	-84,9 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	57%	67%	86%	90%	91%	92%	95%	95%	96%	-39,4 p.p.
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimonio líquido	21%	19%	38%	28%	29%	29%	31%	31%	32%	-10,3 p.p.

4.4. Contas a Receber de Clientes

A Trisul encerrou o segundo trimestre com saldo de **Recebíveis** totais de **R\$863 milhões**, sendo **R\$385 milhões** referentes aos **Recebíveis** realizados.

Em R\$ mil	Pro-Forma 30/9/2013	Ajuste	IFRS 30/9/2013
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	663.823	50.956	714.779
Contas a Receber - Receita a apropriar	208.760	3.905	212.665
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(10.047)	2.225	(7.822)
TOTAL	862.536	57.086	919.622

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)	3T13	Ajustes	3T13
Pro Forma	IFRS		Pro Forma
Receita Operacional Bruta	108.084	7.224	100.860
Com venda de imóveis	102.720	6.902	95.818
Com prestação de serviços	5.364	330	5.034
Com locações	-	(8)	8
(-) Deduções da receita	(1.735)	1.375	(3.110)
Receita Operacional Líquida	106.349	8.599	97.750
Custos de imóveis e serviços vendidos	(73.077)	(5.294)	(67.783)
Lucro Bruto	33.272	3.305	29.967
% Margem Bruta	31%		31%
Despesas/Receitas Operacionais	(16.579)	3.865	(20.444)
Despesas administrativas	(10.167)	(44)	(10.123)
% despesas administrativas	10%		10%
Despesas comerciais	(11.023)	(538)	(10.485)
% despesas comerciais	10%		11%
Despesas tributárias	(63)	(26)	(37)
Resultado com equivalência patrimonial	4.352	4.352	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	57	(3)	60
Despesas com Depreciação/Amortização	(517)	(2)	(515)
Amortização de ágio	-	-	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	782	126	656
Lucro Operacional	16.693	7.170	9.523
Despesas Financeiras	(5.160)	(193)	(4.967)
Receitas Financeiras	5.199	124	5.075
Lucro antes do IR e Contribuição Social	16.732	7.101	9.631
Imposto de renda e contribuição social	(2.646)	(70)	(2.576)
Lucro antes da Participação de não controladores	14.086	7.031	7.055
Participação Minoritários	(7.159)	(7.031)	(128)
Lucro líquido do período	6.927	(0)	6.927

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil)	30/9/2013 IFRS	Ajustes	30/9/2013 Pro Forma
Ativo Circulante	987.819	52.010	935.809
Caixa e equivalentes de caixa	95.881	3.903	91.978
Contas a receber	615.420	49.190	566.230
Imóveis a comercializar	261.016	574	260.442
Créditos diversos	10.976	(1.497)	12.473
Impostos e contribuições a recuperar	4.526	(160)	4.686
Ativo Não Circulante	312.565	77.545	235.020
Contas a receber	84.845	581	84.264
Imóveis a comercializar	101.205	(3.462)	104.667
Partes relacionadas	34.606	18.502	16.104
Impostos e contribuições a recuperar	4.415	-	4.415
Créditos diversos	12.107	211	11.896
		-	
Investimentos	61.580	61.580	-
Imobilizado	12.056	133	11.923
Intangível	1.751	-	1.751
Ativo Total	1.300.384	129.555	1.170.829
Passivo Circulante	507.697	24.703	482.994
Fornecedores	26.672	918	25.754
Empréstimos e financiamentos	231.511	11.293	220.218
Debêntures a pagar	139.593	-	139.593
Obrigações trabalhistas e tributárias	13.755	199	13.556
Impostos e contribuições diferidos	26.955	1.433	25.522
Credores por imóveis compromissados	34.524	-	34.524
Adiantamento de clientes	7.822	(2.225)	10.047
Contas a pagar	13.465	2.026	11.439
Dividendos a pagar	-	-	-
Partes relacionadas	13.400	11.059	2.341
Passivo Não Circulante	179.789	3.047	176.742
Empréstimos e financiamentos	109.332	2.741	106.591
Debêntures a pagar	59.836	-	59.836
Obrigações trabalhistas e tributárias	505	-	505
Credores por imóveis compromissados	-	-	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.099	594	4.505
Impostos e contribuições diferidos	3.866	(114)	3.980
Contas a pagar	1.151	(174)	1.325
Patrimônio Líquido	612.898	101.805	511.093
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de Capital	12.564	-	12.564
Reservas de lucro	35.229	-	35.229
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	-	-
Participação de não controladores	104.025	101.805	2.220
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.300.384	129.555	1.170.829

Fluxo de Caixa

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	IFRS 30/9/2013	Ajuste	Pro-Forma 30/9/2013
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	16.732	7.101	9.631
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:			
Provisão para devedores duvidosos	634	72	562
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(57)	2	(59)
Ajuste a valor presente	238	(12)	250
Depreciação/amortização	517	1	516
Amortização de ágio	-	-	-
Depreciação de estandes de venda	896	113	783
Juros sobre empréstimos e debêntures	8.747	-	8.747
Tributos diferidos	(3.737)	(873)	(2.864)
Equivalência patrimonial	(4.352)	(4.352)	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			
Títulos e valores mobiliários	-	-	-
Contas a receber	131.417	28.262	103.155
Imóveis a comercializar	4.145	2.301	1.844
Impostos e contribuição a recuperar	(121)	26	(147)
Partes relacionadas	3.286	2.713	573
Créditos diversos	(5.826)	(2.601)	(3.225)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	(3.513)	(1.256)	(2.257)
Obrigações trabalhistas e tributárias	335	(80)	415
Credores por imóveis compromissados	(9.719)	-	(9.719)
Adiantamento de clientes	650	770	(120)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	-
Contas a pagar	2.710	837	1.873
Caixa proveniente das operações	142.982	33.024	109.958
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7.275)	(683)	(6.592)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	135.707	32.341	103.366
Das atividades de investimentos			
Dividendos pagos	(3.968)	-	(3.968)
Aquisição de imobilizado	(1.437)	-	(1.437)
Redução de investimento	2.817	2.817	-
Aquisição de intangível	(43)	-	(43)
Alienação de investimento	-	-	-
Alienação de imobilizado	45	-	45
Alienação de intangível	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(2.586)	2.817	(5.403)
Das atividades de financiamentos			
Reserva de capital - plano de opção de ações	-	-	-
Títulos e valores mobiliários - caucionados	-	-	-
Debêntures, líquido	(151.770)	-	(151.770)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(90.190)	(26.108)	(64.082)
Dividendos pagos	-	-	-
Participação de não controladores	(6.549)	(6.676)	127
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(248.509)	(32.784)	(215.725)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(115.388)	2.374	(117.762)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	211.269	1.529	209.740
No final do exercício	95.881	3.903	91.978
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(115.388)	2.374	(117.762)