



TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 2T13

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS 2T13

15 de agosto de 2013

Português

Data: 15 de agosto de 2013
Hora: 11h (Brasília)
10h (US-EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Replay disponível até: 22/08/13
Replay: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Inglês

Data: 15 de agosto de 2013
Hora: 12h (Brasília)
11h (US-EST)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Código: Trisul

Replay disponível até: 22/08/13
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10030198

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@comunicao.com.br
website: www.comunicao.com.br

São Paulo, 14 de agosto de 2013 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 2T13. 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 10 empreendimentos**, o que corresponde a 2.385 unidades com VGV total de R\$557 milhões e VGV Trisul de R\$421 milhões, atingindo **57% do topo do guidance** proposto para 2013;
- No 2T13 as vendas **contratadas líquidas**¹ totalizaram R\$200 milhões, sendo R\$161 milhões %Trisul, representado **crescimento de 148%**, quando comparado o mesmo período do ano anterior (2T12);
- O indicador **VSO** foi de 26% no 2T13, representando melhora significativa da velocidade de vendas;
- No trimestre a **Geração de Caixa** foi de R\$138 milhões, e no semestre R\$187 milhões;
- No segundo trimestre foram lançadas **216 unidades** distribuídas em **2 empreendimentos**, VGV de R\$110 milhões 100% Trisul, a **velocidade de venda** desses lançamentos atingiu 53%;
- **Lucro Líquido** do 1º semestre atingiu R\$15,5 milhões, aumento de 122%, comparando o mesmo período do ano anterior (1S12);
- No 2T13 o **Lucro Líquido** atingiu R\$ 7,5 milhões, aumento de 87% quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior (2T12), que foi de R\$ 4 milhões;
- O **Lucro Bruto** totalizou R\$36 milhões no 2T13, e no 1S13 totalizou R\$75 milhões;
- A Trisul encerrou o segundo trimestre com saldo de **Recebíveis totais (on e off balance)** de R\$1,0 bilhão, sendo R\$518 milhões referentes aos **Recebíveis performados**;
- **Margem Bruta Ajustada**² atingiu **33,9%** no 2T13.

¹ Vendas líquidas de Comissões e distratos.

² Desconsiderando os juros capitalizados alocados no custo

COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Trisul ao longo dos dois últimos anos cumpriu sua estratégia que implicava na retomada gradual de seus fundamentos, aprimorando seus controles internos, concentrando sua atuação geográfica, empenhando-se na entrega dos empreendimentos e na promoção das vendas de unidades em estoque, bem como na ampliação da rentabilidade de seus projetos. Tal conjunto de medidas refletiu na ampliação das margens operacionais e na constante geração de lucro nos fechamentos trimestrais, provendo condições favoráveis à retomada sólida de suas atividades.

O segundo trimestre destacou-se pelo melhor resultado comercial dos últimos 12 meses, no qual as Vendas Totais Contratadas registraram R\$200 milhões, um acréscimo de 95% sobre o trimestre anterior e 113% na comparação com o segundo trimestre de 2012. Quanto às Vendas Contratadas Trisul, a Companhia registrou R\$161 milhões, um acréscimo de 78% sobre o trimestre anterior e 148% na comparação com o mesmo período do ano anterior. Tal contexto operacional veio ratificar o empenho na promoção das vendas de unidades em estoque e a assertividade nos lançamentos. Ainda, deve-se ressaltar a velocidade de vendas no trimestre expressa pelo índice VSO (Vendas Sobre Oferta), que atingiu 26% (*em unidades*) destacando-se como o maior dos últimos dois anos.

A Trisul **entregou 54 empreendimentos** entre 2011 e 2013. Em 2013 as entregas somam 2.385 unidades, o que corresponde a um VGV total de R\$557 milhões, sendo R\$421 milhões o % Trisul. Mediante o compromisso de entrega de obras, a Companhia já atingiu 57% do teto do guidance proposto para 2013.

Ainda, ratificando a constante geração de caixa dos últimos trimestres, a Companhia gerou R\$187 milhões no 1º semestre de 2013, o que viabiliza suas atividades operacionais. Diante da estratégia de desalavancagem adotada há dois anos, a empresa reduziu 34% de sua dívida líquida e 66 p.p da relação Dívida Líquida/Patrimônio Líquido.

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 a geração de resultados operacionais e financeiros com margens cada vez mais amplas.

A Administração.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	2T13	2T12	Var. %	1T13	Var. %	1S13	1S12	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGV Total ⁽¹⁾	110	145	-24%	-	-	110	145	-24%
VGV Trisul	110	104	6%	-	-	110	104	6%
% Participação Trisul	100%	72%	29 p.p.	-	-	100%	72%	29 p.p.
Número de Empreendimentos	2	2	0%	-	-	2	2	0%
Unidades Lançadas	216	176	23%	-	-	216	176	23%
Preço médio de lançamento (R\$/m ²)	7.188	6.969	3%	-	-	7.188	6.969	3%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	509.259	824.432	-38%	-	-	509.259	824.432	-38%
Área útil lançada (m ²)	15.303	20.820	-26%	-	-	15.303	20.820	-26%
Vendas Contratadas								
Vendas Totais Contratadas ⁽²⁾	200.033	93.939	113%	102.568	95%	302.601	173.928	74%
Vendas Contratadas Trisul	161.356	65.032	148%	90.716	78%	252.072	122.869	105%
% Participação Trisul	81%	69%	11 p.p.	88%	-8 p.p.	83%	71%	13 p.p.
Unidades Vendidas	478	272	76%	247	94%	725	544	33%
Preço médio de venda (R\$/m ²)	7.612	4.843	57%	5.206	46%	6.581	4.603	43%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	418.480	345.363	21%	415.253	1%	417.381	319.721	31%
Área útil vendida (m ²)	26.279	19.396	35%	19.700	33%	45.980	37.782	22%
Informações Financeiras (em R\$ mil)								
Receita Operacional Bruta	144.880	180.435	-20%	161.009	-10%	305.889	375.853	-19%
Receita Operacional Líquida	142.234	174.362	-18%	158.991	-11%	301.225	363.573	-17%
Lucro Bruto	36.229	40.026	-9%	38.372	-6%	74.601	79.225	-6%
% Margem Bruta	25,5%	23,0%	2,5 p.p.	24,1%	1,3 p.p.	24,8%	21,8%	3 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	7.517	4.011	87%	8.046	-7%	15.563	7.026	122%
% Margem Líquida	5,3%	2,3%	3 p.p.	5,1%	0,2 p.p.	5,2%	1,9%	3,2 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	13.414	14.772	-9%	14.875	-10%	28.289	29.026	-3%
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	19.669	21.027	-6%	22.061	-11%	41.730	45.053	-7%
% Margem EBITDA Ajustado	13,8%	12,1%	1,8 p.p.	13,9%	0 p.p.	13,9%	12,4%	1,5 p.p.
Disponibilidade	211.269	224.852	-6%	101.964	107%	211.269	224.852	-6%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(562.450)	(761.927)	26%	(680.343)	17%	(562.450)	(761.927)	26%

(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 segundo trimestre, a Trisul **lançou 2** empreendimentos de médio padrão, com 216 unidades, totalizando um VGV de R\$110 milhões 100% Trisul.

A **Velocidade de Venda** dos lançamentos atingiram **53%** (em VGV) no trimestre.



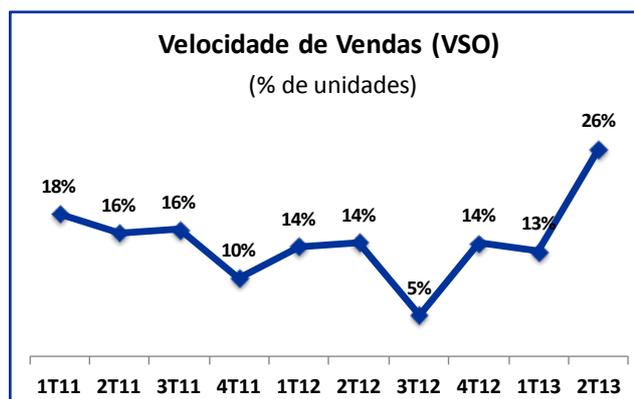
Lançamentos									
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM	VGV Trisul R\$MM	Preço Médio/Unid.	Velocidade de Venda
1 Imaginato	São Paulo	25/5/2013	Médio	114	100%	65,0	65,0	570	70%
2 My Station	São Paulo	29/6/2013	Médio	102	100%	45,0	45,0	441	28%
Total Lançado 2T13				216		110,0	110,0	509	53%

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

No segundo trimestre o indicador VSO (em unidades) atingiu 26%, representando melhora significativa da velocidade de vendas.

Vale destacar que Companhia vem concentrando seus esforços na redução do estoque de unidades já concluídas.

As unidades concluídas representam 28% do total de unidades em estoque.



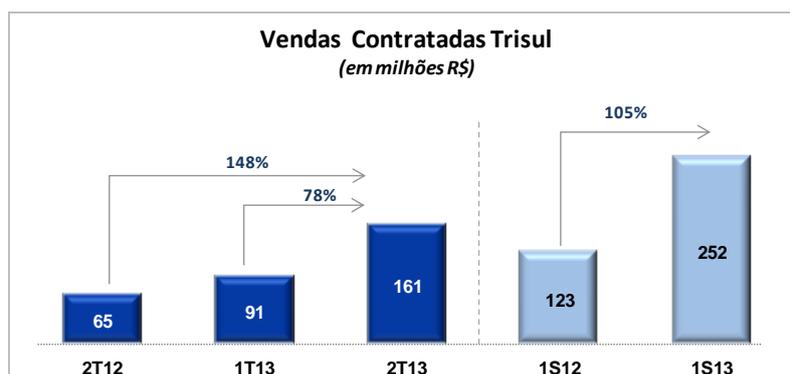
VSO (Venda sobre Oferta) - IFRS	Unidades	VGV Total em R\$ mil	VGV Trisul em R\$ mil
Estoque de unidades em 01/04/2013	1.597	694.940	546.547
(+) Lançamentos do 2T13	216	110.000	110.000
Total de unidades a venda no 2T13 (a)	1.813	804.941	656.547
(-) Unidades vendidas líquidas no 2T13 (b)	478	200.033	161.356
Total de unidades a venda em 01/07/2013	1.335	604.907	495.191
VSO no 2T13 (b)/(a)	26%	25%	25%

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

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas no segundo trimestre totalizaram 478 unidades, somando VGV total de vendas contratadas de R\$200 milhões. Já as vendas contratadas parte Trisul totalizam R\$161 milhões, representando crescimento de 78% quando comparamos o trimestre anterior (1T13).

No primeiro semestre foram vendidas 725 unidades, representando um total de vendas contratadas de R\$303 milhões. Já as vendas contratadas parte Trisul somaram R\$252 milhões, representando crescimento de 105% quando comparamos o mesmo período do ano anterior (1S12). Conforme mostra o gráfico abaixo:



Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 2T13 por Segmento

Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	203	42%	35.712	18%	32.138	20%
Médio	132	28%	56.177	28%	53.677	33%
Médio/Alto	15	3%	8.727	4%	8.727	5%
Alto	128	27%	99.418	50%	66.815	41%
Total	478	100%	200.033	100%	161.356	100%

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas em 1S13 por Segmento

Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	272	38%	51.103	17%	47.909	19%
Médio	260	36%	104.765	35%	97.638	39%
Médio/Alto	38	5%	21.955	7%	21.955	9%
Alto	155	21%	124.778	41%	84.570	34%
Total	725	100%	302.601	100%	252.072	100%

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

OBRAS CONCLUÍDAS (Year To Date)

Até o momento a Trisul concluiu **10 empreendimentos**, o que corresponde a 2.385 unidades com VGV total de R\$557 milhões e VGV Trisul de R\$421 milhões, atingindo **57% do topo do guidance** proposto para 2013;

Obras Concluídas YTD										
Data de Lançamento	Data da Entrega ⁽¹⁾	Empreendimento	Cidade	Padrão	Número de Unid.	% Trisul	VGV Total R\$MM ⁽²⁾	VGV Trisul R\$MM ⁽²⁾	% Vendido	
1	mar-10	jan-13	Vida Plena Ribeirão - Fase 2	Ribeirão Preto	Trisul Life	116	100%	41	41	91%
1T13										
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	99%
4	mar-10	abr-13	L'Itaim	São Paulo	Alto	40	50%	59	30	95%
5	jan-11	mai-13	Vitrine Esplanada - Fase 1	Sorocaba	Trisul Life	198	100%	40	40	95%
6	ago-11	jun-13	Max Clube - Fase 2	São José dos Campos	Trisul Lar	78	100%	10	10	88%
7	mai-10	jun-13	Vida Plena Cotia - Fase 1	Cotia	Trisul Lar	242	100%	22	22	99%
2T13										
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%
YTD						2.385		557	421	

(1) Data de entrega corresponde a data da realização de assembleia de instalação de condomínio.

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

Nota: Em agosto foi emitido o **Habite-se: Empreendimento Joy, Distrito Federal**, Médio Padrão, VGV Trisul R\$23 MM.

OBRAS EM ANDAMENTO

Até a presente data a Trisul possui **19 canteiros de obras** representados por um total de 3.125 unidades e VGV Trisul R\$ 813 milhões.

Obras em Andamento										
Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Data início Obra	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV* Total R\$MM	VGV* Trisul R\$MM	% Vendido base	
1	Joy	Distrito Federal	abr-10	jul-10	Médio	169	50%	45	23	98%
2	Stellato	São Caetano do S	mai-10	nov-10	Médio	60	100%	30	30	86%
3	Vida Plena Cotia - Fase 2	Cotia	set-10	mar-11	Trisul lar	344	100%	32	32	99%
4	Vida Plena Campolim - Fase 2	Sorocaba	out-10	jan-11	Trisul Lar	244	100%	26	26	100%
5	Vila Verde Sabará (fase 1)	São Carlos	out-10	abr-11	Trisul life	182	100%	33	33	53%
6	Art'e Prime	Jundiaí	out-10	jun-11	Médio	208	35%	104	36	84%
7	Play Life	SCS	nov-10	mai-11	Médio	138	100%	39	39	81%
8	Suprema Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	jan-11	ago-11	Médio	300	50%	83	42	77%
9	Vitrine Esplanada - Fase 2	Sorocaba	jan-11	nov-10	Trisul life	264	100%	61	61	76%
10	Poema Castro Alves	Santos	abr-11	out-11	Alto	56	100%	67	67	32%
11	Sax Itaim	São Paulo	jun-11	dez-11	Alto	44	50%	82	41	76%
12	Altino Residencial Club	Osasco	ago-11	jun-12	Médio	280	50%	68	34	96%
13	Max Club - Fase 3	São José dos Carr	ago-11	set-11	Trisul lar	78	100%	12	12	28%
14	Ibirapuera Diamond	São Paulo	nov-11	jun-12	Alto	28	50%	31	16	54%
15	Style Santa Paula	São Caetano do S	nov-11	ago-12	Médio	90	100%	33	33	66%
16	Magnific Santana	São Paulo	mai-12	set-12	Alto	76	35%	64	23	41%
17	Horizonte Araçatuba - Fase 2	Araçatuba	dez-12	mar-13	Trisul Life	176	100%	34	34	0%
18	Space Anália Franco	São Paulo	mai-12	out-12	Alto	100	100%	82	82	31%
19	ADD Nova Berrini	São Paulo	nov-12	abr-13	Médio Alto	288	100%	152	152	81%
					3.125		1.077	813		

* 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 1.335 unidades que correspondem a um VGV potencial Trisul de R\$495 milhões.

- 65% do estoque de unidades estão em fase de construção;

Estoque em 01/07/2013	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	376	28%	101.651	21%	144.982	24%
Em construção	864	65%	348.355	70%	418.665	69%
→ Lançamento 2010	168	13%	45.729	9%	75.494	12%
→ Lançamento 2011	237	18%	106.082	21%	146.627	24%
→ Lançamento 2012	459	34%	196.544	40%	196.544	32%
Em Fase de Lançamento	95	7%	45.185	9%	41.260	7%
	1.335	100%	495.191	100%	604.907	100%

- 48% do estoque de unidades pertencem aos segmentos Médio, Médio/Alto e Alto Padrão;

Estoque em 01/07/2013	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Trisul lar	148	11%	22.052	4%	22.052	4%
Trisul life	544	41%	101.837	21%	123.498	20%
Médio	405	30%	212.922	43%	224.872	37%
Médio / Alto	56	4%	41.723	8%	37.798	6%
Alto	182	14%	116.657	24%	196.687	33%
	1.335	100%	495.191	100%	604.907	100%

- 43% do estoque de unidades estão localizados na Capital e Grande de São Paulo;

Estoque em 01/07/2013	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
SP Capital	319	24%	205.423	41%	228.698	38%
Grande SP	257	19%	112.937	23%	137.451	23%
Interior de SP	633	47%	129.883	26%	169.084	28%
Litoral de SP	106	8%	46.948	9%	65.216	11%
Distrito Federal	20	1%	0	0%	4.459	1%
	1.335	100%	495.191	100%	604.907	100%

FORÇA DE VENDAS

A equipe **im. consultoria imobiliária** foi responsável neste trimestre por 39,7% das Vendas Totais Bruta Contratada da Trisul S.A. Vale ressaltar que focamos nossos esforços, em termos anuais, na venda de empreendimentos prontos ou quase pronto, inclusive com uma campanha publicitária específica para vendas de remanescentes e voltada exclusivamente para nossa imobiliária im., que conta hoje com 256 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.

A im. está presente em todos os estandes da Trisul em um raio de 200km da capital de São Paulo.

Nossa imobiliária possui uma parceria com a Caixa Econômica Federal para ser Correspondente Imobiliário. O objetivo dessa parceria é facilitar e acelerar os trâmites para concessão de crédito imobiliário por meio do Correspondente CAIXA AQUI, de forma direta, sem a necessidade de direcionar o cliente im a uma Agência CAIXA para concretização das operações.



LANDBANK YTD (Year To Date)

Em 30 de junho de 2013, a Trisul possuía um **landbank** correspondente a um **VGV potencial de R\$1,4 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.

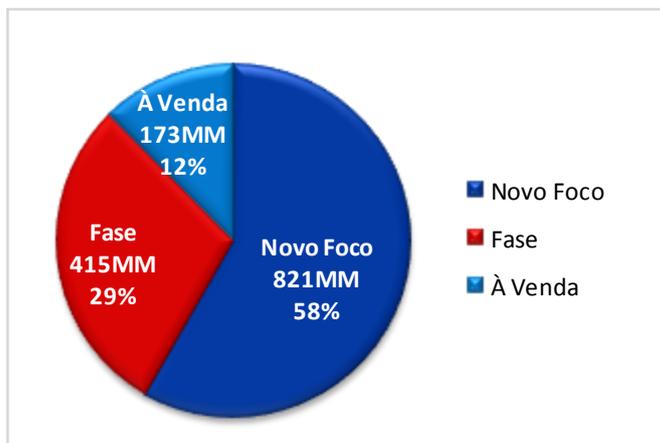
O landbank da Companhia está distribuído em 8 cidades no estado de São Paulo sendo que 63% do VGV Trisul potencial do landbank está localizado na Região Metropolitana de São Paulo e 28% no interior do estado.

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

Landbank YTD	Econômico*	Médio/Alto**	Total
VGV Total (em R\$ milhões)	783	668	1.450
VGV Trisul (em R\$ milhões)	783	626	1.408
Número de Projetos	13	12	25
Número de Unidades	4.736	1.618	6.354
Média de Unidades por projeto	364	135	254
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	165	413	228

* 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.

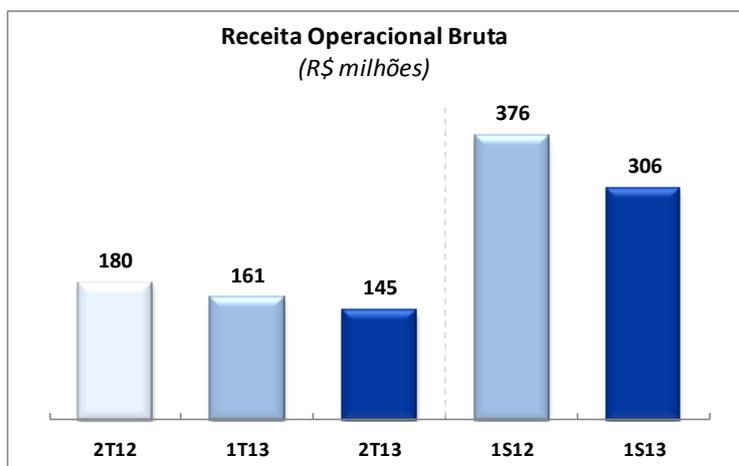
Compete destacar que determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados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

No **primeiro semestre** a Receita Operacional Bruta totalizou R\$306 milhões, apresentando uma queda de 19%, quando comparamos o mesmo período do ano anterior (1S12).

No **2T13** a Receita Operacional Bruta totalizou R\$145 milhões, apresentando uma queda de 10%, quando comparamos ao trimestre anterior (1T13).



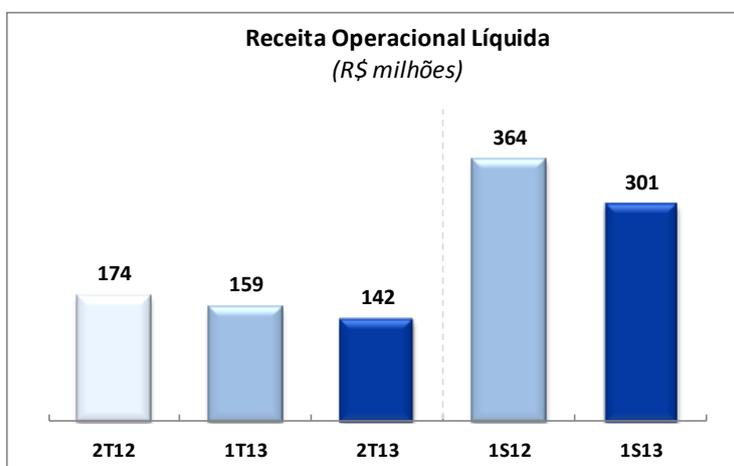
O quadro abaixo demonstra a quebra de Vendas Contratadas Trisul e a Receita Operacional Bruta do 2T13 e 1S13 por período de lançamento. As vendas contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

Período do Lançamento	2T13				1S13			
	Vendas		Receita		Vendas		Receita	
	em R\$ mil	%						
Até 2008	21.998	14%	37.190	26%	39.532	16%	67.119	22%
2.009	18.488	11%	45.840	32%	47.356	19%	102.430	34%
2.010	24.426	15%	19.250	13%	34.186	14%	34.612	11%
2.011	21.100	13%	15.505	11%	34.926	14%	29.957	10%
2.012	17.162	11%	12.859	9%	37.890	15%	23.946	8%
2.013	58.182	36%	13.031	9%	58.182	23%	45.531	15%
Total	161.356	100%	143.675	100%	252.072	100%	303.595	100%

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

No **primeiro semestre** Receita Operacional Líquida totalizou R\$301 milhões, apresentando uma queda de 17%, quando comparamos o mesmo período do ano anterior (1S12).

No **2T13** Receita Líquida totalizou R\$142 milhões, apresentando uma queda de 11%, quando comparamos o trimestre ao anterior (1T13).

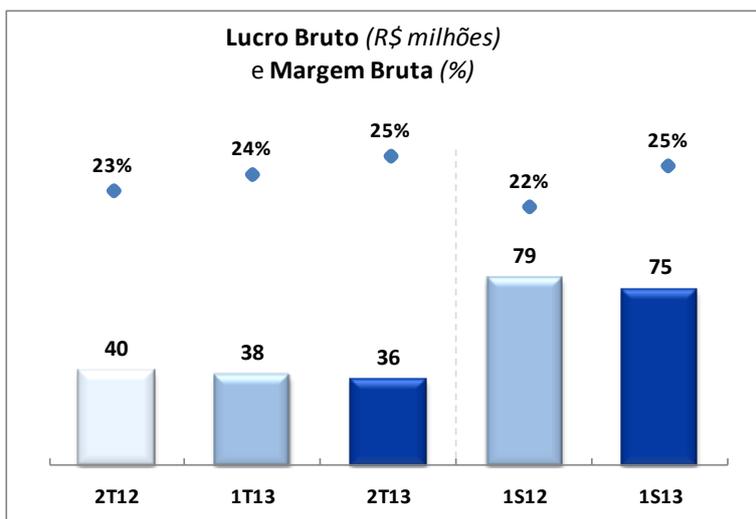


A receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (PoC – *Percentage of Completion Method*). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas por empreendimento. Dessa receita apropriada também é descontado o AVP – Ajuste a Valor Presente conforme CPC 12.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 1S13 o Lucro Bruto atingiu R\$75 milhões, redução de 6% quando comprado o mesmo período do ano anterior. A Margem Bruta foi de 25%, representando um aumento de 3,0 pontos percentuais quando comparado ao 1S12.

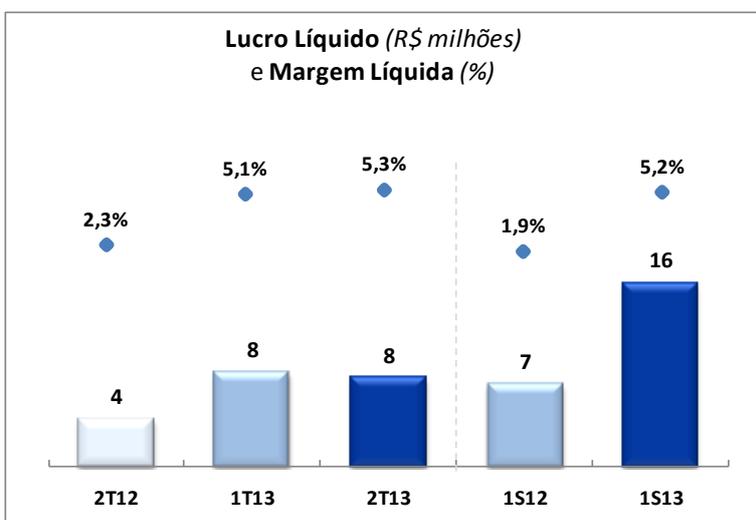
No 2T13 o Lucro Bruto atingiu R\$36 milhões, vindo em linha com o trimestre anterior. A Margem Bruta foi de 25%, representando um aumento de 2,5 pontos percentuais quando comparado ao 2T12.



LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 1S13 o Lucro Líquido atingiu R\$16 milhões, aumento de 122% quando comprado o mesmo período do ano anterior. A Margem Líquida foi de 5,2%, representando um aumento de 3,2 pontos percentuais quando comparado ao 1S12.

No 2T13 o Lucro Líquido atingiu R\$8 milhões, aumento de 87% quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. A Margem Líquida foi de 5,3%, representando um aumento de 3,0 pontos percentuais quando comparado ao 2T12.



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)	2T13	2T12	Var. %	1T13	Var. %	1S13	1S12	Var. %
Receita operacional líquida	142.317	174.362	-18,4%	158.991	-10,5%	301.225	363.573	-17,1%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(11.931)	(15.691)	-24,0%	(10.650)	12,0%	(22.581)	(30.295)	-25,5%
% Receita líquida	8,4%	9,0%	-0,6 p.p.	6,7%	1,7 p.p.	7,5%	8,3%	-0,8 p.p.
% Lançamento Trisul	10,8%	15,1%	-4,3 p.p.	0,0%	10,8 p.p.	20,5%	29,2%	-8,7 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,4%	24,1%	-16,7 p.p.	11,7%	-4,3 p.p.	9,0%	24,7%	-15,7 p.p.
Despesas comerciais	(11.350)	(7.432)	52,7%	(8.413)	34,9%	(19.763)	(14.164)	39,5%
% Receita líquida	8,0%	4,3%	3,7 p.p.	5,3%	2,7 p.p.	6,6%	3,9%	2,7 p.p.
% Lançamento Trisul	10,3%	7,2%	3,2 p.p.	0,0%	10,3 p.p.	18,0%	13,6%	4,3 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,0%	11,4%	-4,4 p.p.	9,3%	-2,2 p.p.	7,8%	11,5%	-3,7 p.p.
Despesas tributárias	(228)	(630)	-63,8%	(271)	-15,9%	(499)	(1.120)	-55,4%
Despesas com Depreciação/Amortização	(547)	(887)	-38,3%	(552)	-0,9%	(1.099)	(1.766)	-37,8%
Amortização de ágio	-	(123)	-100,0%	(82)	-100,0%	(82)	(246)	-66,7%
Provisão demandas judiciais e administrativas	1.400	(131)	-	(158)	-	1.242	(419)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	877	132	564,4%	1.781	-50,8%	2.658	2.766	-3,9%
Total	(21.779)	(24.762)	-12,0%	(18.345)	18,7%	(40.124)	(45.244)	-11,3%

DESPESAS ADMINISTRATIVAS:

No primeiro semestre de 2013 as despesas administrativas totalizaram R\$23 milhões, redução de 25% quando comparado ao 1S12.

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	2T13	2T12	▲ %	1T13	▲ %	1S13	1S12	▲ %
Pessoal	5.844	6.620	-12%	5.379	9%	11.223	13.364	-16%
Honorários da administração	698	802	-13%	303	130%	1.001	1.048	-4%
Ocupação	653	2.257	-71%	596	10%	1.249	4.125	-70%
Assessorias e consultorias	3.459	4.086	-15%	3.099	12%	6.558	8.266	-21%
Despesas gerais	1.277	1.926	-34%	1.273	0%	2.550	3.492	-27%
Total de despesas administrativas	11.931	15.691	-24%	10.650	12%	22.581	30.295	-25%

DESPESAS COMERCIAIS:

As despesas comerciais atingiram R\$20 milhões no 1S13, uma elevação de 40% vs. mesmo período do ano anterior (1S12).

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	2T13	2T12	▲ %	1T13	▲ %	1S13	1S12	▲ %
Propaganda e publicidade	6.876	3.758	83%	4.016	71%	10.892	7.842	39%
Estandes de vendas - depreciação	630	330	91%	578	9%	1.208	684	77%
Estandes de vendas - despesas gerais	3.605	2.970	21%	2.312	56%	5.917	4.778	24%
Provisão para devedores duvidosos	126	314	-60%	714	-82%	840	684	23%
Despesas gerais	113	60	88%	793	-86%	906	176	415%
Total de despesas comerciais	11.350	7.432	53%	8.413	35%	19.763	14.164	40%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	2T13	2T12	Var. %	1T13	Var. %	1S13	1S12	Var. %
Despesas financeiras	(6.776)	(10.493)	-35%	(7.042)	-4%	(13.818)	(22.679)	-39%
Receitas financeiras	4.616	7.034	-34%	3.381	37%	7.997	16.163	-51%
Resultado Financeiro	(2.160)	(3.459)	-38%	(3.661)	-41%	(5.821)	(6.516)	-11%

O resultado financeiro líquido do 1S13 ficou negativo em R\$6 milhões, com variação negativa de 11% ante o mesmo período do ano passado (1S12).

EBITDA E MARGEM EBITDA

R\$ milhões	2T13	2T12	% Var.	1T13	% Var.	1S13	1S12	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	7.517	4.011	87%	8.046	-7%	15.563	7.026	122%
(+) Resultado financeiro	2.160	3.459	-38%	3.661	-41%	5.821	6.516	-11%
(+) Imposto de renda e contribuição social	3.190	6.292	-49%	2.534	26%	5.724	13.472	-58%
(+) Amortização de ágio	-	123	-	82	-	82	246	-67%
(+) Depreciações e amortizações	547	887	-38%	552	-1%	1.099	1.766	-38%
EBITDA	13.414	14.772	-9%	14.875	-10%	28.289	29.026	-3%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	6.255	8.347	-25%	7.186	-13%	13.441	18.119	-26%
EBITDA Ajustado	19.669	23.119	-15%	22.061	-11%	41.730	47.145	-11%
Margem EBITDA Ajustada (%)	13,8%	13,3%	0,6 pp	13,9%	0 pp	13,9%	13,0%	0,9 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\$80 milhões em 30 de junho de 2013, apresentando uma Margem Bruta a Apropriar de 39%.

(em R\$ mil)	30/6/2013	31/3/2013
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	204.615	170.832
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	(124.701)	(103.969)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	79.914	66.863
Margem bruta a apropriar	39,1%	39,1%

(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 2T13 com uma posição de caixa e equivalentes de R\$211 milhões. O total de empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2013 atingiu R\$774 milhões, o perfil deste endividamento é composto de 66% de dívida com vencimento em curto prazo e 34% em longo prazo.

Endividamento R\$ milhões	30/6/2013 (a)	31/12/2012 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH ⁽¹⁾	(226.952)	(271.671)	-16%
Empréstimos para capital de giro ⁽²⁾	(201.388)	(183.077)	10%
FINAME	(39)	(388)	-90%
Leasing ⁽³⁾	(153)	(671)	-77%
Debêntures ⁽⁴⁾	(105.187)	(113.070)	-7%
Debêntures CEF ⁽⁵⁾	(240.000)	(300.000)	-20%
Total Endividamento	(773.719)	(868.877)	-11%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(514.220)	(577.854)	-11%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(259.499)	(291.023)	-11%
Caixa e Bancos	21.500	13.290	62%
Aplicações financeiras	188.067	136.791	37%
Aplicações financeiras caucionadas CEF ⁽⁶⁾	1.702	4.928	-65%
Total Disponibilidade	211.269	155.009	36%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(562.450)	(713.868)	-21%
Patrimonio líquido	605.361	587.213	3%
Dívida líquida / Patrimonio líquido	93%	122%	-28,7 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	55%	75%	-19,9 p.p.
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimonio líquido	16%	24%	-8,4 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 2,70% 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.

Conforme quadro abaixo, 29% do total do endividamento de curto prazo está relacionado a financiamentos a produção de obras.

Breakdown Dívida (R\$ milhões)	30/6/2013
Financiamentos para construção	151.202
Empréstimos para capital de giro	137.541
Debêntures	225.477
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	514.220
Financiamentos para construção	75.750
Empréstimos para capital de giro	64.039
Debêntures	-
Debêntures CEF	119.710
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	259.499
Total do endividamento	773.719

DEBÊNTURES A PAGAR:

R\$ milhões	30/6/2013	31/3/2013
Valor principal	334.161	339.994
(-) Gastos com emissão a apropriar	(870)	(1.210)
Encargos incorridos	11.896	7.629
Total	345.187	346.413
Circulante	225.477	224.326
Não circulante	119.710	122.087

Segue abaixo a composição da parcela do não circulante, em 30 de junho de 2013 por ano de vencimento:

Ano de vencimento (R\$ mil)	3ª emissão	Total
2014 (a partir de julho)	60.000	60.000
2015	60.000	60.000
Total principal	120.000	120.000
Gastos com emissão a apropriar	(290)	(290)
Parcela não circulante	119.710	119.710

Covenants de debêntures – 1ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido < 0,7	0,17
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar > 1,5	6,04

Covenants de debêntures – 3ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido ≤ 0,7	0,17
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar ≥ 1,5	4,82
EBITDA (/) Despesa Financ. Líquida ≥ 1,3	7,40

Covenants de debêntures – 5ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido < 0,7	0,17
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar > 1,5	4,82

1ª emissão: Em julho de 2008, ocorreu a distribuição pública de 200.000 (duzentas mil) 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 cada debênture, perfazendo o montante nominal de R\$200.000. A taxa de remuneração das debêntures é de 2,50% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros são semestrais, e a amortização do principal, a razão de 1/3 para cada amortização, sendo que a ultima parcela está prevista 15 de julho de 2013. Existem determinadas condições restritivas (“covenants”), conforme estabelecido no prospecto definitivo de distribuição pública de debêntures simples da

1ª emissão (“prospecto”), datado de 29 de julho de 2008. Em 30 de junho de 2013 a Companhia está adimplente com os compromissos assumidos no prospecto.

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 segundo pagamento em agosto de 2013 e o último pagamento em fevereiro de 2015.

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

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

Estas debêntures estão sujeitas a certas condições restritivas e contemplam cláusulas, entre outras, que requerem a manutenção de certos índices financeiros e operacionais. Em 31 de março de 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 junho 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

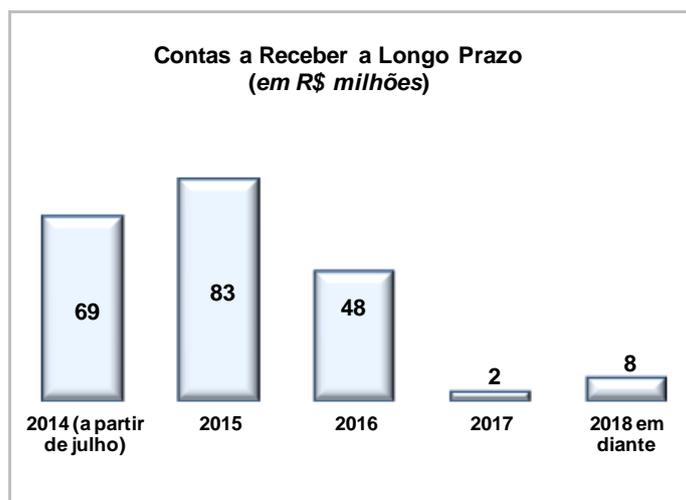
O saldo de contas a receber financeiro (receita ainda não realizada), adicionado ao saldo contábil de clientes em 30 de junho de 2013 totalizou aproximadamente R\$1,0 bilhão. Desse total, R\$850 milhões já tiveram suas receitas apropriadas. O saldo referente de contas a receber decorrente da receita não apropriada, líquida de adiantamentos recebidos de clientes totalizava ao final do trimestre R\$205 milhões.

(em R\$ mil)	30/6/2013	31/3/2013	31/12/2012
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	850.358	955.461	972.447
Contas a Receber - Receita a apropriar	204.615	170.832	184.916
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(7.172)	(5.575)	(5.605)
TOTAL	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\$1.048 bilhões em 30 de junho de 2013, R\$838 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.



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)	30/6/2013	%	31/3/2013	%	31/12/2012	%
Terrenos para futuras incorporações	144.853	43%	146.711	41%	157.042	39%
Imóveis em construção	133.464	40%	145.415	40%	157.255	39%
Imóveis concluídos	57.080	17%	68.788	19%	84.380	21%
Total	335.397	100%	360.914	100%	398.677	100%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

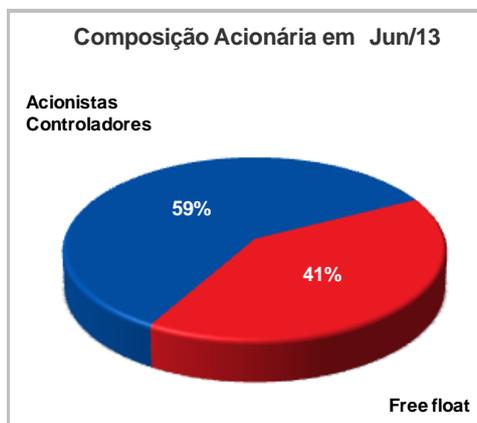
A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições 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 junho 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.



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:

Quitação da 1ª emissão de debêntures, em 15 de julho de 2013 a Companhia efetuou o pagamento de R\$66,7 milhões (*última parcela da 1ª emissão de debêntures da Companhia no montante de R\$ 200 milhões*), adicionalmente, foram pagos juros de R\$3,2 milhões referente à mesma operação.

Em 01 de agosto de 2013 **efetuamos** pagamento de R\$60 milhões (*segunda parcela da 3ª emissão de debêntures da CEF/FGTS*). Adicionalmente, foram pagos juros de R\$11 milhões referentes à mesma operação.

Em 03 de agosto de 2013 **Lançamos** o Empreendimento **Oliva Vila Mascote**, até a presente data foram vendidas 50% das unidades.



VGV de lançamento: R\$ 52,7 milhões

Participação: 100% Trisul

Unidades: 88

Número de Torre: 1 Torre

Área privativa: 70,90 M²

Área do terreno: 1.954,00 M²

Localização: Rua Eng. Jorge Oliva, 522

Previsão de entrega: Fevereiro de 2016

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)	2T13	2T12	2T13 vs. 2T12	1T13	2T13 vs. 1T13	1S13	1S12	1S13 vs. 1S12
IFRS								
Receita Operacional Bruta	144.880	180.435	-20%	161.009	-10%	305.889	375.853	-19%
Com venda de imóveis	143.675	181.873	-21%	159.920	-10%	303.595	370.362	-18%
Com prestação de serviços	1.205	(1.244)	-197%	1.089	11%	2.294	5.486	-58%
Com locações	-	(194)	-100%	-	-	-	5	-100%
(-) Deduções da receita	(2.645)	(6.073)	-56%	(2.018)	31%	(4.663)	(12.280)	-62%
Receita Operacional Líquida	142.234	174.362	-18%	158.991	-11%	301.225	363.573	-17%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(106.005)	(134.336)	-21%	(120.619)	-12%	(226.624)	(284.348)	-20%
Lucro Bruto	36.229	40.026	-9%	38.372	-6%	74.601	79.225	-6%
% Margem Bruta	25%	23%	2,5 p.p.	24%	1,3 p.p.	25%	22%	3 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(16.533)	(15.607)	6%	(14.481)	14%	(31.014)	(31.640)	-2%
Despesas administrativas	(11.931)	(15.691)	-24%	(10.650)	12%	(22.581)	(30.295)	-25%
% despesas administrativas	8%	9%	-0,6 p.p.	7%	1,7 p.p.	7%	8%	-0,8 p.p.
Despesas comerciais	(11.350)	(7.432)	53%	(8.413)	35%	(19.763)	(14.164)	40%
% despesas comerciais	8%	4%	3,7 p.p.	5%	2,7 p.p.	7%	4%	2,7 p.p.
Despesas tributárias	(228)	(630)	-64%	(271)	-16%	(499)	(1.120)	-55%
Resultado com equivalência patrimonial	5.246	9.155	-43%	3.864	36%	9.110	13.604	-33%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	1.400	(131)	-1169%	(158)	-986%	1.242	(419)	-396%
Despesas com Depreciação/Amortização	(547)	(887)	-38%	(552)	-1%	(1.099)	(1.766)	-38%
Amortização de ágio	-	(123)	-100%	(82)	-100%	(82)	(246)	-67%
Outras receitas/(despesas) operacionais	877	132	564%	1.781	-51%	2.658	2.766	-4%
Lucro Operacional	19.696	24.419	-19%	23.891	-18%	43.587	47.585	-8%
Despesas Financeiras	(6.776)	(10.493)	-35%	(7.042)	-4%	(13.818)	(22.679)	-39%
Receitas Financeiras	4.616	7.034	-34%	3.381	37%	7.997	16.163	-51%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	17.536	20.960	-16%	20.230	-13%	37.766	41.069	-8%
Imposto de renda e contribuição social	(3.190)	(6.292)	-49%	(2.534)	26%	(5.724)	(13.472)	-58%
Lucro antes da Participação de não controladores	14.346	14.668	-2%	17.696	-19%	32.042	27.597	16%
Participação de não controladores	(6.829)	(10.657)	-36%	(9.650)	-29%	(16.479)	(20.571)	-20%
Lucro líquido do período	7.517	4.011	87%	8.046	-7%	15.563	7.026	122%

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)	30/6/2013	30/6/2012	Var.		31/3/2013	Var.	
IFRS							
Ativo Circulante	1.223.297	1.466.546	(243.249)	-17%	1.267.948	(44.651)	-4%
Caixa e equivalentes de caixa	211.269	172.352	38.917	23%	101.964	109.305	107%
Títulos e valores mobiliários	-	45.655	(45.655)	-100%	-	-	-
Contas a receber	762.448	947.268	(184.820)	-20%	879.186	(116.738)	-13%
Imóveis a comercializar	239.482	283.062	(43.580)	-15%	270.779	(31.297)	-12%
Créditos diversos	5.479	11.716	(6.237)	-53%	11.243	(5.764)	-51%
Impostos e contribuições a recuperar	4.619	6.493	(1.874)	-29%	4.776	(157)	-3%
Ativo Não Circulante	292.529	285.332	7.197	3%	266.640	25.889	10%
Títulos e valores mobiliários	-	6.845	(6.845)	-100%	-	-	-
Contas a receber	70.106	63.108	6.998	11%	58.912	11.194	19%
Imóveis a comercializar	95.915	100.178	(4.263)	-4%	90.135	5.780	6%
Partes relacionadas	36.465	16.034	20.431	127%	24.031	12.434	52%
Impostos e contribuições a recuperar	4.201	3.686	515	14%	4.513	(312)	-7%
Créditos diversos	11.778	10.512	1.266	12%	11.636	142	1%
Investimentos	60.279	72.282	(12.003)	-17%	64.114	(3.835)	-6%
Imobilizado	11.983	10.271	1.712	17%	11.529	454	4%
Intangível	1.802	2.416	(614)	-25%	1.770	32	2%
Ativo Total	1.515.826	1.751.878	(236.052)	-13%	1.534.588	(18.762)	-1%
Passivo Circulante	639.301	676.273	(36.972)	-5%	684.985	(45.684)	-7%
Fornecedores	30.185	41.271	(11.086)	-27%	30.387	(202)	-1%
Empréstimos e financiamentos	288.743	329.094	(40.351)	-12%	319.645	(30.902)	-10%
Debêntures a pagar	225.477	170.860	54.617	32%	224.326	1.151	1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	14.331	17.547	(3.216)	-18%	13.281	1.050	8%
Impostos e contribuições diferidos	34.555	59.785	(25.230)	-42%	42.419	(7.864)	-19%
Credores por imóveis compromissados	12.384	14.856	(2.472)	-17%	12.366	18	0%
Adiantamento de clientes	7.172	8.167	(995)	-12%	5.575	1.597	29%
Contas a pagar	10.513	17.133	(6.620)	-39%	11.421	(908)	-8%
Dividendos a pagar	3.968	-	3.968	-	13.031	(9.063)	-70%
Partes relacionadas	11.973	17.560	(5.587)	-32%	12.534	(561)	-4%
Passivo Não Circulante	271.164	502.685	(231.521)	-46%	252.380	18.784	7%
Empréstimos e financiamentos	139.789	156.036	(16.247)	-10%	116.249	23.540	20%
Debêntures a pagar	119.710	330.789	(211.079)	-64%	122.087	(2.377)	-2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	907	1.872	(965)	-52%	1.081	(174)	-16%
Credores por imóveis compromissados	890	700	190	27%	890	-	0%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.156	7.669	(2.513)	-33%	6.556	(1.400)	-21%
Impostos e contribuições diferidos	3.319	4.104	(785)	-19%	2.808	511	18%
Contas a pagar	1.393	1.515	(122)	-8%	2.709	(1.316)	-49%
Patrimônio Líquido	605.361	572.920	32.441	6%	597.223	8.138	1%
Capital social	461.080	461.080	-	0%	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.506	58	0%	12.564	-	0%
Reservas de lucro	28.302	-	28.302	-	20.785	7.517	36%
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	(3.532)	3.532	-100%	-	-	-
Participação de não controladores	103.415	102.866	549	1%	102.794	621	1%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.515.826	1.751.878	(236.052)	-13%	1.534.588	(18.762)	-1%

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	2T13	2T12
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	17.536	20.959
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos	142	(221)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(1.400)	131
Ajuste a valor presente	501	(2.455)
Depreciação/amortização	547	888
Amortização de ágio	-	123
Depreciação de estandes de venda	630	330
Juros sobre empréstimos e debêntures	12.012	15.089
Tributos diferidos	(4.008)	(1.567)
Equivalência patrimonial	(5.246)	(9.155)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:		
Títulos e valores mobiliários	-	(12.697)
Contas a receber	104.901	15.899
Imóveis a comercializar	29.398	5.410
Impostos e contribuição a recuperar	469	209
Partes relacionadas	(12.995)	(2.580)
Créditos diversos	5.622	10.369
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	(202)	(1.606)
Obrigações trabalhistas e tributárias	374	(1.819)
Credores por imóveis compromissados	(3.863)	(1.176)
Adiantamento de clientes	1.597	(2.684)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-
Contas a pagar	(2.224)	(5.897)
Caixa proveniente das operações	143.791	27.550
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.033)	(8.230)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	137.758	19.320
Das atividades de investimentos		
Dividendos pagos	(9.063)	-
Aquisição de imobilizado	(1.527)	(335)
Redução de investimento	8.300	(16.041)
Aquisição de intangível	(136)	(33)
Alienação de investimento	-	27.117
Alienação de imobilizado	-	281
Alienação de intangível	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(2.426)	10.989
Das atividades de financiamentos		
Reserva de capital - plano de opção de ações	-	24
Títulos e valores mobiliários - caucionados	-	26.443
Debêntures, líquido	(10.459)	11.898
Empréstimos e financiamentos, líquido	(9.360)	(42.836)
Dividendos pagos	-	-
Participação de não controladores	(6.208)	(12.373)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(26.027)	(16.844)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	109.305	13.465
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	101.964	158.887
No final do exercício	211.269	172.352
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	109.305	13.465

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 ajustas auxilia na visualização das diferenças. **Ressalvamos ainda que as informações contidas a partir deste anexo não foram revisados/auditados pelos auditores independentes.**

4.1. Venda Sobre Oferta

VSO (Venda sobre Oferta)	Unidades	VGV Total em R\$ mil	PROFORMA	Ajuste	IFRS
			VGV Trisul em R\$ mil		VGV Trisul em R\$ mil
Estoque de unidades em 01/04/2013	1.597	694.940	529.306	17.241	546.547
(+) Lançamentos do 2T13	216	110.000	110.000	-	110.000
Total de unidades a venda no 2T13 (a)	1.813	804.941	639.306	17.241	656.547
(-) Unidades vendidas líquidas no 2T13 (b)	478	200.033	156.674	4.682	161.356
Total de unidades a venda em 01/07/2013	1.335	604.907	482.632	12.560	495.191
VSO no 2T13 (b)/(a)	26%	25%	25%		25%

4.2. Posição de Estoque

Estoque em 01/07/2013	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	376	28%	103.671	21%	144.982	24%
Em construção	864	65%	334.723	69%	418.665	69%
→ Lançamento 2010	168	13%	53.299	11%	75.494	12%
→ Lançamento 2011	237	18%	112.525	23%	146.627	24%
→ Lançamento 2012	459	34%	168.899	35%	196.544	32%
Em Fase de Lançamento	95	7%	44.237	9%	41.260	7%
	1.335	100%	482.632	100%	604.907	100%

Estoque em 01/07/2013	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Trisul lar	148	11%	22.052	5%	22.052	4%
Trisul life	544	41%	115.504	24%	123.498	20%
Médio	405	30%	186.572	39%	224.872	37%
Médio / Alto	56	4%	40.775	8%	37.798	6%
Alto	182	14%	117.728	24%	196.687	33%
	1.335	100%	482.632	100%	604.907	100%

Estoque em 01/07/2013	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
SP Capital	319	24%	188.953	39%	228.698	38%
Grande SP	257	19%	91.766	19%	137.451	23%
Interior de SP	633	47%	140.232	29%	169.084	28%
Litoral de SP	106	8%	59.451	12%	65.216	11%
Distrito Federal	20	1%	2.230	0%	4.459	1%
	1.335	100%	482.632	100%	604.907	100%

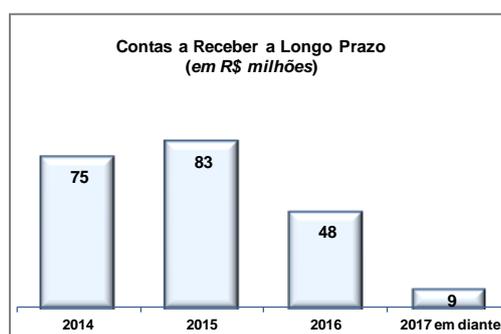
4.3. Posição de Caixa e Endividamento

Endividamento (PROFORMA) Em R\$ milhões	Últimos 2 anos								Jun/13 vs. Set/11
	jun-13	mar-13	dez-12	set-12	jun-12	mar-12	dez-11	set-11	
Financiamentos para construção – SFH	(187)	(213)	(226)	(248)	(284)	(289)	(345)	(345)	-46%
Empréstimos para capital de giro	(201)	(171)	(174)	(157)	(149)	(184)	(183)	(173)	17%
FINAME	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-91%
Leasing	(0)	(0)	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	-81%
Debêntures	(105)	(106)	(113)	(121)	(202)	(177)	(192)	(196)	-46%
Debêntures CEF	(240)	(240)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	-20%
Total Endividamento	(734)	(731)	(814)	(826)	(935)	(951)	(1.022)	(1.014)	-28%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(483)	(497)	(526)	(526)	(477)	(510)	(538)	(529)	-9%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(251)	(233)	(288)	(300)	(458)	(441)	(484)	(485)	-48%
Caixa e equivalentes	23	0	149	136	161	150	144	68	-66%
Aplicações financeiras	185	88	0	0	32	19	25	34	450%
Aplicações financeiras caucionadas CEF	2	2	0	0	21	47	65	121	-99%
Total Disponibilidade	210	90	149	136	214	217	234	222	-6%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(524)	(641)	(665)	(690)	(721)	(734)	(788)	(792)	-34%
Patrimônio líquido	504	496	488	483	475	471	468	466	8%
Dívida líquida / Patrimônio líquido	104%	129%	136%	143%	152%	156%	168%	170%	-65,9 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido	67%	86%	90%	91%	92%	95%	95%	96%	-29 p.p.
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimônio líquido	19%	38%	28%	29%	29%	31%	31%	32%	-12,3 p.p.

4.4. Contas a Receber de Clientes

A Trisul encerrou o segundo trimestre com saldo de **Recebíveis** totais de **R\$962 milhões**, sendo **R\$455 milhões** referentes aos **Recebíveis realizados**.

Em R\$ mil	30/6/2013
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	771.669
Contas a Receber - Receita a apropriar	200.095
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(10.167)
TOTAL	961.597



⁽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 superaram a receita reconhecida e permuta financeira.

4.5. 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)	2T13	Ajustes	2T13
Pro Forma	IFRS		Pro Forma
Receita Operacional Bruta	144.880	9.811	135.069
Com venda de imóveis	143.675	10.394	133.281
Com prestação de serviços	1.205	(565)	1.770
Com locações	-	(18)	18
(-) Deduções da receita	(2.645)	(187)	(2.458)
Receita Operacional Líquida	142.234	9.623	132.611
Custos de imóveis e serviços vendidos	(106.005)	(7.352)	(98.653)
Lucro Bruto	36.229	2.271	33.958
% Margem Bruta	25%		26%
Despesas/Receitas Operacionais	(16.533)	4.802	(21.335)
Despesas administrativas	(11.931)	(23)	(11.908)
% despesas administrativas	8%		9%
Despesas comerciais	(11.350)	(500)	(10.850)
% despesas comerciais	8%		8%
Despesas tributárias	(228)	(6)	(222)
Resultado com equivalência patrimonial	5.246	5.246	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	1.400	(16)	1.416
Despesas com Depreciação/Amortização	(547)	-	(547)
Amortização de ágio	-	-	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	877	101	776
Lucro Operacional	19.696	7.073	12.623
Despesas Financeiras	(6.776)	(16)	(6.760)
Receitas Financeiras	4.616	26	4.590
Lucro antes do IR e Contribuição Social	17.536	7.083	10.453
Imposto de renda e contribuição social	(3.190)	(263)	(2.927)
Lucro antes da Participação de não controladores	14.346	6.820	7.526
Participação Minoritários	(6.829)	(6.820)	(9)
Lucro líquido do período	7.517	0	7.517
% Margem Líquida antes da participação de não controladores, excluindo Resultados com Equivalência Patrimonial	6,4%		5,7%

4.6. Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil)	30/6/2013 IFRS	Ajustes	30/6/2013 Pro Forma
Ativo Circulante	1.223.297	76.825	1.146.472
Caixa e equivalentes de caixa	211.269	1.529	209.740
Contas a receber	762.448	76.913	685.535
Imóveis a comercializar	239.482	2.621	236.861
Créditos diversos	5.479	(4.104)	9.583
Impostos e contribuições a recuperar	4.619	(134)	4.753
Ativo Não Circulante	292.529	77.981	214.548
Contas a receber	70.106	1.180	68.926
Imóveis a comercializar	95.915	(3.442)	99.357
Partes relacionadas	36.465	19.500	16.965
Impostos e contribuições a recuperar	4.201	-	4.201
Créditos diversos	11.778	217	11.561
		-	
Investimentos	60.279	60.279	-
Imobilizado	11.983	247	11.736
Intangível	1.802	-	1.802
Ativo Total	1.515.826	154.806	1.361.020
Passivo Circulante	639.301	44.260	595.041
Fornecedores	30.185	2.174	28.011
Empréstimos e financiamentos	288.743	31.392	257.351
Debêntures a pagar	225.477	-	225.477
Obrigações trabalhistas e tributárias	14.331	130	14.201
Impostos e contribuições diferidos	34.555	2.990	31.565
Credores por imóveis compromissados	12.384	-	12.384
Adiantamento de clientes	7.172	(2.995)	10.167
Contas a pagar	10.513	1.225	9.288
Dividendos a pagar	3.968	-	3.968
Partes relacionadas	11.973	9.344	2.629
Passivo Não Circulante	271.164	9.096	262.068
Empréstimos e financiamentos	139.789	8.750	131.039
Debêntures a pagar	119.710	-	119.710
Obrigações trabalhistas e tributárias	907	-	907
Credores por imóveis compromissados	890	-	890
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.156	592	4.564
Impostos e contribuições diferidos	3.319	(36)	3.355
Contas a pagar	1.393	(210)	1.603
Patrimônio Líquido	605.361	101.450	503.911
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de Capital	12.564	-	12.564
Reservas de lucro	28.302	-	28.302
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	-	-
Participação de não controladores	103.415	101.450	1.965
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.515.826	154.806	1.361.020

4.7. Fluxo de Caixa

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	IFRS 30/6/2013	Ajuste	Pro-Forma 30/6/2013
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	17.536	7.083	10.453
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:			
Provisão para devedores duvidosos	142	(56)	198
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(1.400)	17	(1.417)
Ajuste a valor presente	501	118	383
Depreciação/amortização	547	(104)	651
Amortização de ágio	-	-	-
Depreciação de estandes de venda	630	113	517
Juros sobre empréstimos e debêntures	12.012	-	12.012
Tributos diferidos	(4.008)	(327)	(3.681)
Equivalência patrimonial	(5.246)	(5.246)	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			
Títulos e valores mobiliários	-	-	-
Contas a receber	104.901	12.539	92.362
Imóveis a comercializar	29.398	2.452	26.946
Impostos e contribuição a recuperar	469	(333)	802
Partes relacionadas	(12.995)	(6.295)	(6.700)
Créditos diversos	5.622	9.653	(4.031)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	(202)	(77)	(125)
Obrigações trabalhistas e tributárias	374	228	146
Credores por imóveis compromissados	(3.863)	-	(3.863)
Adiantamento de clientes	1.597	304	1.293
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	-
Contas a pagar	(2.224)	675	(2.899)
Caixa proveniente das operações	143.791	20.744	123.047
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.033)	(290)	(5.743)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	137.758	20.454	117.304
Das atividades de investimentos			
Dividendos pagos	(9.063)	(9.063)	-
Aquisição de imobilizado	(1.527)	105	(1.632)
Redução de investimento	8.300	8.300	-
Aquisição de intangível	(136)	-	(136)
Alienação de investimento	-	-	-
Alienação de imobilizado	-	-	-
Alienação de intangível	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(2.426)	(658)	(1.768)
Das atividades de financiamentos			
Reserva de capital - plano de opção de ações	-	-	-
Títulos e valores mobiliários - caucionados	-	-	-
Debêntures, líquido	(10.459)	781	(11.240)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(9.360)	(11.660)	2.300
Dividendos pagos	-	-	-
Participação de não controladores	(6.208)	(6.443)	235
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(26.027)	(17.322)	(8.705)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	109.305	2.474	106.831
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	101.964	(945)	102.909
No final do exercício	211.269	1.529	209.740
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	109.305	2.474	106.831