



TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 3T12 E ACUMULADO DOS 9M12

Geração de Caixa de R\$171 milhões nos 9M12

Teleconferência de Resultados do 3T12 e 9M12

13 de novembro de 2012

Português

Data: 13 de novembro de 2012
 Hora: 10h (Brasília)
 7h (US-EST)
 Telefone: +55 (11) 2188-0155
 Código: Trisul

Replay disponível até: 19/11/12
 Replay: +55 (11) 2188-0155
 Código: Trisul

Inglês

Data: 13 de Novembro de 2012
 Hora: 11h (Brasília)
 08h (US-EST)
 Telefone: +1 (412) 317-6776
 Código: Trisul

Replay disponível até: 19/11/12
 Replay: +1 (412) 317-0088
 Código: 10020356

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
 email: ri@trisul-sa.com.br
 website: www.trisul-sa.com.br/ri



São Paulo, 12 de novembro de 2012 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 3T12 e 9M12. 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.

- Os nove meses do ano de 2012 se destacaram pela **Geração de Caixa de R\$171 milhões**, totalmente aplicados na redução de R\$176 milhões do endividamento;
- **Redução de endividamento total** de R\$108 milhões em relação ao trimestre anterior (2T12);
- O **Lucro Líquido** no 3T12 atingiu R\$8,5 milhões, o que representa mais que o dobro do valor registrado no trimestre anterior;
- No 9M12 a Trisul **entregou 9 empreendimentos** com VGV Trisul de R\$251 milhões, totalizando 2.052 unidades;
- No terceiro trimestre houve a aquisição de **2 terrenos**, ambos de médio-alto padrão, com perspectiva de VGV Trisul de R\$81 milhões;
- Os **Lançamentos** no 9M12 totalizaram VGV de R\$145 milhões, sendo R\$104 a participação Trisul;
- No 9M12 as **vendas contratadas** totais atingiram R\$231 milhões, sendo R\$166 milhões a participação Trisul e no trimestre as **vendas contratadas** totais atingiram R\$57 milhões, sendo R\$38 milhões a participação Trisul;
- A Trisul encerrou o segundo trimestre com saldo de **Recebíveis totais (on e off balance)** de R\$1,1 bilhão, sendo R\$204 milhões referentes aos **Recebíveis performados**;
- A **Margem Bruta Ajustada*** para o 3T12 atingiu **36,2%**, apresentando consecutiva melhora se comparada à margem bruta ajustada do trimestre anterior, que correspondeu à 30,2%.

**ajustada para os juros capitalizados alocados no custo*

COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O terceiro trimestre destacou-se pela Geração de Caixa de R\$79 milhões. Nos 9M12 a geração de caixa foi de R\$171 milhões, fato bastante positivo em comparação com a queima de caixa de R\$79 milhões ocorrida no mesmo período do ano passado (9M11). Toda geração de caixa foi utilizada para abater dívida, resultando na redução de R\$108 milhões do endividamento total, no trimestre.

Continuamos praticando melhora dos controles administrativos e construtivos, bem como o cumprimento da configuração de custos dos empreendimentos. Nossas margens operacionais ascendentes refletem tal esforço, o que possibilitou 36,2% de margem bruta ajustada no 3º trimestre.

Somando-se à mudança de foco operacional e ao período de ajuste financeiro, a Companhia delimitou sua atuação geográfica, reduziu seus lançamentos, concentrou-se na entrega dos empreendimentos e na promoção das vendas de unidades em estoque.

Dessa forma, como foi comunicado através de fato relevante, divulgado hoje pela manhã, o Novo Guidance de Lançamentos é R\$300 a R\$310 milhões e Vendas Contratadas de R\$240 e R\$280 milhões.

Assim, 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 melhores, o que resultará, sem dúvida, na redução do endividamento da companhia.

EVENTO SUBSEQUENTE:

Em 10 de novembro de 2012 **Lançamos** o Empreendimento **ADD Nova Berrini**, e **vendemos 56% de unidades** no dia do lançamento.

**ADD Nova Berrini**

*ADD (somar em Inglês) é uma abreviação da palavra adicionar, usada na comunicação digital, que aplicamos no empreendimento. Por estar inserido numa região em crescente expansão, o **ADD** vem somando benefícios a quem deseja morar ou investir.*

Localização: Chácara Sto. Antônio – SP
VGV Total: R\$152 milhões / 100% Trisul
Unidades: 288 / Preço médio: R\$528 mil

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	3T12	3T11	Var. %	2T12	Var. %	9M12	9M11	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGV Total ⁽¹⁾	-	98.973	-	145.000	-	145.000	391.557	-63%
VGV Trisul	-	65.047	-	103.000	-	103.000	275.381	-63%
% Participação Trisul	-	66%	-	71%	-	71%	70%	2 p.p.
Número de Empreendimentos	-	2	-	2	-	2	6	-67%
Unidades Lançadas	-	514	-	176	-	176	1.178	-85%
Preço médio de lançamento (R\$/m²)	-	3.624	-	6.969	-	6.969	4.438	57%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	-	192.554	-	824.432	-	824.432	332.391	148%
Área útil lançada (m²)	-	27.312	-	20.820	-	20.820	88.227	-76%
Vendas Contratadas								
Vendas Totais Contratadas ⁽²⁾	56.858	128.924	-56%	93.939	-39%	230.786	398.427	-42%
Vendas Contratadas Trisul	38.003	84.094	-55%	63.056	-40%	165.996	285.628	-42%
% Participação Trisul	67%	65%	2 p.p.	67%	0 p.p.	72%	72%	0 p.p.
Unidades Vendidas	89	418	-79%	272	-67%	633	1.366	-54%
Preço médio de venda (R\$/m²)	9.179	4.270	115%	4.843	90%	5.175	3.697	40%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	638.855	308.431	107%	345.363	85%	364.591	291.674	25%
Área útil vendida (m²)	6.194	30.192	-79%	19.396	-68%	44.595	107.771	-59%
Informações Financeiras (em R\$ mil)								
Receita Operacional Bruta	147.675	214.596	-31%	168.018	-12%	497.974	623.687	-20%
Receita Operacional Líquida	142.491	206.208	-31%	162.404	-12%	481.172	599.645	-20%
Lucro Bruto	39.567	47.471	-17%	36.418	9%	110.508	85.288	30%
% Margem Bruta	27,8%	23,0%	4,7 p.p.	22,4%	5,3 p.p.	23,0%	14,2%	8,7 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	8.513	4.069	109%	4.011	112%	15.539	(43.147)	-
% Margem Líquida	6,0%	2,0%	4 p.p.	2,5%	3,5 p.p.	3,2%	-7,2%	10,4 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	27.420	36.000	-24%	26.778	2%	82.051	44.588	84%
% Margem EBITDA	19,2%	17,5%	1,8 p.p.	16,5%	2,8 p.p.	17,1%	7,4%	9,6 p.p.
Disponibilidade	136.483	222.380	-39%	213.914	-36%	213.914	222.380	-4%
Disponibilidade, Líquida de endividamento	(689.905)	(791.590)	13%	(720.694)	4%	(720.694)	(791.590)	9%

(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 e despesa financeira registrada no custo (juros SFH).

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

Os lançamentos no ano de 2012 atingiram VGV de R\$145,1 milhões, sendo R\$103,8 milhões participação Trisul, com total de 176 unidades, ambos de **Alto Padrão**.

Lançamentos 2012									
Lançamentos	Cidade	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VG V Total R\$MM	VG V Trisul R\$MM	Preço Médio/Unid.
1 Magnific Santana	São Paulo	São Paulo	19/5/2012	Alto	76	35%	63,5	22,2	835.526
2 Space Analia Franco	São Paulo	São Paulo	26/5/2012	Alto	100	100%	81,6	81,6	816.000
Total lançado 2012					176		145,1	103,8	824.432

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

Em VGV Trisul o VSO do trimestre atingiu 7%, conforme calculo abaixo:

VSO (Venda sobre Oferta)	Unidades	VG V Trisul	VG V Total
Estoque de unidades em 31/06/2012	1.688	553.127	775.470
(+) Lançamentos do 3T12	0	0	0
Total de unidades a venda no 3T12 (a)	1.688	553.127	775.470
(-) Unidades vendidas no 3T12 (b)	89	38.003	56.858
Total de unidades a venda em 01/10/2012	1.599	515.124	718.612
VSO no 3T12 (b)/(a)	5%	7%	7%

VENDAS CONTRATADAS

No 3T12 foram vendidas 89 unidades representando um total de vendas contratadas de R\$57 milhões. As vendas contratadas parte Trisul somaram R\$38 milhões, o desempenho de vendas foi influenciado pela redução de lançamentos. As *Vendas Contratadas* são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 3T12 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	21	24%	4.365	8%	4.365	11%
Padrão Econômico - Trisul <i>life</i>	-1	-1%	6.157	11%	6.629	17%
Médio	29	33%	11.255	20%	6.341	17%
Alto	40	45%	35.081	62%	20.668	54%
Total	89	100%	56.858	100%	38.003	100%

No acumulado foram vendidas 633 unidades representando um total de vendas contratadas de R\$230,7 milhões. As vendas contratadas parte Trisul somaram R\$165,9 milhões. As *Vendas Contratadas* são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 9M12 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	134	21%	19.109	8%	19.109	12%
Padrão Econômico - Trisul <i>life</i>	198	31%	50.289	22%	45.507	27%
Médio	180	28%	66.896	29%	43.088	26%
Alto	121	19%	94.492	41%	58.292	35%
Total	633	100%	230.786	100%	165.996	100%

EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Nos nove meses do ano de 2012 a Trisul entregou 9 empreendimentos correspondendo a 2.052 unidades com VGV total de R\$320 milhões e VGV Trisul de R\$251 milhões.

Empreendimentos Entregues									
Data de Lançamento	Data da Entrega *	Empreendimento	Cidade	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM **	VGV Trisul R\$MM **	% Vendido
1 ago-08	fev-12	Upper Life Campolim	Sorocaba	Trisul life	328	100%	45,1	45,1	95,4%
2 ago-08	fev-12	The Office	São Paulo	Comercial	201	33%	73,2	24,4	97,5%
3 ago-09	mar-12	Vila Natureza	Cotia	Trisul life	136	100%	21,6	21,6	77,9%
4 nov-09	mar-12	Belas Artes III	Jandira	Trisul life	128	100%	14,5	14,5	96,9%
TOTAL 1T12					793		154,4	105,6	
5 nov-09	mai-12	Vida Plena Itaquera	São Paulo	Trisul lar	399	100%	41,1	41,1	98,5%
6 abr-10	jun-12	Residencial Free	Distrito Federal	Trisul life	116	50%	19,8	9,9	98,3%
7 nov-09	jun-12	Contemplança Vila Mascote	São Paulo	Alto	80	75%	41,9	31,4	100,0%
TOTAL 2T12					595		102,8	82,4	
8 dez-09	jul-12	Max Club - Fase 1	São José dos Campos	Trisul lar	312	100%	30,0	30,0	97,8%
9 ago-09	ago-12	Moradas do Bosque	Marília	Trisul lar	352	100%	33,0	33,0	96,0%
TOTAL 3T12					664		63,0	63,0	
TOTAL 2012					2.052		320,2	251,0	

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

** Data de entrega corresponde a data de assembleia de instalação de condomínio



OBRAS EM ANDAMENTO

Até o final do terceiro trimestre, a Trisul contava com 36 canteiros de obras representados por um total de 7.334 unidades e VGV Trisul de lançamento de R\$ 1,3 bilhão.

Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGv* Total R\$MM	VGv* Trisul R\$MM	% Vendido base 30.09.2012
1	Praças do Golfe	Ribeirão Preto	abr-09	Médio	420	80%	93	74	98%
2	Premium Guarulhos - Fase 1	Guarulhos	mai-09	Trisul life	344	100%	55	55	97%
3	Horizontes Araçatuba - fase 1	Araçatuba	ago-09	Trisul life	88	100%	33	33	93%
4	Premium Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	set-09	Trisul life	172	100%	28	28	99%
5	Pinheiros Condomínio Clube	São José do Rio Preto	set-09	Trisul life	240	80%	41	33	98%
6	Supera Guarulhos - Fase 1	Guarulhos	out-09	Médio	416	75%	136	102	85%
7	Suprema Guarulhos - Fase 1	Guarulhos	nov-09	Médio	300	50%	62	31	73%
8	La Luna	São Caetano do Sul	dez-09	Médio	56	100%	22	22	91%
9	Alphastyle - fase 1	Barueri	jan-10	Médio	325	40%	95	38	97%
10	Vida Plena Ribeirão - Fase 2	Ribeirão Preto	mar-10	Trisul life	116	100%	14	14	86%
11	Massimo	Jundiaí	mar-10	Médio	108	35%	55	19	88%
12	Parque do Jatobá	Limeira	mar-10	Trisul lar	236	100%	26	26	100%
13	Reservas do Golfe	Ribeirão Preto	mar-10	Médio	420	80%	108	87	97%
14	Solle	São Caetano do Sul	mar-10	Médio	84	100%	29	29	94%
15	Joy	Distrito Federal	abr-10	Médio	169	50%	45	23	99%
16	L Itaim	São Paulo	abr-10	Alto	40	50%	59	30	95%
17	Stellato	São Caetano do Sul	mai-10	Médio	60	100%	30	30	85%
18	Vitrine Esplanada - Fase 1	Sorocaba	mai-10	Trisul life	198	100%	40	40	97%
19	Vida Plena Cotia - Fase 1	Cotia	mai-10	Trisul lar	242	100%	22	22	95%
20	Supera Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	ago-10	Médio	312	75%	115	86	85%
21	Vida Plena Campolim - Fase 1	Sorocaba	ago-10	Trisul Lar	362	100%	38	38	100%
22	Viva Bem Ribeirão	Ribeirão Preto	set-10	Trisul Lar	292	100%	29	29	100%
23	Vida Plena Cotia - Fase 2	Cotia	set-10	Trisul lar	344	100%	32	32	67%
24	Vida Plena Campolim - Fase 2	Sorocaba	out-10	Trisul Lar	244	100%	26	26	100%
25	Vila Verde Sabará (fase 1)	São Carlos	out-10	Trisul life	182	100%	33	33	42%
26	Art´e Prime	Jundiaí	out-10	Médio	208	35%	104	36	86%
27	Play Life	SCS	nov-10	Médio	138	100%	39	39	80%
28	Suprema Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	jan-11	Médio	300	50%	83	42	48%
29	Vitrine Esplanada - Fase 2	Sorocaba	jan-11	Trisul life	264	100%	61	61	71%
30	Poema Castro Alves	Santos	abr-11	Alto	56	100%	67	67	16%
31	Sax Itaim	São Paulo	jun-11	Alto	44	50%	82	41	44%
32	Max Club - Fase 2	São José dos Campos	ago-11	Trisul lar	78	100%	10	10	77%
33	Altino Residencial Club	Osasco	ago-11	Médio	280	50%	68	34	90%
34	Max Club - Fase 3	São José dos Campos	ago-11	Trisul lar	78	100%	12	12	9%
35	Ibirapuera Diamond	São Paulo	nov-11	Alto	28	50%	31	15	39%
36	Style Santa Paula	São Caetano do Sul	nov-11	Médio	90	100%	33	33	63%
TOTAL					7.334		1.855	1.368	

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

POSIÇÃO DE ESTOQUE

A Trisul encerrou o 3º trimestre de 2012 com estoque de 1.599 unidades que correspondem a um VGV potencial Trisul de R\$515 milhões.

- 67% do estoque de unidades estão em fase de construção;

Estoque em 30/09/2012	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Unidades Concluídas	362	23%	99.501	19%	145.263	20%
Unidades em Construção	1.070	67%	319.820	62%	444.551	62%
→ Lançamento 2.009	195	18%	52.895	17%	75.869	17%
→ Lançamento 2.010	595	56%	139.817	44%	202.550	46%
→ Lançamento 2.011	209	20%	116.335	36%	155.359	35%
→ Lançamento 2.012	71	7%	10.774	3%	10.774	2%
Unidades em Fase de Lançamento	167	10%	95.803	19%	128.798	18%
Unidades à Venda em 01/10/2012	1.599	100%	515.124	100%	718.612	100%

- 53% do estoque de unidades pertencem ao Médio e Alto Padrão;

Estoque em 30/09/2012	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	246	15,4%	35.226	6,8%	35.226	4,9%
Padrão Econômico - Trisul <i>life</i>	506	31,6%	107.457	20,9%	117.134	16,3%
Médio Padrão	582	36,4%	205.089	39,8%	280.860	39,1%
Alto Padrão	260	16,3%	164.951	32,0%	278.193	38,7%
Comercial	5	0,3%	2.400	0,5%	7.199	1,0%
Unidades à Venda em 01/10/2012	1.599	100%	515.124	100%	718.612	100%

- 47% do estoque de unidades estão localizados na Capital e Região Metropolitana de São Paulo;

Estoque em 30/09/2012	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
São Paulo Capital	220	13,8%	121.681	23,6%	184.928	25,7%
Região Metropolitana de SP	538	33,6%	166.129	32,3%	262.748	36,6%
Interior do Estado de SP	680	42,5%	150.808	29,3%	185.934	25,9%
Litoral de SP	157	9,8%	75.810	14,7%	83.610	11,6%
Distrito Federal	4	0,3%	696	0,1%	1.392	0,2%
Unidades à Venda em 01/10/2012	1.599	100%	515.124	100%	718.612	100%

FORÇA DE VENDAS

A equipe **im. consultoria imobiliária** foi responsável neste trimestre por 40,7% das Vendas Totais Bruta Contratada da Trisul S.A. Vale ressaltar que focamos nossos esforços do semestre 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 198 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

Em 30 de setembro de 2012, a Trisul possuía um *landbank* correspondente a um VGV potencial de R\$1,4 bilhão (participação 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. A Trisul pretende manter sua atuação geográfica em região compreendida no eixo de 100 km da capital de São Paulo, região de Ribeirão Preto no interior do estado de São Paulo e Brasília.

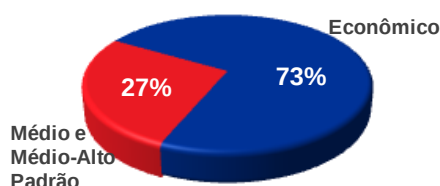
A tabela abaixo apresenta o resumo do *landbank* da Companhia em 30 de setembro de 2012:

Resumo do <i>Landbank</i>			
	Econômico*	Médio/Alto**	Total
VGV Total (em R\$ milhões)	1.125	433	1.558
VGV Trisul (em R\$ milhões)	993	365	1.358
Número de Projetos	19	7	26
Número de Unidades	6.530	1.031	7.561
Média de Unidades por projeto	314	79	291
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	172,3	420,3	206,1

* Econômico – produto de Padrão Econômico: Preço Médio/Unidade de até R\$200 mil

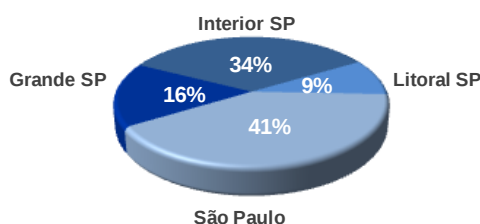
** Médio e Médio-Alto Padrão: Preço Médio/Unidade acima de R\$201 mil

Landbank Trisul em R\$



O *landbank* da Companhia está distribuído em 9 cidades no estado de São Paulo sendo que 41% do VGV Trisul potencial do *landbank* está localizado na cidade de São Paulo e 34% no interior do estado.

Alocação do Landbank por Região
(VGV Trisul de R\$1,4 bilhão)



AQUISIÇÃO DE TERRENOS

No terceiro trimestre houve a aquisição de **2 terrenos**, ambos de médio-alto padrão, com perspectiva de VGV Trisul de R\$80,7 milhões.

Novos Terrenos	Região	Padrão	Unidades	Part. Trisul (%)	VGV Trisul (R\$)
Jorge Oliva	São Paulo	médio-alto	88	100%	43,8
Campo Largo	São Paulo	médio-alto	68	100%	36,9
Total			156		80,7

DESEMPENHO FINANCEIRO

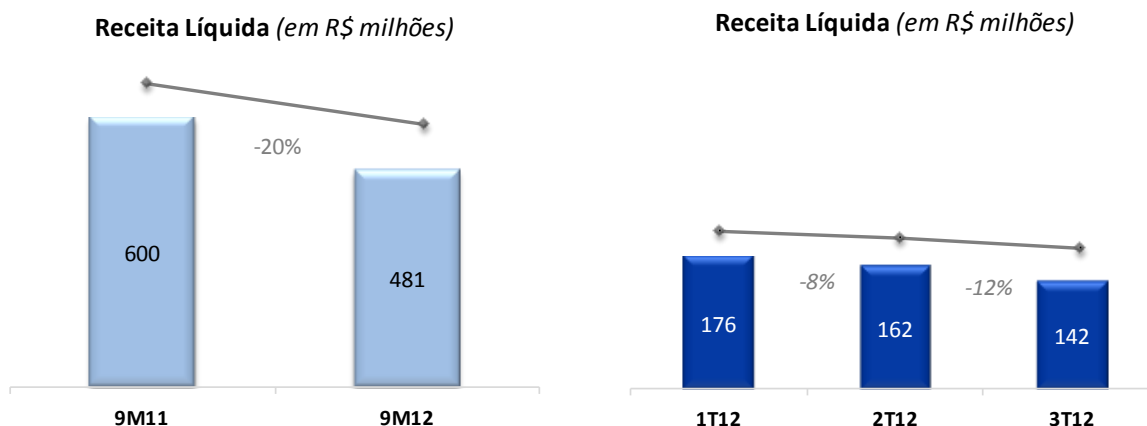
As informações contábeis intermediárias (controladora e consolidado) são apresentadas na moeda Real (R\$), as quais estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações 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).

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 demonstrações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV Trisul, Vendas Contratadas, Vendas Trisul, EBITDA e margem EBITDA, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

RECEITA LÍQUIDA

Nos **9M12** a Receita Líquida totalizou R\$481 milhões, e no **3T12** a Receita Líquida totalizou R\$142 milhões.



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.

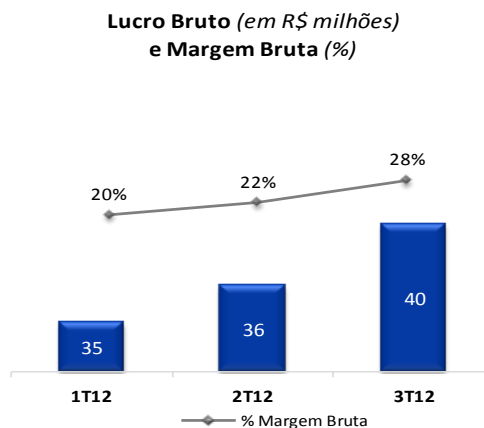
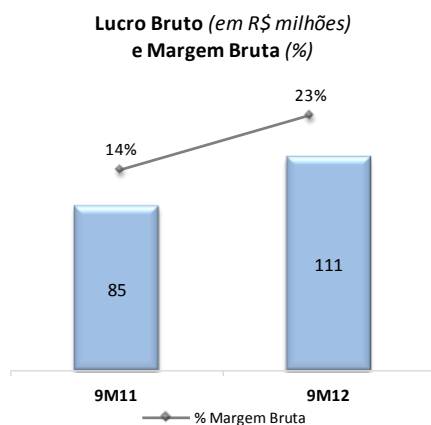
O quadro abaixo demonstra a quebra de Vendas Contratadas Trisul e a Receita Operacional Bruta do 3T12 e 9M12 por período de lançamento. As vendas contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

	3T12				9M12			
Período do Lançamento	Vendas Contratadas		Receita Operacional		Vendas Contratadas		Receita Operacional	
	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%
Até 2008	8.499	22%	31.937	22%	50.903	31%	102.048	21%
2.009	7.935	21%	50.151	34%	26.085	16%	182.212	37%
2.010	2.174	6%	54.561	37%	27.352	16%	184.746	38%
2.011	7.207	19%	5.214	4%	37.431	23%	12.009	2%
2.012	12.187	32%	3.994	3%	24.225	15%	7.828	2%
Total	38.003	100%	145.857	100%	165.996	100%	488.844	100%

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O Lucro Bruto nos 9M12 atingiu R\$111 milhões, com Margem Bruta de 23%, um aumento de 8,7 pontos percentuais quando comparado aos 9M11.

No terceiro trimestre de 2012 o Lucro Bruto atingiu R\$40 milhões, com Margem Bruta de 28%, um aumento de 5,3 pontos percentuais quando comparado ao trimestre anterior.



DESPESAS OPERACIONAIS

O quadro abaixo apresenta uma análise das despesas administrativas e comerciais em relação à receita líquida, ao VGV Trisul lançado e as Vendas Contratadas Trisul.

(em R\$ mil)	3T12	2T12	% Var.	3T12	3T11	% Var.	9M12	9M11	% Var.
Receita operacional líquida	142.491	162.404	14,0%	142.491	206.208	-30,9%	481.172	599.645	-19,8%
Receitas e (despesas) operacionais:									
Despesas administrativas	(14.019)	(15.742)	12,3%	(14.019)	(14.864)	-5,7%	(44.061)	(43.049)	2,4%
% Receita líquida	9,8%	9,7%	-0,1 p.p.	9,8%	7,2%	2,6 p.p.	9,2%	7,2%	2,0 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	36,9%	25,0%	-11,9 p.p.	36,9%	17,7%	19,2 p.p.	26,5%	15,1%	11,5 p.p.
Despesas comerciais	(7.111)	(7.152)	0,6%	(7.111)	(7.387)	-3,7%	(20.987)	(29.041)	-27,7%
% Receita líquida	5,0%	4,4%	-0,6 p.p.	5,0%	3,6%	1,4 p.p.	4,4%	4,8%	-0,5 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	18,7%	11,3%	-7,4 p.p.	18,7%	8,8%	9,9 p.p.	12,6%	10,2%	2,5 p.p.
Despesas tributárias	(708)	(620)	-12,4%	(708)	(447)	58,4%	(1.811)	(1.731)	4,6%
Despesas com Depreciação/Amortização	(591)	(888)	50,3%	(591)	(827)	-28,5%	(2.357)	(2.388)	-1,3%
Amortização de ágio	(124)	(123)	-0,8%	(124)	(124)	0,0%	(370)	(370)	0,0%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	1.284	(100)	-	1.284	(317)	-	952	(1.418)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	(3.623)	370	-	(3.623)	(1.952)	85,6%	(2.120)	(2.117)	0,1%
Total	(24.892)	(24.255)	-2,6%	(24.892)	(25.918)	-4,0%	(70.754)	(80.114)	-11,7%

Despesas Administrativas:

Nos nove primeiros meses do ano de 2012 as despesas administrativas totalizaram R\$44 milhões, é importante ressaltar que aproximadamente 50% das despesas administrativas estão concentradas em despesas com pessoal e honorários da administração (salários, encargos e benefícios).

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	3T12	%	2T12	%	3T11	%	9M12	%	9M11	%
Pessoal	7.976	57%	7.031	45%	6.352	43%	21.820	50%	19.863	46%
Honorários da administração	1.168	8%	298	2%	799	5%	1.712	4%	3.000	7%
Ocupação	1.569	11%	2.160	14%	1.106	7%	5.387	12%	3.382	8%
Assessorias e consultorias	2.677	19%	4.060	26%	3.992	27%	10.716	24%	8.784	20%
Despesas gerais	629	4%	2.193	14%	2.615	18%	4.426	10%	8.020	19%
Total de despesas administrativas	14.019	100%	15.742	100%	14.864	100%	44.061	100%	43.049	100%

Despesas Comerciais:

As despesas comerciais atingiram R\$20,9 milhões no 9M12, uma redução de 28% vs. mesmo período do ano anterior, decorrente da redução do ritmo de lançamentos de empreendimentos imobiliários.

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	3T12	%	2T12	%	3T11	%	9M12	%	9M11	%
Propaganda e publicidade	6.645	93%	3.495	49%	890	12%	14.536	69%	12.703	44%
Estandes de vendas - depreciação	641	9%	300	4%	567	8%	1.266	6%	2.754	9%
Estandes de vendas - despesas gerais	(376)	-5%	2.735	38%	1.376	19%	3.861	18%	7.226	25%
Provisão para devedores duvidosos	290	4%	(119)	-2%	409	6%	572	3%	1.239	4%
Despesas gerais	(89)	-1%	741	10%	4.145	56%	752	4%	5.119	18%
Total de despesas comerciais	7.111	100%	7.152	100%	7.387	100%	20.987	100%	29.041	100%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	3T12	2T12	% Var.	3T12	3T11	% Var.	9M12	9M11	% Var.
Despesas financeiras	(8.277)	(10.529)	-21%	(8.277)	(18.097)	-54%	(30.827)	(55.717)	-45%
Receitas financeiras	7.232	7.103	2%	7.232	9.153	-21%	23.472	31.107	-25%
Resultado Financeiro	(1.045)	(3.426)	-69%	(1.045)	(8.944)	-88%	(7.355)	(24.610)	-70%

O resultado financeiro líquido do 3T12 ficou negativo em R\$1,0 milhão, 88% abaixo do 3T11 decorrente da redução significativa das despesas financeiras e da redução de receitas financeiras, em função do menor consumo de recursos e aplicação nas obras.

EBITDA E MARGEM EBITDA

(em R\$ mil)	3T12	3T11	% Var.	2T12	% Var.	9M12	9M11	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	8.513	4.069	109%	4.011	112%	15.539	(43.147)	-
(+) Resultado financeiro	1.045	8.944	-88%	3.426	-69%	7.355	24.610	-70%
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.169	7.895	-35%	5.676	-9%	17.563	22.203	-21%
(+) Amortização de ágio	124	124	0%	123	1%	370	370	0%
(+) Depreciações e amortizações	591	827	-29%	888	-33%	2.357	2.388	-1%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	11.978	14.141	-15%	12.654	-5%	38.867	38.164	2%
EBITDA	27.420	36.000	-24%	26.778	2%	82.051	44.588	84%
Margem EBITDA (%)	19,2%	17,5%	1,8 pp	16,5%	2,8 pp	17,1%	7,4%	9,6 pp

RECEITA, CUSTO E RESULTADO A APROPRIAR

As receitas com venda de imóveis (antes dos impostos incidentes) a serem apropriadas decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar que atingiu R\$81,6 milhões em 30 de setembro de 2012, apresentando uma Margem bruta a apropriar de 39%.

(em R\$ mil)	30/9/2012	30/6/2012	31/3/2012
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	209.198	275.744	359.838
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	(127.545)	(171.372)	(224.144)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	81.653	104.372	135.694
Margem bruta a apropriar	39,0%	37,9%	37,7%

(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 3T12 com uma posição de caixa de R\$136 milhões. O total de empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2012 atingiu R\$826 milhões, o perfil deste endividamento é composto de 64% de dívida com vencimento a curto prazo e 36% de longo prazo.

(em R\$ mil)	30/9/2012	30/6/2012	31/3/2012	31/12/2011
Financiamentos para construção – SFH ⁽¹⁾	(247.812)	(283.764)	(289.078)	(345.482)
Empréstimos para capital de giro ⁽²⁾	(157.443)	(148.529)	(184.026)	(183.077)
Leasing ⁽³⁾	(261)	(402)	(539)	(671)
Swap ⁽⁴⁾	(265)	(154)	-	-
Consórcio/Finame	(91)	(110)	(338)	(388)
Debêntures ⁽⁵⁾	(120.517)	(201.649)	(177.175)	(192.274)
Debêntures CEF ⁽⁶⁾	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)
Total Endividamento	(826.388)	(934.608)	(951.156)	(1.021.892)
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(526.139)	(476.763)	(509.704)	(538.098)
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(300.249)	(457.845)	(441.452)	(483.794)
Caixa e equivalentes	136.251	161.414	150.414	143.844
Aplicações financeiras	232	31.727	19.030	25.276
Aplicações financeiras caucionadas CEF ⁽⁷⁾	-	20.773	47.216	64.506
Total Disponibilidade	136.483	213.914	216.660	233.626
Disponibilidade, líquida de endividamento	(689.905)	(720.694)	(734.496)	(788.266)
Patrimônio líquido	483.382	475.303	471.195	468.098
Dívida líquida / Patrimônio líquido	143%	152%	156%	168%
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido	91%	92%	95%	95%
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimônio líquido	29%	29%	31%	31%

(1) Financiamentos em moeda nacional com taxas que variam de 8,30% a 12,00% a.a. acrescido de atualização pela Taxa Referencial (TR);

(2) Empréstimos tomados em moeda nacional com taxas que variam de 2,70% a 5,50% 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) Em 26 de abril de 2012, a Companhia contratou operação de "Swap" com o objetivo de proteger seus recebíveis indexados ao INCC com a dívida indexada em IPCA.

(5) As taxas de remuneração das Debêntures estão mencionadas abaixo;

(6) Debêntures adquiridas pela Caixa Econômica Federal (CEF) através de recursos do FGTS;

(7) Aplicação financeira relacionada as Debêntures adquiridas pela CEF.

Conforme quadro abaixo, do total do endividamento de curto prazo 59% está relacionado a financiamentos a produção de obras as quais possuem prazo de conclusão em até 12 meses.

Breakdown Dívida (em R\$ mil)	30/9/2012	30/6/2012	31/3/2012	31/12/2011
Financiamentos para construção	192.918	218.614	229.464	279.121
Empréstimos para capital de giro	109.512	87.289	111.939	140.255
Debêntures	103.709	110.860	108.301	118.722
Debêntures CEF	120.000	60.000	60.000	-
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	526.139	476.763	509.704	538.098
Financiamentos para construção	54.894	65.151	59.614	66.361
Empréstimos para capital de giro	48.282	61.906	72.964	43.881
Swap	265	-	-	-
Debêntures	17.452	91.559	69.764	74.556
Debêntures CEF	179.356	239.230	239.110	298.996
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	300.249	457.846	441.452	483.794
Total do endividamento	826.388	934.609	951.156	1.021.892

Debêntures a pagar:

(em R\$ mil)	30/9/2012	30/6/2012	31/3/2012	31/12/2011
Valor principal	414.996	491.655	471.655	481.654
(-) Gastos com emissão a apropriar	(1.936)	(2.336)	(2.550)	(2.923)
Encargos incorridos	7.457	12.330	8.070	13.543
Total	420.517	501.649	477.175	492.274
Circulante	223.709	170.860	168.301	118.722
Não circulante	196.808	330.789	308.874	373.552

Segue abaixo a composição da parcela do não circulante, em 30 de setembro de 2012 por ano de vencimento:

Ano de vencimento (R\$ mil)	3ª emissão	5ª Emissão	Total
2013 (a partir de outubro)	-	7.500	7.500
2014	120.000	10.000	130.000
2015	60.000	-	60.000
Total principal	180.000	17.500	197.500
Gastos com emissão a apropriar	(644)	(48)	(692)
Parcela não circulante	179.356	17.452	196.808

Covenants de debêntures – 1ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido < 0,7	0,37
Receíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar > 1,5	4,91

Covenants de debêntures – 3ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido ≤ 0,7	0,37
Receíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar ≥ 1,5	3,87
EBITDA (/) Despesa Financ. Líquida ≥ 1,3	72,87

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\$1.000,00 cada debênture, perfazendo o montante nominal de R\$200.000.000 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, a 1ª. ocorrida em 15 de julho de 2011 e as demais previstas para 15 de julho de 2012 e 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.

2ª emissão: Em dezembro de 2009, ocorreu a distribuição pública de uma debênture simples da Companhia, não conversível em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R\$30.000,00 perfazendo o montante nominal de R\$30.000.000 A taxa de remuneração das debêntures é de 2,50% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros são mensais, e a amortização do principal iniciou-se em 20 de julho de 2011, em 18 parcelas mensais, com último vencimento em 20 de dezembro de 2012. A debênture está subordinada 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 14 de dezembro de 2009.

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\$300.000.000. 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 primeiro pagamento em fevereiro 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.

4ª emissão: Em maio de 2010, foi concluída a 4ª 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\$1.000,00 perfazendo o montante nominal de R\$30.000.000. A taxa de remuneração das debêntures é de 2,50% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros são trimestrais, e a amortização do principal iniciou-se em dezembro de 2011, em 18 parcelas mensais, com último vencimento em 24 de maio de 2013. 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 18 de maio de 2010.

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 iniciarão 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.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

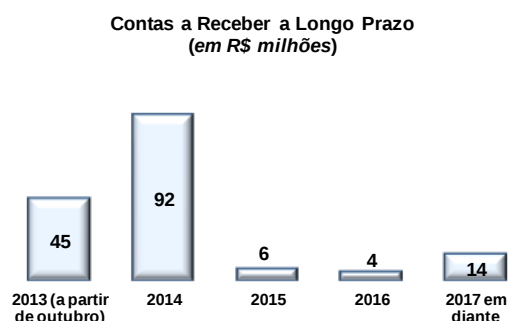
O saldo de contas a receber financeiro (receita ainda não realizada), adicionado ao saldo contábil de clientes em 30 de setembro de 2012 totalizou aproximadamente R\$1,1 bilhão. Desse total, R\$935 milhões já tiveram suas receitas apropriadas. O saldo referente de contas a receber decorrente da receita não apropriada, líquida de adiantamentos recebidos de clientes totalizava ao final do trimestre R\$200 milhões.

(em R\$ mil)	30/9/2012	30/6/2012	31/3/2012
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	935.172	965.218	975.363
Contas a Receber - Receita a apropriar	209.198	275.744	359.838
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(8.896)	(10.737)	(13.466)
TOTAL	1.135.474	1.230.225	1.321.735

⁽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\$1.135 bilhão em 30 de setembro de 2012, R\$975 milhões estão alocados no curto prazo e R\$161 milhões no longo prazo, o qual possuía a seguinte composição por ano de vencimento conforme gráfico ao lado.



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)	30/9/2012	%	30/6/2012	%	31/3/2012	%
Terrenos para futuras incorporações	143.976	39,2%	143.562	39,4%	162.414	44,3%
Imóveis em construção	171.758	46,8%	168.205	46,2%	154.325	42,1%
Imóveis concluídos	51.158	13,9%	52.675	14,5%	49.942	13,6%
Total	366.892	100%	364.442	100%	366.681	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 contábeis intermediárias, 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 à 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 2012 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.



SOBRE A TRISUL

Com mais de 30 anos de experiência, a Trisul é uma empresa forte e consolidada. Esse dois atributos, em um setor marcado pela intensa competitividade, permitem à empresa manter em seus quadros profissionais de alta capacidade técnica, ter autonomia na escolha dos fornecedores, ter acesso à tecnologia de ponta, oferecer preços competitivos e entregar no prazo.

Mais do que cumprir compromissos, a meta é superar as expectativas dos seus clientes e investidores.

No curso da sua história, a Trisul lançou mais de 200 empreendimentos, correspondendo a 2,5 milhões de metros quadrados de áreas, entre aqueles entregues e os que estão em construção, no total de 42 mil unidades, distribuídas na capital e na Grande São Paulo, em 20 cidades do interior do Estado e no litoral, além do Distrito Federal. O que mostra a expansão da empresa e sua atuação em cidades em franco desenvolvimento.

Em outubro de 2007, a Trisul abriu seu capital por meio de oferta pública de ações, mediante a adesão ao Novo Mercado da Bovespa.

Pautada nos sólidos valores da ética, da transparência e do respeito ao meio ambiente, a Trisul se consagrou na produção imobiliária de médio e alto padrão, reproduzindo a cada lançamento o melhor do conhecimento adquirido ao longo da sua trajetória.

Para informações adicionais, favor entrar em contato com:

Relações com Investidores

Fernando Salomão

Miriam Santos

Michel Christensen

Tel: (55 11) 3147-0428

e-mail: ri@trisul-sa.com.br

website: www.trisul-sa.com.br/ri

Informações à imprensa:

Comunicação Assessoria Empresarial

Mônica Hog

Tel.: (55 11) 3285-5410

www.comunicacao.com.br

mônica@comunicacao.com.br

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.

1. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado (em R\$ mil)	3T12	3T11	Var.	2T12	Var.	9M12	9M11	Var.
Receita Operacional Bruta	147.675	214.596	-31,2%	168.018	-12,1%	497.974	623.687	-20,2%
Com venda de imóveis	145.857	210.200	-30,6%	166.151	-12,2%	488.844	611.334	-20,0%
Com prestação de serviços	1.758	3.925	-55,2%	1.736	1,3%	8.740	11.538	-24,3%
Com locações de imóveis	60	471	-87%	131	-54,2%	390	815	-52%
(-) Deduções da receita	(5.184)	(8.388)	-38,2%	(5.614)	-7,7%	(16.802)	(24.042)	-30,1%
Receita Operacional Líquida	142.491	206.208	-30,9%	162.404	-12,3%	481.172	599.645	-19,8%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(102.924)	(158.737)	-35,2%	(125.986)	-18,3%	(370.664)	(514.357)	-27,9%
Lucro Bruto	39.567	47.471	-16,7%	36.418	8,6%	110.508	85.288	29,6%
% Margem Bruta	27,8%	23,0%	4,7 p.p.	22,4%	5,3 p.p.	23,0%	14,2%	8,7 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(24.892)	(25.918)	-4,0%	(24.255)	2,6%	(70.754)	(80.114)	-11,7%
Despesas administrativas	(14.019)	(14.864)	-5,7%	(15.742)	-10,9%	(44.061)	(43.049)	2,4%
% despesas administrativas	9,8%	7,2%	2,6 p.p.	9,7%	0,1 p.p.	9,2%	7,2%	2 p.p.
Despesas comerciais	(7.111)	(7.387)	-3,7%	(7.152)	-0,6%	(20.987)	(29.041)	-27,7%
% despesas comerciais	5,0%	3,6%	1,4 p.p.	4,4%	0,6 p.p.	4,4%	4,8%	-0,5 p.p.
Despesas tributárias	(708)	(447)	58,4%	(620)	14,2%	(1.811)	(1.731)	4,6%
Despesas com depreciação/amortização	(591)	(827)	-28,5%	(888)	-33,4%	(2.357)	(2.388)	-1,3%
Amortização de ágio	(124)	(124)	0,0%	(123)	0,8%	(370)	(370)	0,0%
Provisão para contingências	1.284	(317)	-	(100)	-	952	(1.418)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	(3.623)	(1.952)	85,6%	370	-	(2.120)	(2.117)	0,1%
Lucro Operacional	14.675	21.553	-31,9%	12.163	20,7%	39.754	5.174	668,3%
Despesas Financeiras	(8.277)	(18.097)	-54,3%	(10.529)	-21,4%	(30.827)	(55.717)	-44,7%
Receitas Financeiras	7.232	9.153	-21,0%	7.103	1,8%	23.472	31.107	-24,5%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	13.630	12.609	8,1%	8.737	56,0%	32.399	(19.436)	-
Imposto de renda e contribuição social	(5.169)	(7.895)	-34,5%	(5.676)	-8,9%	(17.563)	(22.203)	-20,9%
Participação Minoritários	52	(645)	-	950	-94,5%	703	(1.508)	-
Lucro (prejuízo) líquido	8.513	4.069	109,2%	4.011	112,2%	15.539	(43.147)	-

2. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado <i>(em R\$ mil)</i>	30/9/2012	31/12/2011
Ativo Circulante	1.294.212	1.219.460
Caixa e equivalentes de caixa	136.251	143.844
Aplicações financeiras	-	63.217
Contas a receber	860.766	698.913
Imóveis a comercializar	275.313	280.242
Créditos diversos	16.096	26.010
Impostos e contribuições a recuperar	5.786	7.234
Ativo Não Circulante	180.871	445.259
Aplicações financeiras	232	26.565
Contas a receber	57.050	295.610
Imóveis a comercializar	91.579	86.649
Partes relacionadas	1.735	8.492
Impostos e contribuições a recuperar	4.616	3.686
Créditos diversos	11.646	9.118
Imobilizado	11.887	12.334
Intangível	2.126	2.805
Ativo Total	1.475.083	1.664.719
Passivo Circulante	678.827	683.048
Fornecedores	34.959	31.961
Empréstimos e financiamentos	302.430	419.376
Debêntures a pagar	223.709	118.722
Obrigações trabalhistas e tributárias	16.137	19.047
Impostos e contribuições diferidos	54.917	46.164
Credores por imóveis compromissados	16.838	19.765
Adiantamento de clientes	8.896	15.230
Adiantamento de Clientes (Permutas físicas)	-	-
Contas a pagar	19.846	12.599
Partes relacionadas	1.095	184
Dividendos a pagar	-	-
Passivo Não Circulante	312.874	513.573
Empréstimos e financiamentos	103.441	110.242
Debêntures a pagar	196.808	373.552
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.218	1.677
Credores por imóveis compromissados	1.590	700
Provisão para demandas judiciais e administrativas	4.805	5.757
Impostos e contribuições diferidos	3.826	19.829
Contas a pagar	1.186	1.816
Débitos diversos	-	-
Patrimônio Líquido	483.382	468.098
Capital social	461.080	461.080
Reservas de Capital	12.531	12.448
Reservas de lucro	-	-
Lucros (Prejuízos) Acumulados	4.981	(10.558)
Participação de não controladores	4.790	5.128
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.475.083	1.664.719

3. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	30/9/2012	30/9/2011
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	32.399	(19.436)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos	570	1.333
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(952)	1.418
Ajustes a valor presente	(8.534)	964
Depreciação/amortização	2.357	2.388
Amortização de ágio	370	370
Depreciação de estandes de venda	1.266	2.754
Juros sobre empréstimos e debêntures	45.397	63.436
Tributos diferidos	(4.806)	2.359
Equivalência patrimonial	-	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:		
Títulos e valores mobiliários	25.044	(18.086)
Contas a receber	84.671	(54.381)
Imóveis a comercializar	5.889	(1.968)
Impostos e contribuição a recuperar	518	(1.414)
Partes relacionadas	7.668	3.395
Créditos diversos	7.386	(10.959)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	2.998	4.221
Obrigações trabalhistas e tributárias	(1.219)	2.802
Credores por imóveis compromissados	(7.927)	(29.750)
Adiantamento de clientes	(6.334)	(4.548)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	(434)
Contas a pagar	6.617	(5.191)
Caixa proveniente das operações	193.378	(60.727)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(22.157)	(17.900)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	171.221	(78.627)
Das atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	(3.211)	(2.043)
Aquisição de intangível	(117)	(356)
Alienação de imobilizado	377	404
Alienação de intangível	84	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(2.867)	(1.995)
Das atividades de financiamentos		
Reserva de capital - plano de opção de ações	83	304
Alienação de ações próprias	-	-
Títulos e valores mobiliários - caucionados	64.506	84.452
Debêntures, líquido	(108.617)	(126.771)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(132.284)	(21.636)
Dividendos pagos	-	-
Participação de não controladores	365	(1.047)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(175.947)	(64.698)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(7.593)	(145.320)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	143.844	247.883
No final do exercício	136.251	102.563
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(7.593)	(145.320)