



O ano de 2012 foi marcado pela geração de caixa de R\$218 milhões e redução de 20% do endividamento total, quando comparado a 2011

Teleconferência de Resultados do 4T12 e 2012

22 de março de 2013

Português

Data: 22 de Março de 2013
 Hora: 11h (Brasília)
 10h (US-EST)
 Telefone: +55 (11) 2188-0155
 Código: Trisul

Replay disponível até: 28/03/13
 Replay: +55 (11) 2188-0155
 Código: Trisul

Inglês

Data: 22 de Março de 2013
 Hora: 12h (Brasília)
 11h (US-EST)
 Telefone: +1 (412) 317-6776
 Código: Trisul

Replay disponível até: 28/03/13
 Replay: +1 (412) 317-0088
 Código: 10024225

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, 21 de março de 2013 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 4T12 e 2012. 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.

- Em 2012 **Entregamos 20 empreendimentos**, com 4.526 unidades, totalizando VGV R\$882 milhões, sendo R\$692 milhões %Trisul. No 4T12 entregamos **11 empreendimentos** com VGV Trisul R\$441 milhões;
- No 4T12 o **Lucro Líquido** atingiu R\$12 milhões, aumento de 330% quando comparado ao 4T11, e aumento de 38% quando comparado ao trimestre anterior (3T12). No ano **Lucro Líquido** alcançou R\$27 milhões;
- No 4T12 o **Lucro Bruto** totalizou R\$40 milhões, resultando em uma **Margem Bruta** de 27%;
- No ano de 2012 **Lucro Bruto** totalizou R\$150 milhões, aumento de 23% quando comparado a 2011, resultando em uma **Margem Bruta** de 24%;
- **Geração de Caixa de R\$218 milhões**, totalmente aplicados na redução de R\$208 milhões do endividamento;
- **Os Lançamentos** em 2012 totalizaram VGV de R\$331 milhões, sendo R\$290 a participação Trisul;
- No ano de 2012 as **vendas contratadas líquidas** totalizaram R\$353 milhões, sendo R\$278 milhões %Trisul. No 4T12 as **vendas contratadas líquidas** atingiram R\$122 milhões, sendo R\$112 milhões %Trisul;
- A Trisul encerrou o quarto trimestre com saldo de **Recebíveis totais (on e off balance)** de R\$1,1 bilhão, sendo R\$373 milhões referentes aos **Recebíveis performados**;
- **Margem Bruta Ajustada*** atingiu **35%** no 4T12.

* Desconsiderando os juros capitalizados alocados no custo

COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

No ano de 2012 a Companhia apresentou maior consolidação de sua mudança de foco operacional, 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 obtenção de melhores resultados operacionais.

O quarto trimestre destacou-se pelo aumento das Vendas Totais Contratadas, registrando R\$122 milhões, um acréscimo de 114% sobre o trimestre anterior e 56% na comparação com o quarto trimestre de 2011. Quanto às Vendas Contratadas Trisul, a Companhia registrou R\$112 milhões, um acréscimo de 194% sobre o trimestre anterior e 83% na comparação com o quarto trimestre de 2011.

A Companhia, no 4T12, registrou Lucro Líquido de R\$12 milhões, fato que representa um aumento de 330% sobre o resultado do mesmo período do ano passado e um acréscimo de 38% sobre o resultado do trimestre anterior. Em termos anuais, a Companhia obteve um Lucro Líquido correspondente a R\$27 milhões, refletindo o compromisso da Trisul com a ampliação da rentabilidade de seus projetos.

O ano de 2012 também se destacou pela Geração de Caixa de R\$218 milhões, fato bastante positivo em comparação com a queima de caixa de R\$52 milhões ocorrida no ano passado. Toda geração de caixa foi utilizada para abater dívida, resultando na redução de R\$208 milhões do endividamento total anual.

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 melhores.

EVENTO SUBSEQUENTE:

No mês de fevereiro de 2013:

- **Venda de um terreno** não estratégico;
- **Pagamento** R\$60 milhões + juros da primeira parcela semestral da 3ª Emissão de debêntures CEF.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	4T12	4T11	Var. %	3T12	Var. %	2012	2011	Var. %
Empreendimentos Lançados								
VGV Total ⁽¹⁾	186	64	191%	n/a	n/a	331.430	455.557	-27%
VGV Trisul	186	49	284%	n/a	n/a	289.340	323.881	-11%
% Participação Trisul	100%	76%	25 p.p.	n/a	n/a	87%	71%	17 p.p.
Número de Empreendimentos	2	2	0%	n/a	n/a	4	8	-50%
Unidades Lançadas	464	128	263%	n/a	n/a	640	1.306	-51%
Preço médio de lançamento (R\$/m²)	7.978	6.134	30%	n/a	n/a	7.503	4.617	62%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	401.595	500.000	-20%	n/a	n/a	517.875	348.818	48%
Área útil lançada (m²)	23.356	10.434	124%	n/a	n/a	44.176	98.661	-55%
Vendas Contratadas								
Vendas Totais Contratadas ⁽²⁾	121.814	78.260	56%	56.858	114%	352.600	476.687	-26%
Vendas Contratadas Trisul	112.122	61.181	83%	38.157	194%	278.272	346.761	-20%
% Participação Trisul	92%	78%	14 p.p.	67%	25 p.p.	79%	73%	6 p.p.
Unidades Vendidas	297	212	40%	89	234%	930	1.578	-41%
Preço médio de venda (R\$/m²)	7.107	4.889	45%	9.179	-23%	5.711	3.851	48%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	410.147	369.149	11%	638.855	-36%	379.140	302.083	26%
Área útil vendida (m²)	17.141	16.007	7%	6.194	177%	61.736	123.777	-50%
Informações Financeiras (em R\$ mil)								
Receita Operacional Bruta	146.541	189.826	-23%	147.675	-1%	644.515	813.513	-21%
Receita Operacional Líquida	146.299	182.643	-20%	142.491	3%	627.471	782.288	-20%
Lucro Bruto	39.635	37.151	7%	39.567	0%	150.143	122.439	23%
% Margem Bruta	27,1%	20,3%	6,8 p.p.	27,8%	-0,7 p.p.	23,9%	15,7%	8,3 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	11.726	2.725	330%	8.513	38%	27.265	(40.422)	-
% Margem Líquida	8,0%	1,5%	6,5 p.p.	6,0%	2 p.p.	4,3%	-5,2%	9,5 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	16.026	17.111	-6%	15.442	4%	59.210	23.535	152%
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	27.191	31.080	-13%	27.420	-1%	109.242	75.668	44%
% Margem EBITDA Ajustado	18,6%	17,0%	1,6 p.p.	19,2%	-0,7 p.p.	17,4%	9,7%	7,7 p.p.
Disponibilidade	148.639	233.626	-36%	136.483	9%	148.639	233.626	-36%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(664.944)	(788.266)	16%	(689.905)	4%	(664.944)	(788.266)	16%

(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

Os lançamentos no ano de 2012 atingiram VGV de R\$331,4 milhões, considerando R\$290,1 milhões como participação Trisul, com total de 640 unidades.

Lançamentos 2012									
Lançamentos	Cidade	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM	VGV 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
3 ADD Nova Berrini	São Paulo	São Paulo	10/11/2012	Alto	288	100%	152,0	152,0	527.778
4 Horizontes Araçatuba - Fase 2	Araçatuba	São Paulo	11/12/2012	Trisul Life	176	100%	34,3	34,3	195.114
Total lançado 2012					640		331,4	290,1	517.875

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

Em VGV Trisul o VSO do trimestre atingiu 16%, conforme calculo abaixo:

VSO (Venda sobre Oferta)	Unidades	VG V Trisul	VG V Total
Estoque de unidades em 01/10/2012	1.599	515.124	718.612
(+) Lançamentos do 4T12	464	186.340	186.340
Total de unidades a venda no 4T12 (a)	2.063	701.564	905.052
(-) Unidades vendidas líquidas no 4T12 (b)	297	112.122	121.814
(+) Unidades disponibilizadas para venda no 4T12	78	14.170	14.170
Total de unidades a venda em 01/01/2013	1.844	603.612	797.408
VSO no 4T12 (b)/(a)	14%	16%	13%

VENDAS CONTRATADAS

No 4T12 foram vendidas 297 unidades representando um total de vendas contratadas de R\$122 milhões. Já as vendas contratadas parte Trisul somaram R\$112 milhões. As *Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.*

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 4T12 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	40	13%	12.687	10%	12.084	11%
Médio	48	16%	19.958	16%	13.539	12%
Médio/Alto	193	65%	78.284	64%	78.284	70%
Alto	16	5%	10.885	9%	8.214	7%
Total	297	100%	121.814	100%	112.122	100%

No acumulado foram vendidas 930 unidades representando um total de vendas contratadas de R\$352,6 milhões. As vendas contratadas parte Trisul somaram R\$278,3 milhões. As *Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.*

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas em 2012 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico	372	40%	82.085	23%	76.700	28%
Médio	228	25%	86.854	25%	56.627	20%
Médio/Alto	193	21%	78.284	22%	78.284	28%
Alto	137	15%	105.377	30%	66.660	24%
Total	930	100%	352.600	100%	278.272	100%

EMPREENHIMENTOS ENTREGUES

No ano de 2012 a Trisul entregou 20 empreendimentos, o que corresponde a 4.526 unidades com VGV total de R\$882 milhões e VGV Trisul de R\$692 milhões.

Empreendimentos Entregues em 2012									
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	45	95%
2 ago-08	fev-12	The Office	São Paulo	Comercial	201	33%	73	24	98%
3 ago-09	mar-12	Vila Natureza	Cotia	Trisul life	136	100%	22	22	92%
4 nov-09	mar-12	Belas Artes III	Jandira	Trisul life	128	100%	15	15	100%
TOTAL 1T12					793		154	106	
5 nov-09	mai-12	Vida Plena Itaquera	São Paulo	Trisul lar	399	100%	41	41	98%
6 abr-10	jun-12	Residencial Free	Distrito Federal	Trisul life	116	50%	20	10	98%
7 nov-09	jun-12	Contemplança Vila Mascote	São Paulo	Alto	80	75%	42	31	100%
TOTAL 2T12					595		103	82	
8 dez-09	jul-12	Max Club - Fase 1	São José dos Campos	Trisul lar	312	100%	30	30	92%
9 ago-09	ago-12	Moradas do Bosque	Marília	Trisul lar	352	100%	33	33	97%
TOTAL 3T12					664		63	63	
10 out-09	out-12	Supera - Fase 1	Guarulhos	Médio	426	75%	134	101	85%
11 nov-09	out-12	Suprema - Fase 1	Guarulhos	Médio	300	50%	64	32	75%
12 dez-09	out-12	La Luna	São Caetano do Sul	Médio	56	100%	22	22	91%
13 mai-09	nov-12	Premium Guarulhos - Fase 1	Guarulhos	Trisul Life	344	100%	55	55	97%
14 ago-09	nov-12	Horizontes Araçatuba - Fase 1	Araçatuba	Trisul Life	88	100%	11	11	93%
15 set-09	nov-12	Premium Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	Trisul Life	172	100%	28	28	99%
16 out-09	nov-12	Pinheiros	São José Rio Preto	Trisul Life	240	100%	42	42	98%
17 mar-10	nov-12	Massimo	Jundiaí	Médio	108	35%	55	19	88%
18 mar-10	nov-12	Solle Santa Paula	São Caetano do Sul	Médio	84	100%	29	29	94%
19 mar-10	nov-12	Parque do Jatobá	Limeira	Trisul Lar	236	100%	27	27	100%
20 abr-09	dez-12	Praças do Golfe	Ribeirão Preto	Médio	420	80%	95	76	97%
TOTAL 4T12					2.474		562	441	
TOTAL 2012					4.526		882	692	

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

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

OBRAS EM ANDAMENTO

Até o final do quarto trimestre, a Trisul contava com 28 canteiros de obras representados por um total de 5.222 unidades e VGV Trisul de lançamento de R\$ 1,1 bilhão.

Obras em Andamento									
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV* Total R\$MM	VGV* Trisul R\$MM	% Vendido base 31.12.2012
1	Alphastyle - Fase 1	Barueri	jan-10	Médio	325	40%	95	38	97%
2	Vida Plena Ribeirão - Fase 2	Ribeirão Preto	mar-10	Trisul life	116	100%	14	14	88%
3	Reservas do Golfe	Ribeirão Preto	mar-10	Médio	420	80%	108	87	97%
4	Joy	Distrito Federal	abr-10	Médio	169	50%	45	23	99%
5	L Itaim	São Paulo	abr-10	Alto	40	50%	59	30	95%
6	Stellato	São Caetano do S	mai-10	Médio	60	100%	30	30	85%
7	Vitrine Esplanada - Fase 1	Sorocaba	mai-10	Trisul life	198	100%	40	40	97%
8	Vida Plena Cotia - Fase 1	Cotia	mai-10	Trisul lar	242	100%	22	22	96%
9	Supera Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	ago-10	Médio	312	75%	115	86	87%
10	Vida Plena Campolim - Fase 1	Sorocaba	ago-10	Trisul Lar	362	100%	38	38	100%
11	Viva Bem Ribeirão	Ribeirão Preto	set-10	Trisul Lar	292	100%	29	29	100%
12	Vida Plena Cotia - Fase 2	Cotia	set-10	Trisul lar	344	100%	32	32	65%
13	Vida Plena Campolim - Fase 2	Sorocaba	out-10	Trisul Lar	244	100%	26	26	100%
14	Vila Verde Sabará (fase 1)	São Carlos	out-10	Trisul life	182	100%	33	33	45%
15	Art'e Prime	Jundiaí	out-10	Médio	208	35%	104	36	84%
16	Play Life	SCS	nov-10	Médio	138	100%	39	39	80%
17	Suprema Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	jan-11	Médio	300	50%	83	42	52%
18	Vitrine Esplanada - Fase 2	Sorocaba	jan-11	Trisul life	264	100%	61	61	72%
19	Poema Castro Alves	Santos	abr-11	Alto	56	100%	67	67	18%
20	Sax Itaim	São Paulo	jun-11	Alto	44	50%	82	41	46%
21	Max Club - Fase 2	São José dos Cam	ago-11	Trisul lar	78	100%	10	10	78%
22	Altino Residencial Club	Osasco	ago-11	Médio	280	50%	68	34	93%
23	Max Club - Fase 3	São José dos Cam	ago-11	Trisul lar	78	100%	12	12	10%
24	Ibirapuera Diamond	São Paulo	nov-11	Alto	28	50%	31	16	39%
25	Style Santa Paula	São Caetano do S	nov-11	Médio	90	100%	33	33	63%
26	Magnific Santana	São Paulo	mai-12	Alto	76	35%	64	23	29%
27	Horizonte Araçatuba - Fase 2	Araçatuba	dez-12	Trisul Life	176	100%	34	34	0%
28	Space Anália Franco	São Paulo	mai-12	Alto	100	100%	82	82	25%
					5.222		1.454	1.054	

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

POSIÇÃO DE ESTOQUE

A Trisul encerrou o ano de 2012 com estoque de 1.844 unidades que correspondem a um VGV potencial Trisul de R\$603,6 milhões.

- 57% do estoque de unidades estão em fase de construção;

Estoque em 01/01/2013	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Concluído	526	29%	148.697	25%	223.423	28%
Em construção	1.047	57%	355.645	59%	474.714	60%
→ Lançamento 2010	550	30%	126.830	21%	177.998	22%
→ Lançamento 2011	228	12%	126.635	21%	163.511	21%
→ Lançamento 2012	269	15%	102.180	17%	133.205	17%
Em Fase de Lançamento	271	15%	99.271	16%	99.271	12%
	1.844	100%	603.612	100%	797.408	100%

- 47% do estoque de unidades pertencem aos segmentos Médio, Médio/Alto e Alto Padrão;

Estoque em 01/01/2013	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Trisul lar	334	18%	48.848	8%	48.848	6%
Trisul life	630	34%	133.489	22%	138.933	17%
Médio	536	29%	195.250	32%	265.460	33%
Médio / Alto	95	5%	64.931	11%	64.931	8%
Alto	244	13%	158.677	26%	271.981	34%
Comercial	5	0,0%	2.418	0,4%	7.255	1%
	1.844	100%	603.612	100%	797.408	100%

- 44% do estoque de unidades estão localizados na Capital e Região Metropolitana de São Paulo;

Estoque em 01/01/2013	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
SP Capital	314	17%	187.974	31%	252.425	32%
Grande SP	493	27%	157.969	26%	244.701	31%
Interior de SP	889	48%	184.773	31%	219.466	28%
Litoral de SP	144	8%	72.195	12%	79.412	10%
Distrito Federal	4	0%	702	0%	1.403	0%
	1.844	100%	603.612	100%	797.408	100%

FORÇA DE VENDAS **im.** consultoria imobiliária

A equipe **im. consultoria imobiliária** foi responsável neste trimestre por 38% 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 150 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 31 de dezembro de 2012, a Trisul possuía um **landbank** correspondente a um **VGv potencial de R\$1,3 bilhão** (% Trisul). A Companhia está visando maior concentração nos segmentos médio e alto, replicando nos empreendimentos futuros o sucesso obtido ao longo de 30 anos nesses nichos.

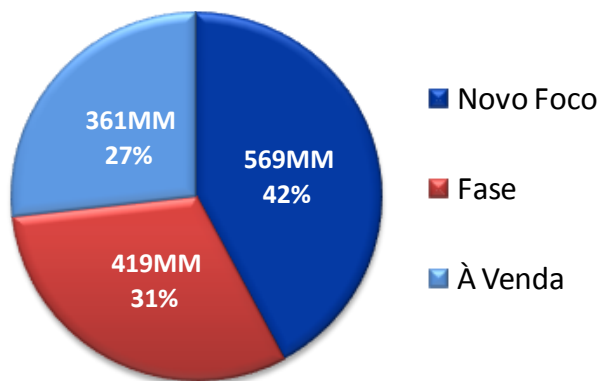
O landbank da Companhia está distribuído em 9 cidades no estado de São Paulo sendo que 57% do VGv Trisul potencial do landbank está localizado na Região Metropolitana de São Paulo e 34% no interior do estado.

A tabela abaixo apresenta o resumo do **landbank** da Companhia em 31 de dezembro de 2012:

Landbank	Econômico	Médio/Alto	Total
VGv Total (em R\$ milhões)	1.106	416	1.522
VGv Trisul (em R\$ milhões)	975	373	1.348
Número de Projetos	18	8	26
Número de Unidades	5.974	1.019	6.993
Média de Unidades por projeto	303	78	269
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	185	408	218

* 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



DESEMPENHO FINANCEIRO

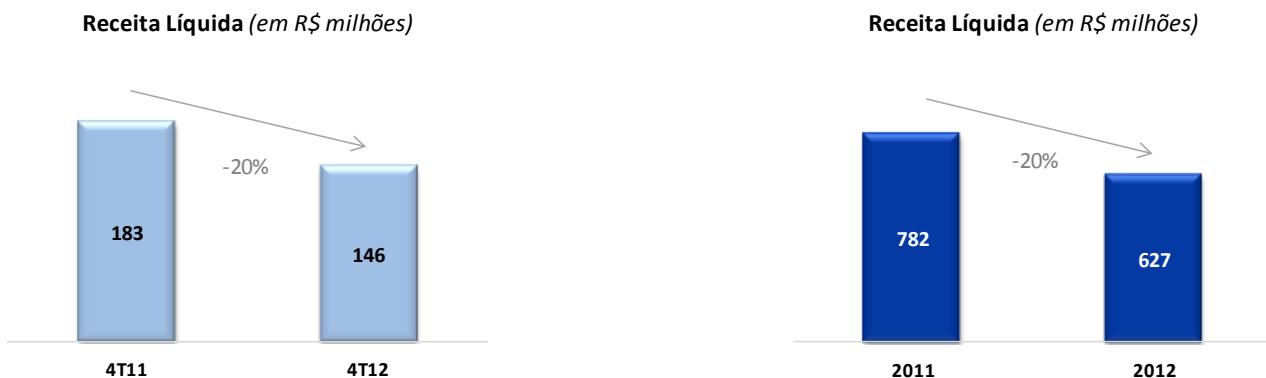
As demonstrações financeiras (controladora e consolidado) são apresentadas na moeda Real (R\$), as quais estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de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

No **4T12** Receita Líquida totalizou R\$146 milhões, apresentando uma queda de 20%, quando comparamos o mesmo período do ano anterior (4T11), por conseguinte reflete no acumulado do ano de **2012**, onde a Receita Líquida totalizou R\$627 milhões apresentando uma redução de 20% em relação ao ano anterior (2011).



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.

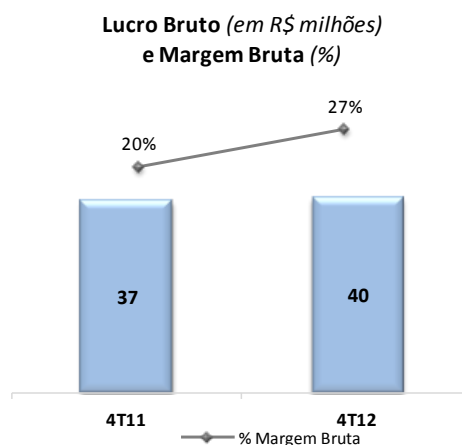
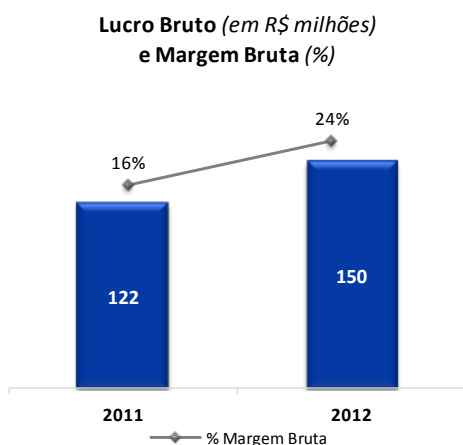
O quadro abaixo demonstra a quebra de Vendas Contratadas Trisul e a Receita Operacional Bruta do 4T12 e 2012 por período de lançamento. As vendas contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

	4T12				2012			
Período do Lançamento	Vendas		Receita		Vendas		Receita	
	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%
Até 2008	13.073	12%	24.624	17%	63.977	23%	126.672	20%
2.009	6.856	6%	31.853	22%	32.941	12%	214.065	34%
2.010	4.807	4%	47.687	33%	32.314	12%	232.433	37%
2.011	5.818	5%	6.670	5%	43.249	16%	18.679	3%
2.012	81.567	73%	34.755	24%	105.791	38%	42.583	7%
Total	112.122	100%	145.588	100%	278.272	100%	634.432	100%

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No acumulado do ano o Lucro Bruto atingiu R\$150 milhões, com aumento de R\$28 milhões e relação a 2011. A Margem Bruta foi de 24% em 2012, representando um aumento de 8,3 pontos percentuais quando comparado a 2011.

No quarto trimestre de 2012 o Lucro Bruto atingiu R\$40 milhões, com Margem Bruta de 27%, um aumento de 6,8 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)	4T12	4T11	% Var.	3T12	% Var.	2012	2011	% Var.
Receita operacional líquida	146.299	182.643	-19,9%	142.491	2,7%	627.471	782.288	-19,8%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(12.788)	(14.915)	-14,3%	(14.019)	-8,8%	(56.849)	(57.964)	-1,9%
% Receita líquida	8,7%	8,2%	0,6 p.p.	9,8%	-1,1 p.p.	9,1%	7,4%	1,7 p.p.
% Lançamento Trisul	6,9%	30,8%	-23,9 p.p.	-	0,0 p.p.	19,6%	17,9%	1,8 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	11,4%	24,4%	-13,0 p.p.	36,7%	-25,3 p.p.	20,4%	16,7%	3,7 p.p.
Despesas comerciais	(8.973)	(7.692)	16,7%	(7.111)	26,2%	(29.960)	(36.733)	-18,4%
% Receita líquida	6,1%	4,2%	1,9 p.p.	5,0%	1,1 p.p.	4,8%	4,7%	0,1 p.p.
% Lançamento Trisul	4,8%	15,9%	-11,0 p.p.	-	-	10,4%	11,3%	-1,0 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	8,0%	12,6%	-4,6 p.p.	18,6%	-10,6 p.p.	10,8%	10,6%	0,2 p.p.
Despesas tributárias	(229)	(235)	-2,6%	(708)	-67,7%	(2.040)	(1.966)	3,8%
Despesas com Depreciação/Amortização	(563)	(903)	-37,7%	(591)	-4,7%	(2.920)	(3.291)	-11,3%
Amortização de ágio	(123)	(123)	0,0%	(124)	-0,8%	(493)	(493)	0,0%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	17	(649)	-	1.284	-98,7%	969	(2.067)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	(569)	3.827	-114,9%	(3.623)	-84,3%	(2.689)	1.710	-257,3%
Total	(23.228)	(20.690)	12,3%	(24.892)	-6,7%	(93.982)	(100.804)	-6,8%

Despesas Administrativas:

No acumulado do ano de 2012 as despesas administrativas totalizaram R\$56,8 milhões.

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	4T12	%	3T12	%	2012	%	2011	%
Pessoal	8.662	68%	7.976	57%	30.482	54%	27.859	48%
Honorários da administração	(445)	-3%	1.168	8%	1.267	2%	3.004	5%
Ocupação	823	6%	1.569	11%	6.210	11%	7.206	12%
Assessorias e consultorias	3.121	24%	2.677	19%	13.837	24%	13.149	23%
Despesas gerais	627	5%	629	4%	5.053	9%	6.746	12%
Total de despesas administrativas	12.788	100%	14.019	100%	56.849	100%	57.964	100%

Despesas Comerciais:

As despesas comerciais atingiram R\$30 milhões em 2012, uma redução de 18% vs. ao ano anterior, decorrente da redução do ritmo de lançamentos de empreendimentos imobiliários.

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	4T12	%	3T12	%	2012	%	2011	%
Propaganda e publicidade	1.622	18%	6.645	93%	16.158	54%	22.860	62%
Estandes de vendas - depreciação	539	6%	641	9%	1.805	6%	3.699	10%
Estandes de vendas - despesas gerais	6.961	78%	(376)	-5%	10.822	36%	8.300	23%
Provisão para devedores duvidosos	482	5%	290	4%	1.054	4%	1.733	5%
Despesas gerais	(631)	-7%	(89)	-1%	121	0%	141	0%
Total de despesas comerciais	8.973	100%	7.111	100%	29.960	100%	36.733	100%

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	4T12	4T11	% Var.	3T12	% Var.	2012	2011	% Var.
Despesas financeiras	(7.196)	(14.684)	-51%	(8.277)	-13%	(38.023)	(70.401)	-46%
Receitas financeiras	4.499	8.099	-44%	7.232	-38%	27.971	39.206	-29%
Resultado Financeiro	(2.697)	(6.585)	-59%	(1.045)	158%	(10.052)	(31.195)	-68%

O resultado financeiro líquido do 4T12 ficou negativo em R\$2,7 milhão, 59% abaixo do 4T11 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

R\$ milhões	4T12	4T11	% Var.	3T12	% Var.	2012	2011	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	11.726	2.725	330%	8.513	38%	27.265	(40.422)	-
(+) Resultado financeiro	2.697	6.585	-59%	1.045	158%	10.052	31.195	-68%
(+) Imposto de renda e contribuição social	917	6.775	-86%	5.169	-82%	18.480	28.978	-36%
(+) Amortização de ágio	123	123	0%	124	-1%	493	493	0%
(+) Depreciações e amortizações	563	903	-38%	591	-5%	2.920	3.291	-11%
EBITDA	16.026	17.111	-6%	15.442	4%	59.210	23.535	152%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	11.165	13.969	-20%	11.978	-7%	50.032	52.133	-4%
EBITDA Ajustado	27.191	31.080	-13%	27.420	-1%	109.242	75.668	44%
Margem EBITDA Ajustada (%)	18,6%	17,0%	1,6 pp	19,2%	-0,7 pp	17,4%	9,7%	7,7 pp

Nota: Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo.

RECEITA, CUSTO E RESULTADO A APROPRIAR

As receitas com venda de imóveis (antes dos impostos incidentes) a serem apropriadas decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar que atingiu R\$71,6 milhões em 31 de dezembro de 2012, apresentando uma Margem Bruta a Apropriar de 38%.

(em R\$ mil)	31/12/2012	30/9/2012	30/6/2012	31/3/2012	31/12/2011
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	184.916	209.198	275.744	359.838	465.231
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	(113.343)	(127.545)	(171.372)	(224.144)	(289.838)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	71.573	81.653	104.372	135.694	175.393
Margem bruta a apropriar	38,7%	39,0%	37,9%	37,7%	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 4T12 com uma posição de caixa e equivalentes de R\$149 milhões. O total de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2012 atingiu R\$814 milhões, o perfil deste endividamento é composto de 65% de dívida com vencimento a curto prazo e 35% de longo prazo.

R\$ milhões	31/12/2012	31/12/2011
Financiamentos para construção – SFH ⁽¹⁾	(225.913)	(345.482)
Empréstimos para capital de giro ⁽²⁾	(174.307)	(183.077)
Leasing ⁽³⁾	(221)	(671)
Consórcio/Finame	(72)	(388)
Debêntures ⁽⁴⁾	(113.070)	(192.274)
Debêntures CEF ⁽⁵⁾	(300.000)	(300.000)
Total Endividamento	(813.583)	(1.021.892)
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(526.002)	(538.098)
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(287.581)	(483.794)
Caixa e equivalentes	148.639	143.844
Aplicações financeiras	-	25.276
Aplicações financeiras caucionadas CEF ⁽⁶⁾	-	64.506
Total Disponibilidade	148.639	233.626
Disponibilidade, líquida de endividamento	(664.944)	(788.266)
Patrimônio líquido	488.271	468.098
Dívida líquida / Patrimônio líquido	136%	168%
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido	90%	95%
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimônio líquido	28%	31%

(1) Financiamentos em moeda nacional com taxas que variam de 10,20% 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 5,91% 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, 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 (R\$ milhões)	31/12/2012	31/12/2011
Financiamentos para construção	192.236	279.121
Empréstimos para capital de giro	110.148	140.255
Debêntures	103.619	118.722
Debêntures CEF	120.000	-
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	526.002	538.098
Financiamentos para construção	33.678	66.361
Empréstimos para capital de giro	64.452	43.881
Debêntures	9.973	74.556
Debêntures CEF	179.478	298.996
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	287.580	483.794
Total do endividamento	813.583	1.021.892

Debêntures a pagar:

R\$ milhões	31/12/2012	30/9/2012	30/6/2012	31/3/2012	31/12/2011
Valor principal	404.993	414.996	491.655	471.655	481.654
(-) Gastos com emissão a apropriar	(1.552)	(1.936)	(2.336)	(2.550)	(2.923)
Encargos incorridos	9.629	7.457	12.330	8.070	13.543
Total	413.070	420.517	501.649	477.175	492.274
Circulante	223.619	223.709	170.860	168.301	118.722
Não circulante	189.451	196.808	330.789	308.874	373.552

Segue abaixo a composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2012 por ano de vencimento:

Ano de vencimento (R\$ mil)	3ª emissão	5ª Emissão	Total
2014	120.000	10.000	130.000
2015	60.000	-	60.000
Total principal	180.000	10.000	190.000
Gastos com emissão a apropriar	(522)	(27)	(549)
Parcela não circulante	179.478	9.973	189.451

Covenants de debêntures – 1ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido < 0,7	0,36
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar > 1,5	4,99

Covenants de debêntures – 3ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido ≤ 0,7	0,36
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar ≥ 1,5	3,95
EBITDA (/) Despesa Financ. Líquida ≥ 1,3	19,17

Covenants de debêntures – 5ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido ≤ 0,7	0,36
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar ≥ 1,5	3,95

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.

2ª emissão: Quitada em dezembro de 2012.

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 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. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento.

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, perfazendo o montante nominal de R\$30.000. 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. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento.

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. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento. Os gastos com a emissão das debêntures estão registrados como redutores no passivo circulante e não circulante, sendo amortizados pelo método linear, no prazo de vencimento das debêntures.

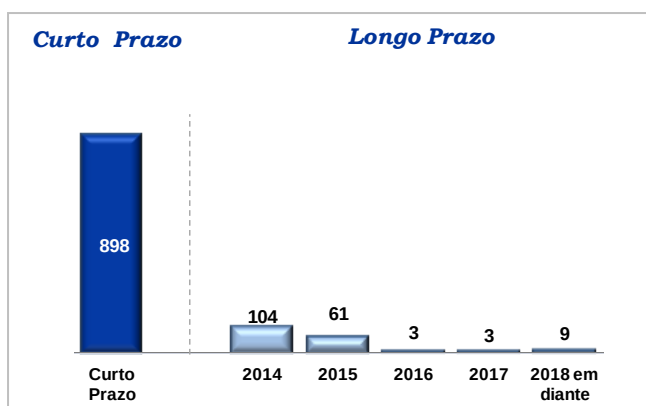
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

O saldo de contas a receber financeiro (receita ainda não realizada), adicionado ao saldo contábil de clientes em 31 de dezembro de 2012 totalizou aproximadamente R\$1,1 bilhão. Desse total, R\$903 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\$176 milhões.

(em R\$ mil)	31/12/2012	30/9/2012	30/6/2012	31/3/2012
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	902.793	935.172	965.218	975.363
Contas a Receber - Receita a apropriar	184.916	209.198	275.744	359.838
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(9.055)	(8.896)	(10.737)	(13.466)
TOTAL	1.078.654	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\$1.078 bilhão em 31 de dezembro de 2012, R\$898 milhões estão alocados no curto prazo e R\$181 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)	31/12/2012	%	30/9/2012	%	30/6/2012	%	31/3/2012	%
Terrenos para futuras incorporações	148.435	39,2%	143.976	39,2%	143.562	39,4%	162.414	44,3%
Imóveis em construção	152.868	40,4%	171.758	46,8%	168.205	46,2%	154.325	42,1%
Imóveis concluídos	77.401	20,4%	51.158	13,9%	52.675	14,5%	49.942	13,6%
Total	378.704	100%	366.892	100%	364.442	100%	366.681	100%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

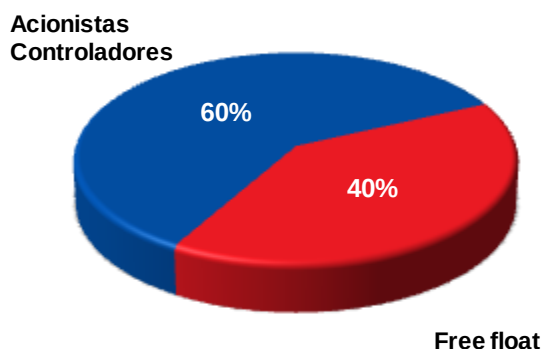
A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

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

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

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Em 31 de dezembro de 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.

Composição Acionária em Dez/12

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)	4T12	4T11	Var.	3T12	Var.	2012	2011	Var.
Receita Operacional Bruta	146.541	189.826	-22,8%	147.675	-0,8%	644.515	813.513	-20,8%
Com venda de imóveis	145.588	186.124	-21,8%	145.857	-0,2%	634.432	797.458	-20,4%
Com prestação de serviços	897	3.284	-72,7%	1.758	-49,0%	9.637	14.822	-35,0%
Com locações de imóveis	56	418	-87%	60	-6,7%	446	1.233	-64%
(-) Deduções da receita	(242)	(7.183)	-96,6%	(5.184)	-95,3%	(17.044)	(31.225)	-45,4%
Receita Operacional Líquida	146.299	182.643	-19,9%	142.491	2,7%	627.471	782.288	-19,8%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(106.664)	(145.492)	-26,7%	(102.924)	3,6%	(477.328)	(659.849)	-27,7%
Lucro Bruto	39.635	37.151	6,7%	39.567	0,2%	150.143	122.439	22,6%
% Margem Bruta	27,1%	20,3%	6,8 p.p.	27,8%	-0,7 p.p.	23,9%	15,7%	8,3 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(23.228)	(20.690)	12,3%	(24.892)	-6,7%	(93.982)	(100.804)	-6,8%
Despesas administrativas	(12.788)	(14.915)	-14,3%	(14.019)	-8,8%	(56.849)	(57.964)	-1,9%
% despesas administrativas	8,7%	8,2%	0,6 p.p.	9,8%	-1,1 p.p.	9,1%	7,4%	1,7 p.p.
Despesas comerciais	(8.973)	(7.692)	16,7%	(7.111)	26,2%	(29.960)	(36.733)	-18,4%
% despesas comerciais	6,1%	4,2%	1,9 p.p.	5,0%	1,1 p.p.	4,8%	4,7%	0,1 p.p.
Despesas tributárias	(229)	(235)	-2,6%	(708)	-67,7%	(2.040)	(1.966)	3,8%
Despesas com depreciação/amortização	(563)	(903)	-37,7%	(591)	-4,7%	(2.920)	(3.291)	-11,3%
Amortização de ágio	(123)	(123)	0,0%	(124)	-0,8%	(493)	(493)	0,0%
Provisão para contingências	17	(649)	-	1.284	-	969	(2.067)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	(569)	3.827	-114,9%	(3.623)	-	(2.689)	1.710	-257,3%
Lucro Operacional	16.407	16.461	-0,3%	14.675	11,8%	56.161	21.635	159,6%
Despesas Financeiras	(7.196)	(14.684)	-51,0%	(8.277)	-13,1%	(38.023)	(70.401)	-46,0%
Receitas Financeiras	4.499	8.099	-44,4%	7.232	-37,8%	27.971	39.206	-28,7%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	13.710	9.876	38,8%	13.630	0,6%	46.109	(9.560)	-
Imposto de renda e contribuição social	(917)	(6.775)	-86,5%	(5.169)	-82,3%	(18.480)	(28.978)	-36,2%
Participação Minoritários	(1.067)	(376)	183,8%	52	-2151,9%	(364)	(1.884)	-
Lucro (prejuízo) líquido	11.726	2.725	330,3%	8.513	37,7%	27.265	(40.422)	-

2. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil)	31/12/2012	31/12/2011	Var.	
Ativo Circulante	1.275.381	1.219.460	55.921	5%
Caixa e equivalentes de caixa	148.639	143.844	4.795	3%
Títulos e valores mobiliários	-	63.217	(63.217)	-100%
Contas a receber	823.093	698.913	124.180	18%
Imóveis a comercializar	285.922	280.242	5.680	2%
Créditos diversos	12.475	26.010	(13.535)	-52%
Impostos e contribuições a recuperar	5.252	7.234	(1.982)	-27%
Ativo Não Circulante	192.004	445.259	(253.255)	-57%
Títulos e valores mobiliários	0	26.565	(26.565)	-100%
Contas a receber	61.733	295.610	(233.877)	-79%
Imóveis a comercializar	92.782	86.649	6.133	7%
Partes relacionadas	8.220	8.492	(272)	-3%
Impostos e contribuições a recuperar	4.846	3.686	1.160	31%
Créditos diversos	10.674	9.118	1.556	17%
Imobilizado	11.869	12.334	(465)	-4%
Intangível	1.880	2.805	(925)	-33%
Ativo Total	1.467.385	1.664.719	(197.334)	-12%
Passivo Circulante	678.105	683.048	(4.943)	-1%
Fornecedores	26.718	31.961	(5.243)	-16%
Empréstimos e financiamentos	302.383	419.376	(116.993)	-28%
Debêntures a pagar	223.619	118.722	104.897	88%
Obrigações trabalhistas e tributárias	14.267	19.047	(4.780)	-25%
Impostos e contribuições diferidos	44.014	46.164	(2.150)	-5%
Credores por imóveis compromissados	34.204	19.765	14.439	73%
Adiantamento de clientes	9.055	15.230	(6.175)	-41%
Contas a pagar	16.916	12.599	4.317	34%
Partes relacionadas	2.961	184	2.777	1509%
Dividendos a pagar	3.968	-	3.968	-
Passivo Não Circulante	301.009	513.573	(212.564)	-41%
Empréstimos e financiamentos	98.130	110.242	(12.112)	-11%
Debêntures a pagar	189.451	373.552	(184.101)	-49%
Obrigações trabalhistas e tributárias	996	1.677	(681)	-41%
Credores por imóveis compromissados	1.590	700	890	127%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	4.788	5.757	(969)	-17%
Impostos e contribuições diferidos	4.032	19.829	(15.797)	-80%
Contas a pagar	2.022	1.816	206	11%
Patrimônio Líquido	488.271	468.098	20.173	4%
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.556	12.448	108	1%
Reservas de lucro	12.739	-	12.739	-
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-	(10.558)	23.297	-
Participação de não controladores	1.896	5.128	(3.232)	-
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.467.385	1.664.719	(197.334)	-12%

3. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	31/12/2012	31/12/2011
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	46.109	(9.560)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos	1.190	1.896
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(969)	2.067
Ajustes a valor presente	(8.515)	-
Depreciação/amortização	2.920	3.291
Amortização de ágio	493	493
Depreciação de estandes de venda	1.805	3.699
Juros sobre empréstimos e debêntures	61.992	68.592
Tributos diferidos	(10.461)	615
Equivalência patrimonial	-	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:		
Títulos e valores mobiliários	25.276	(8.556)
Contas a receber	117.022	(9.699)
Imóveis a comercializar	25.431	(8.168)
Impostos e contribuição a recuperar	822	(950)
Partes relacionadas	3.049	2.538
Créditos diversos	11.979	(21.981)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	(5.243)	(2.474)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.959)	(1.362)
Credores por imóveis compromissados	(21.915)	(37.637)
Adiantamento de clientes	(6.175)	(2.638)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	(434)
Contas a pagar	4.523	(6.145)
Caixa proveniente das operações	246.374	(26.413)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(28.467)	(25.878)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	217.907	(52.291)
Das atividades de investimentos		
Dividendos recebidos	-	-
Aquisição de imobilizado	(4.432)	(2.223)
Aquisição de investimento	-	-
Aquisição de intangível	(138)	(422)
Alienação de investimento	-	-
Alienação de imobilizado	621	730
Alienação de intangível	120	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(3.829)	(1.915)
Das atividades de financiamentos		
Reserva de capital - plano de opção de ações	108	399
Alienação de ações próprias	-	-
Títulos e valores mobiliários - caucionados	64.506	106.885
Debêntures, líquido	(126.030)	(130.304)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(144.271)	(15.337)
Dividendos pagos	-	(9.300)
Participação de não controladores	(3.596)	(2.176)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(209.283)	(49.833)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	4.795	(104.039)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	143.844	247.883
No final do exercício	148.639	143.844
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	4.795	(104.039)