

TRISUL S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 1T13

Trisul anuncia Margem Bruta Ajustada de 32% e Crescimento de 167% no seu Lucro Líquido em relação ao 1T12.

São Paulo, 15 de maio de 2013 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), divulga seus resultados referentes ao 1T13. 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 praticas 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.

- No 1T13 o **Lucro Líquido** atingiu R$ 8 milhões, aumento de 167% quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior (1T12), que foi de R$ 3 milhões;
- O **Lucro Bruto** totalizou R$38 milhões no 1T13;
- Até a presente data a Companhia **concluiu 5 empreendimentos**, que representam VGV Trisul de R$151 milhões (VGV histórico da data do lançamento);
- No 1T13 as vendas **contratadas líquidas*** totalizaram R$103 milhões, sendo R$91 milhões %Trisul;
- A Trisul encerrou o primeiro trimestre com saldo de **Recebíveis totais** (*on e off balance*) de R$1,1 bilhão, sendo R$384 milhões referentes aos **Recebíveis performados**;
- **Margem Bruta Ajustada**** atingiu **32%** no 1T13.

** Vendas líquidas de Comissões e distratos.*
*** Desconsiderando os juros capitalizados alocados no custo*

Teleconferência de Resultados do 1T13

16 de maio de 2013

Português
Data: 16 de Maio de 2013
Hora: 11h (Brasília)
10h (US-EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Replay disponível até: 22/05/13
Replay: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Inglês
Data: 16 de Maio de 2013
Hora: 12h (Brasília)
11h (US-EST)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Código: Trisul

Replay disponível até: 22/05/13
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10028226

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

TRIS3 NOVO MERCADO

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais *(em R$ mil)*	1T13	1T12	Var. %
Vendas Contratadas			
Vendas Totais Contratadas (2)	102.568	79.989	28%
Vendas Contratadas Trisul	90.716	60.628	50%
% Participação Trisul	*88%*	*76%*	*13 p.p.*
Unidades Vendidas	247	272	-9%
Preço médio de venda (R$/m²)	5.206	4.209	24%
Preço médio de venda (R$/unid.)	415.253	294.078	41%
Área útil vendida (m²)	19.700	19.005	4%

Informações Financeiras *(em R$ mil)*	1T13	1T12	Var. %
Receita Operacional Bruta	161.009	195.418	-18%
Receita Operacional Líquida	158.991	189.211	-16%
Lucro Bruto	38.372	39.199	-2%
% Margem Bruta	*24,1%*	*20,7%*	*3,4 p.p.*
Lucro (prejuízo) Líquido	8.046	3.015	167%
% Margem Líquida	*5,1%*	*1,6%*	*3,5 p.p.*
EBITDA (3)	14.875	14.254	4%
EBITDA Ajustado (4)	22.061	24.026	-8%
% Margem EBITDA Ajustado	*13,9%*	*12,7%*	*1,2 p.p.*

(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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

O VSO (em VGV) do trimestre atingiu 14%, conforme calculo abaixo:

VSO (Venda sobre Oferta)	Unidades	VGV Total em R$ mil	VGV Trisul Pro Forma	Ajustes	VGV Trisul IFRS
Total de unidades a venda no 1T13 (a)	**1.844**	**797.508**	**603.712**	**33.551**	**637.263**
(-) Unidades vendidas líquidas no 1T13 (b)	247	102.568	74.406	16.310	90.716
Total de unidades a venda em 01/04/2013	**1.597**	**694.940**	**529.306**	**17.241**	**546.547**
VSO no 1T13 (b)/(a)	**13%**	**13%**	**12%**	**2%**	**14%**

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

VENDAS CONTRATADAS

No 1T13 foram vendidas 247 unidades representando um total de vendas contratadas de R$103 milhões. Já as vendas contratadas parte Trisul somaram R$91 milhões. *As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.*

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 1T13 por Segmento

Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R$ mil	%	Vendas Trisul em R$ mil	%
Padrão Econômico	69	28%	15.392	15%	15.771	17%
Médio	128	52%	48.588	47%	43.961	48%
Médio/Alto	23	9%	13.228	13%	13.228	15%
Alto	27	11%	25.360	25%	17.756	20%
Total	**247**	**100%**	**102.568**	**100%**	**90.716**	**100%**

OBRAS CONCLUÍDAS *(Year To Date)*

Até o momento a Trisul concluiu 5 empreendimentos, o que corresponde a 1.008 unidades com VGV total de R$180 milhões e VGV Trisul de R$151 milhões.

Obras Concluídas YTD

Data de Lançamento	Data da Entrega (1)	Empreendimento	Cidade	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R$MM (2)	VGV Trisul R$MM (2)	% Vendido
mar-10	jan-13	Vida Plena Ribeirão - Fase 2	Ribeirão Preto	Trisul Life	116	100%	14	14	89%
ago-10	abr-13	Vida Plena Campolim - Fase 1	Sorocaba	Trisul Lar	362	100%	38	38	99%
set-10	abr-13	Viva Bem Ribeirão	Ribeirão Preto	Trisul Lar	292	100%	29	29	100%
mar-10	abr-13	L´Itaim	São Paulo	Alto	40	50%	59	30	93%
jan-11	mai-13	Vitrine Esplanada - Fase 1	Sorocaba	Trisul Life	198	100%	40	40	95%
TOTAL					**1.008**		**180**	**151**	

(1) Data de entrega corresponde a data da realização de assembleia de instalação de condomínio.
(2) VGV da data de lançamento sem considerar qualquer correção monetária e ajustes de tabela de venda.

OBRAS EM ANDAMENTO

Até a presente data a Trisul possui 23 canteiros de obras representados por um total de 4.214 unidades e VGV Trisul de lançamento de R$ 904 milhões.

Obras em Andamento										
	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Data início Obra	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV* Total R$MM	VGV* Trisul R$MM	% Vendido base 1T13
1	Alphastyle - Fase 1	Barueri	jan-10	mai-10	Médio	325	40%	95	38	97%
2	Reservas do Golfe	Ribeirão Preto	mar-10	set-10	Médio	420	80%	108	87	97%
3	Joy	Distrito Federal	abr-10	jul-10	Médio	169	50%	45	23	96%
4	Stellato	São Caetano do Sı	mai-10	nov-10	Médio	60	100%	30	30	85%
5	Vida Plena Cotia - Fase 1	Cotia	mai-10	dez-10	Trisul lar	242	100%	22	22	98%
6	Supera Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	ago-10	fev-11	Médio	312	75%	115	86	90%
7	Vida Plena Cotia - Fase 2	Cotia	set-10	mar-11	Trisul lar	344	100%	32	32	75%
8	Vida Plena Campolim - Fase 2	Sorocaba	out-10	jan-11	Trisul Lar	244	100%	26	26	100%
9	Vila Verde Sabará (fase 1)	São Carlos	out-10	abr-11	Trisul life	182	100%	33	33	45%
10	Art´e Prime	Jundiaí	out-10	jun-11	Médio	208	35%	104	36	83%
11	Play Life	SCS	nov-10	mai-11	Médio	138	100%	39	39	80%
12	Suprema Guarulhos - Fase 2	Guarulhos	jan-11	ago-11	Médio	300	50%	83	42	63%
13	Vitrine Esplanada - Fase 2	Sorocaba	jan-11	nov-10	Trisul life	264	100%	61	61	73%
14	Poema Castro Alves	Santos	abr-11	out-11	Alto	56	100%	67	67	23%
15	Sax Itaim	São Paulo	jun-11	dez-11	Alto	44	50%	82	41	51%
16	Max Club - Fase 2	São José dos Cam	ago-11	set-11	Trisul lar	78	100%	10	10	78%
17	Altino Residencial Club	Osasco	ago-11	jun-12	Médio	280	50%	68	34	96%
18	Max Club - Fase 3	São José dos Cam	ago-11	set-11	Trisul lar	78	100%	12	12	18%
19	Ibirapuera Diamond	São Paulo	nov-11	jun-12	Alto	28	50%	31	16	43%
20	Style Santa Paula	São Caetano do Sı	nov-11	ago-12	Médio	90	100%	33	33	62%
21	Magnific Santana	São Paulo	mai-12	set-12	Alto	76	35%	64	23	33%
22	Horizonte Araçatuba - Fase 2	Araçatuba	dez-12	mar-13	Trisul Life	176	100%	34	34	0%
23	Space Analia Franco	São Paulo	mai-12	out-12	Alto	100	100%	82	82	29%
						4.214		**1.275**	**904**	

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

POSIÇÃO DE ESTOQUE

A Trisul encerrou o trimestre com estoque de 1.597 unidades que correspondem a um VGV potencial Trisul de R$547 milhões.

- 52% do estoque de unidades estão em fase de construção;

Estoque em 01/04/2013	Unidades		VGV Trisul em R$ mil		VGV Total em R$ mil	
Unidades Concluídas	**442**	**28%**	**123.740**	**23%**	**174.052**	**25%**
Unidades em Construção	**835**	**52%**	**276.552**	**51%**	**375.738**	**54%**
→ Lançamento 2.010	*331*	*40%*	*84.510*	*31%*	*120.678*	*32%*
→ Lançamento 2.011	*325*	*39%*	*128.023*	*46%*	*191.041*	*51%*
→ Lançamento 2.012	*179*	*21%*	*64.019*	*23%*	*64.019*	*17%*
Unidades em Fase de Lançamento	**320**	**20%**	**146.254**	**27%**	**145.151**	**21%**
	1.597	**100%**	**546.547**	**100%**	**694.940**	**100%**

- 44% do estoque de unidades pertencem aos segmentos Médio, Médio/Alto e Alto Padrão;

Estoque em 01/04/2013	Unidades		VGV Trisul em R$ mil		VGV Total em R$ mil	
Padrão Econômico - Trisul *lar*	273	17%	38.700	7%	38.700	6%
Padrão Econômico - Trisul *life*	619	39%	112.910	21%	137.315	20%
Médio Padrão	410	26%	205.363	38%	216.615	31%
Médio / Alto Padrão	73	5%	50.410	9%	49.307	7%
Alto Padrão	217	14%	139.164	25%	245.640	35%
Comercial	5	0%	0	0%	7.364	1%
	1.597	**100%**	**546.547**	**100%**	**694.940**	**100%**

- 40% do estoque de unidades estão localizados na Capital e Região Metropolitana de São Paulo;

Estoque em 01/04/2013	Unidades		VGV Trisul em R$ mil		VGV Total em R$ mil	
São Paulo Capital	268	17%	182.879	33,5%	223.139	32,1%
Região Metropolitana de SP	371	23%	158.187	28,9%	201.943	29,1%
Interior do Estado de SP	808	51%	154.578	28,3%	194.246	28,0%
Litoral de SP	120	8%	50.903	9,3%	70.641	10,2%
Distrito Federal	30	2%	0	0,0%	4.971	0,7%
	1.597	**100%**	**546.547**	**100%**	**694.940**	**100%**

FORÇA DE VENDAS

A equipe **im.** **consultoria imobiliária** foi responsável neste trimestre por 42% 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 200 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

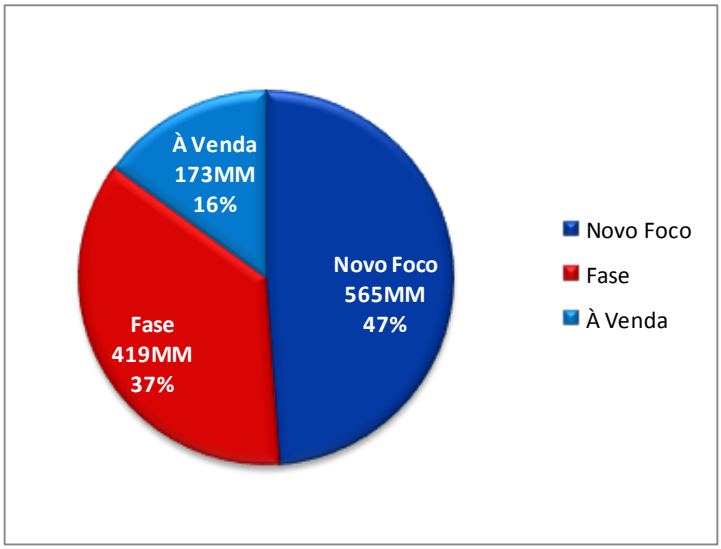
Em 30 de abril de 2013, a Trisul possuía um ***landbank*** correspondente a um **VGV potencial de R$1,1 bilhão** (% Trisul). A Companhia está visando maior concentração nos segmentos médio e alto, replicando nos empreendimentos futuros o sucesso obtido ao longo de 30 anos nesses nichos.

O landbank da Companhia está distribuído em 8 cidades no estado de São Paulo sendo que 57% do VGV Trisul potencial do landbank está localizado na Região Metropolitana de São Paulo e 32% no interior do estado.

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

Landbank	Econômico*	Médio/Alto**	Total
VGV Total (em R$ milhões)	**756**	**470**	**1.226**
VGV Trisul (em R$ milhões)	**756**	**401**	**1.157**
Número de Projetos	13	9	22
Número de Unidades	4.922	1.063	5.985
Média de Unidades por projeto	379	118	272
Preço médio por unidade (em R$ mil)	154	442	205

* 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 informações financeiras (controladora e consolidado) são apresentadas na moeda Real (R$), as quais estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC) e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária do Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

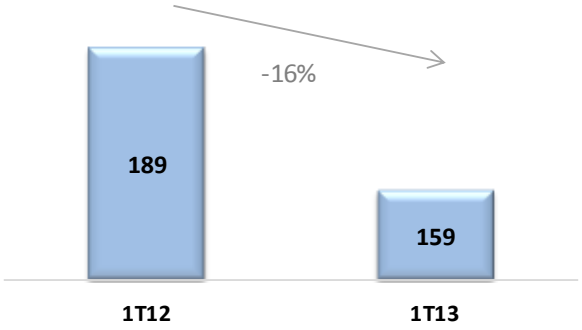
Compete destacar que determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV Trisul, Vendas Contratadas, Vendas Trisul, EBITDA Ajustado e margem EBITDA Ajustado, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

RECEITA LÍQUIDA

No **1T13** Receita Líquida totalizou R$159 milhões, apresentando uma queda de 16%, quando comparamos o mesmo período do ano anterior (1T12).

Receita Líquida *(em R$ 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.

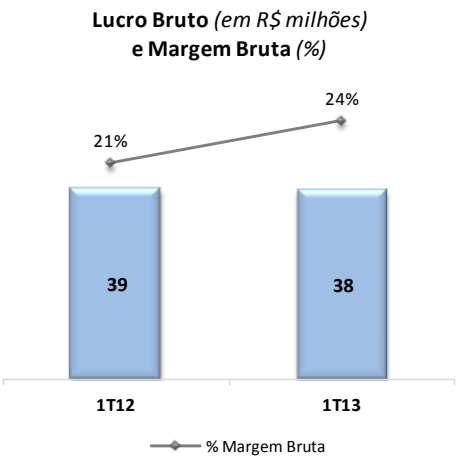
O quadro abaixo demonstra a quebra de Vendas Contratadas Trisul e a Receita Operacional Bruta do 1T13 por período de lançamento. As vendas contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

	1T13			
Período do Lançamento	Vendas		Receita	
	em R$ mil	%	em R$ mil	%
Até 2008	17.534	19%	29.929	23%
2.009	28.868	32%	56.590	44%
2.010	9.760	11%	15.362	12%
2.011	13.827	15%	14.452	11%
2.012	20.728	23%	11.087	9%
Total	**90.716**	**100%**	**127.420**	**100%**

Nota: O quadro acima não contabiliza as receitas provenientes das vendas dos terrenos Magere e Romano, recém-alocadas pelo novo método de consolidação contábil.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 1T13 o Lucro Bruto atingiu R$38 milhões, vindo em linha com o mesmo período do ano anterior. A Margem Bruta foi de 24%, representando um aumento de 4 pontos percentuais quando comparado ao 1T12.



DESPESAS OPERACIONAIS

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

(em R$ mil)	1T13	1T12	% Var.
Receita operacional líquida	158.991	189.211	-16,0%
Receitas e (despesas) operacionais:			
Despesas administrativas	(10.650)	(14.604)	-27,1%
% Receita líquida	*6,7%*	*7,7%*	-1,0 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	*11,7%*	*24,1%*	-12,3 p.p.
Despesas comerciais	(8.413)	(6.732)	25,0%
% Receita líquida	*5,3%*	*3,6%*	1,7 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	*9,3%*	*11,1%*	-1,8 p.p.
Despesas tributárias	(271)	(490)	-44,7%
Despesas com Depreciação/Amortização	(552)	(879)	-37,2%
Amortização de ágio	(82)	(123)	-33,3%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(158)	(288)	-45,1%
Outras receitas e (despesas) operacionais	1.781	2.634	-32,4%
Total	**(18.345)**	**(20.482)**	**-10,4%**

(em R$ mil)	1T13	1T12	% Var.
Despesas financeiras	(7.042)	(12.186)	-42%
Receitas financeiras	3.381	9.129	-63%
Resultado Financeiro	**(3.661)**	**(3.057)**	**20%**

Despesas Administrativas:

No 1T13 as despesas administrativas totalizaram R$11 milhões.

Despesas Administrativas (em R$ mil)	1T13	%	1T12	%
Pessoal	(5.379)	51%	(6.744)	46%
Honorários da administração	(303)	3%	(246)	2%
Ocupação	(596)	6%	(1.868)	13%
Assessorias e consultorias	(3.099)	29%	(4.180)	29%
Despesas gerais	(1.273)	12%	(1.566)	11%
Total de despesas administrativas	**(10.650)**	**100%**	**(14.604)**	**100%**

Despesas Comerciais:

As despesas comerciais atingiram R$8 milhões no 1T13, uma elevação de 25% vs. ao ano anterior.

Despesas Comerciais (em R$ mil)	1T13	%	1T12	%
Propaganda e publicidade	(4.016)	48%	(4.084)	61%
Estandes de vendas - depreciação	(578)	7%	(354)	5%
Estandes de vendas - despesas gerais	(2.312)	27%	(1.808)	27%
Provisão para devedores duvidosos	(714)	8%	(370)	5%
Despesas gerais	(793)	9%	(116)	2%
Total de despesas comerciais	**(8.413)**	**100%**	**(6.732)**	**100%**

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R$ mil)	1T13	1T12	% Var.
Despesas financeiras	(7.042)	(12.186)	-42%
Receitas financeiras	3.381	9.129	-63%
Resultado Financeiro	**(3.661)**	**(3.057)**	**20%**

O resultado financeiro líquido do 1T13 ficou negativo em R$3,7 milhões, com variação de 20% ante o mesmo período do ano passado (1T12).

EBITDA E MARGEM EBITDA

R$ milhões	1T13	1T12	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	8.046	3.015	167%
(+) Resultado financeiro	3.661	3.057	20%
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.534	7.180	-65%
(+) Amortização de ágio	82	123	-33%
(+) Depreciações e amortizações	552	879	-37%
EBITDA	**14.875**	**14.254**	**4%**
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	7.186	9.772	-26%
EBITDA Ajustado	**22.061**	**24.026**	**-8%**
Margem EBITDA Ajustada (%)	***13,9%***	***12,7%***	***1,2 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$66,9 milhões em 31 de março de 2013, apresentando uma Margem Bruta a Apropriar de 39%.

(em R$ mil)	31/3/2013	31/12/2012
Receita de venda de imóveis a apropriar (1)	170.832	184.916
Custo das unidades vendidas a apropriar (2)	(103.969)	(113.316)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	**66.863**	**71.600**
Margem bruta a apropriar	***39,1%***	***38,7%***

(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 1T13 com uma posição de caixa e equivalentes de R$102 milhões. O total de empréstimos e financiamentos em 31 de março de 2013 atingiu R$782 milhões, o perfil deste endividamento é composto de 70% de dívida com vencimento em curto prazo e 30% em longo prazo.

Endividamento R$ milhões	31/3/2013 (a)	31/12/2012 (b)	Var. (a / b)
Financiamentos para construção – SFH [1]	(264.470)	(271.671)	-3%
Empréstimos para capital de giro [2]	(171.191)	(183.077)	-6%
FINAME	(53)	(388)	-86%
Leasing [3]	(180)	(671)	-73%
Debêntures [4]	(106.413)	(113.070)	-6%
Debêntures CEF [5]	(240.000)	(300.000)	-20%
Total Endividamento	**(782.307)**	**(868.877)**	**-10%**
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(543.971)	(577.854)	-6%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(238.336)	(291.023)	-18%
Caixa e Bancos	10.653	13.290	-20%
Aplicações financeiras	89.634	136.791	-34%
Aplicações financeiras caucionadas CEF [6]	1.677	4.928	-66%
Total Disponibilidade	**101.964**	**155.009**	**-34%**
Disponibilidade, líquida de endividamento	**(680.343)**	**(713.868)**	**-5%**
Patrimonio líquido	**597.223**	**587.213**	**2%**
Dívida líquida / Patrimonio líquido	**114%**	**122%**	**-7,7 p.p.**
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	**70%**	**75%**	**-5,7 p.p.**
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimonio líquido	**29%**	**24%**	**5,2 p.p.**

(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 2,65% a 6,44% 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, 39% do total do endividamento de curto prazo está relacionado a financiamentos a produção de obras.

Breakdown Divida (R$ milhões)	31/3/2013
Financiamentos para construção	210.391
Empréstimos para capital de giro	109.255
Debêntures	224.326
Debêntures CEF	-
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	**543.971**
Financiamentos para construção	54.079
Empréstimos para capital de giro	62.170
Debêntures	2.493
Debêntures CEF	119.594
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	**238.336**
Total do endividamento	**782.307**

Debêntures a pagar:

R$ milhões	31/3/2013	31/12/2012
Valor principal	339.994	404.993
(-) Gastos com emissão a apropriar	(1.210)	(1.552)
Encargos incorridos	7.629	9.629
Total	**346.413**	**413.070**
Circulante	224.326	223.619
Não circulante	122.087	189.451

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

Ano de vencimento (R$ mil)	3ª emissão	5ª Emissão	Total
2014 (a partir de abril)	60.000	2.500	62.500
2015	60.000	-	60.000
Total principal	**120.000**	**2.500**	**122.500**
Gastos com emissão a apropriar	(406)	(7)	(413)
Parcela não circulante	**119.594**	**2.493**	**122.087**

Covenants de debêntures – 1ª emissão	
Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido < 0,7	0,32
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar > 1,5	5,03

Covenants de debêntures – 3ª emissão	
Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido ≤ 0,7	0,32
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar ≥ 1,5	4,03

Covenants de debêntures – 5ª emissão	
Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido < 0,7	0,32
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar > 1,5	4,03

1ª emissão: Em julho de 2008, ocorreu a distribuição pública de 200.000 (duzentas mil) debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R$1 cada debênture, perfazendo o montante nominal de R$200.000. A taxa de remuneração das debêntures é de 2,50% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros são semestrais, e a amortização do principal, a razão de 1/3 para cada amortização, sendo que a ultima parcela está prevista 15 de julho de 2013. Existem determinadas condições restritivas ("covenants"), conforme estabelecido no prospecto definitivo de distribuição pública de debêntures simples da 1ª emissão ("prospecto"), datado de 29 de julho de 2008. Em 31 de março de 2013 a Companhia está adimplente com os compromissos assumidos no prospecto.

3ª emissão: Em janeiro de 2010, ocorreu a emissão de escritura particular da 3ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia flutuante e garantias adicionais, por meio da qual a Companhia emitiu 300 (trezentas) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, destinadas a investidores qualificados, perfazendo o montante de R$300.000. A efetiva subscrição e integralização das debêntures e o creditamento dos recursos em favor da Companhia ocorreu em março de 2010, sendo que a liberação e a utilização dos recursos são vinculados ao avanço do cronograma de cada empreendimento financiado.

Os recursos decorrentes da emissão das debêntures estão sendo utilizados para o financiamento de unidades habitacionais, cujo valor de comercialização não ultrapasse o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em cinco parcelas semestrais, iguais e sucessivas, devendo ocorrer o segundo pagamento em agosto de 2013 e o último pagamento em fevereiro de 2015.

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

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

Estas debêntures estão sujeitas a certas condições restritivas e contemplam cláusulas, entre outras, que requerem a manutenção de certos índices financeiros e operacionais. Em 31 de março de 2013, a Companhia está adimplemente 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..

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 março de 2013 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 março de 2013 a Companhia está

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

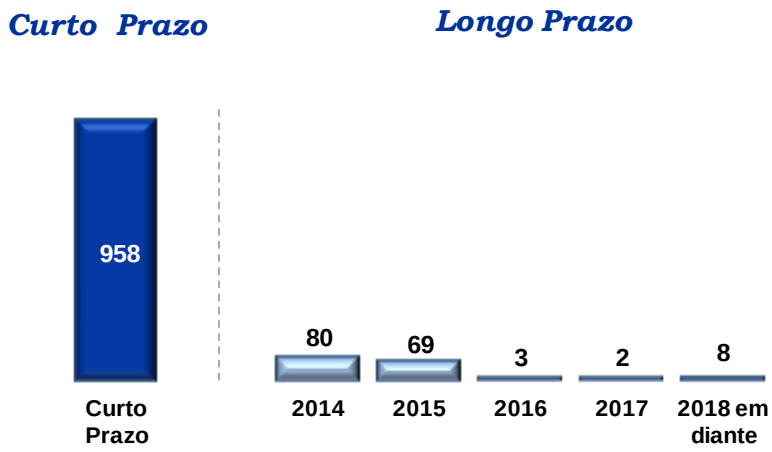
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

O saldo de contas a receber financeiro (receita ainda não realizada), adicionado ao saldo contábil de clientes em 31 de Março de 2013 totalizou aproximadamente R$1,1 bilhão. Desse total, R$955 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$171 milhões.

(em R$ mil)	31/3/2013	31/12/2012
Contas a Receber - Receita realizada [1]	955.461	972.447
Contas a Receber - Receita a apropriar	170.832	184.916
Adiantamento de Clientes[2]	(5.575)	(5.605)
TOTAL	**1.120.718**	**1.151.758**

[1] Não inclui contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para devedores duvidosos.
[2] Valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida e permuta financeira.

Do saldo de contas a receber (apropriado e a apropriar) de R$1.120 bilhões em 31 de março de 2013, R$958 milhões estão alocados no curto prazo e R$162 milhões no longo prazo, o qual possuía a seguinte composição por ano de vencimento conforme gráfico abaixo.



IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações e/ou venda, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e não comercializadas e custo das unidades imobiliárias concluídas em estoque.

Imóveis a Comercializar (em R$ mil)	31/3/2013	%	31/12/2012	%
Terrenos para futuras incorporações	146.711	41%	157.042	39%
Imóveis em construção	145.415	40%	157.255	39%
Imóveis concluídos	68.788	19%	84.380	21%
Total	**360.914**	**100%**	**398.677**	**100%**

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Em 31 de março de 2013 o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado é de R$461 milhões, representado por 81.798.769 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.



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:
Communicação Assessoria Empresarial
Mônica Hog
Tel.: (55 11) 3285-5410
www.communicacao.com.br
mônica@communicacao.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

- Mediante a adoção do IFRS 11 para o exercício de 2013, as demonstrações financeiras serão apresentadas pelo método de equivalência patrimonial de acordo com o IAS 28R, o que difere do método de consolidação proporcional anteriormente utilizado. A tabela abaixo analisa as demonstrações por ambos os métodos de contabilização (consolidação proporcional e equivalência patrimonial), com a adição de uma coluna de ajustas que auxilia na visualização das diferenças.

Demonstração de Resultado *(em R$ mil)* Pro Forma	1T13 Pro Forma	Ajustes	1T13 IFRS
Com venda de imóveis	129.169	30.751	159.920
Com prestação de serviços	1.732	(726)	1.006
Com locações	24	59	83
(-) Deduções da receita	(1.677)	(341)	(2.018)
Receita Operacional Líquida	**129.248**	**29.743**	**158.991**
Custos de imóveis e serviços vendidos	(96.854)	(23.765)	(120.619)
Lucro Bruto	**32.394**	**5.978**	**38.372**
% Margem Bruta	25%		24%
Despesas/Receitas Operacionais	**(18.280)**	**3.799**	**(14.481)**
Despesas administrativas	(10.610)	(40)	(10.650)
% despesas administrativas	*8%*		*7%*
Despesas comerciais	(7.975)	(438)	(8.413)
% despesas comerciais	*6%*		*5%*
Despesas tributárias	(270)	(1)	(271)
Resultado com equivalência patrimonial	-	3.864	3.864
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(131)	(27)	(158)
Despesas com Depreciação/Amortização	(552)	-	(552)
Amortização de ágio	(82)	-	(82)
Outras receitas/(despesas) operacionais	1.340	441	1.781
Lucro Operacional	**14.114**	**9.777**	**23.891**
Despesas Financeiras	(7.492)	450	(7.042)
Receitas Financeiras	3.459	(78)	3.381
Lucro antes do IR e Contribuição Social	**10.081**	**10.149**	**20.230**
Imposto de renda e contribuição social	(2.040)	(494)	(2.534)
Lucro antes da Participação de não controladores	**8.041**	**9.655**	**17.696**
Participação Minoritários	5	(9.655)	(9.650)
Lucro líquido do período	**8.046**	**-**	**8.046**
% Margem Líquida antes da participação de não controladores, excluindo Resultados com Equivalência Patrimonial	6,2%		8,7%

Quadro abaixo se refere à DRE de acordo com o novo método contábil de consolidação, realizando a comparação entre trimestres.

Demonstração de Resultado *(em R$ mil)* IFRS	1T13	1T12	Var.
Com venda de imóveis	159.920	188.489	-15%
Com prestação de serviços	1.006	6.730	-85%
Com locações	83	199	-58%
(-) Deduções da receita	(2.018)	(6.207)	-67%
Receita Operacional Líquida	**158.991**	**189.211**	**-16%**
Custos de imóveis e serviços vendidos	(120.619)	(150.012)	-20%
Lucro Bruto	**38.372**	**39.199**	**-2%**
% Margem Bruta	24%	21%	3,4 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	**(14.481)**	**(16.033)**	**-10%**
Despesas administrativas	(10.650)	(14.604)	-27%
% despesas administrativas	*7%*	*8%*	*-1 p.p.*
Despesas comerciais	(8.413)	(6.732)	25%
% despesas comerciais	*5%*	*4%*	*1,7 p.p.*
Despesas tributárias	(271)	(490)	-45%
Resultado com equivalência patrimonial	3.864	4.449	-13%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(158)	(288)	-45%
Despesas com Depreciação/Amortização	(552)	(879)	-37%
Amortização de ágio	(82)	(123)	-33%
Outras receitas/(despesas) operacionais	1.781	2.634	-32%
Lucro Operacional	**23.891**	**23.166**	**3%**
Despesas Financeiras	(7.042)	(12.186)	-42%
Receitas Financeiras	3.381	9.129	-63%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	**20.230**	**20.109**	**1%**
Imposto de renda e contribuição social	(2.534)	(7.180)	-65%
Lucro antes da Participação de não controladores	**17.696**	**12.929**	**37%**
Participação de não controladores	(9.650)	(9.914)	-3%
Lucro líquido do período	**8.046**	**3.015**	**167%**
% Margem Líquida antes da participação de não controladores, excluindo Resultados com Equivalência Patrimonial	8,7%	4,5%	4,2 p.p.

2. BALANÇO PATRIMONIAL

- A tabela abaixo analisa o Balanço Patrimonial por ambos os métodos de contabilização (consolidação proporcional e equivalência patrimonial), com a adição de uma coluna de ajustas que auxilia na visualização das diferenças.

Balanço Patrimonial Consolidado (em R$ mil)	31/3/2013 Pro Forma	Ajustes	31/3/2013 IFRS
Ativo Circulante	**1.171.991**	**95.957**	**1.267.948**
Caixa e equivalentes de caixa	102.909	(945)	101.964
Contas a receber	786.694	92.492	879.186
Imóveis a comercializar	265.730	5.049	270.779
Créditos diversos	11.748	(505)	11.243
Impostos e contribuições a recuperar	4.910	(134)	4.776
Ativo Não Circulante	**194.599**	**72.041**	**266.640**
Contas a receber	60.710	(1.798)	58.912
Imóveis a comercializar	93.553	(3.418)	90.135
Partes relacionadas	11.477	12.554	24.031
Impostos e contribuições a recuperar	4.846	(333)	4.513
Créditos diversos	11.075	561	11.636
		-	
Investimentos	-	64.114	64.114
Imobilizado	11.168	361	11.529
Intangível	1.770	-	1.770
Ativo Total	**1.366.590**	**167.998**	**1.534.588**
Passivo Circulante	**623.551**	**61.434**	**684.985**
Fornecedores	28.136	2.251	30.387
Empréstimos e financiamentos	273.123	46.522	319.645
Debêntures a pagar	224.326	-	224.326
Obrigações trabalhistas e tributárias	13.646	(365)	13.281
Impostos e contribuições diferidos	38.672	3.747	42.419
Credores por imóveis compromissados	12.366	-	12.366
Adiantamento de clientes	8.874	(3.299)	5.575
Contas a pagar	10.888	533	11.421
Dividendos a pagar	9.679	3.352	13.031
Partes relacionadas	3.841	8.693	12.534
Passivo Não Circulante	**246.889**	**5.491**	**252.380**
Empréstimos e financiamentos	110.969	5.280	116.249
Debêntures a pagar	122.087	-	122.087
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.081	-	1.081
Credores por imóveis compromissados	890	-	890
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.981	575	6.556
Impostos e contribuições diferidos	2.980	(172)	2.808
Contas a pagar	2.901	(192)	2.709
Patrimônio Líquido	**496.150**	**101.073**	**597.223**
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de Capital	12.564	-	12.564
Reservas de lucro	20.785	-	20.785
Lucros (Prejuizos) Acumulados	-	-	-
Participação de não controladores	1.721	101.073	102.794
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**1.366.590**	**167.998**	**1.534.588**

Quadro abaixo se refere ao Balanço Patrimonial de acordo com o novo método contábil de consolidação.

Balanço Patrimonial Consolidado (em R$ mil) IFRS	31/3/2013	31/12/2012	Var.	
Ativo Circulante	**1.267.948**	**1.368.528**	**(100.580)**	**-7%**
Caixa e equivalentes de caixa	101.964	155.009	(53.045)	-34%
Contas a receber	879.186	889.020	(9.834)	-1%
Imóveis a comercializar	270.779	299.968	(29.189)	-10%
Créditos diversos	11.243	19.392	(8.149)	-42%
Impostos e contribuições a recuperar	4.776	5.139	(363)	-7%
Ativo Não Circulante	**266.640**	**286.207**	**(19.567)**	**-7%**
Contas a receber	58.912	65.066	(6.154)	-9%
Imóveis a comercializar	90.135	98.709	(8.574)	-9%
Partes relacionadas	24.031	21.293	2.738	13%
Impostos e contribuições a recuperar	4.513	4.846	(333)	-7%
Créditos diversos	11.636	11.377	259	2%
Investimentos	64.114	70.692	(6.578)	-9%
Imobilizado	11.529	12.344	(815)	-7%
Intangível	1.770	1.880	(110)	-6%
Ativo Total	**1.534.588**	**1.654.735**	**(120.147)**	**-7%**
Passivo Circulante	**684.985**	**761.614**	**(76.629)**	**-10%**
Fornecedores	30.387	28.167	2.220	8%
Empréstimos e financiamentos	319.645	354.235	(34.590)	-10%
Debêntures a pagar	224.326	223.619	707	0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	13.281	14.665	(1.384)	-9%
Impostos e contribuições diferidos	42.419	46.764	(4.345)	-9%
Credores por imóveis compromissados	12.366	34.204	(21.838)	-64%
Adiantamento de clientes	5.575	5.605	(30)	-1%
Contas a pagar	11.421	17.096	(5.675)	-33%
Dividendos a pagar	13.031	20.305	(7.274)	-36%
Partes relacionadas	12.534	16.954	(4.420)	-26%
Passivo Não Circulante	**252.380**	**305.908**	**(53.528)**	**-17%**
Empréstimos e financiamentos	116.249	101.572	14.677	14%
Debêntures a pagar	122.087	189.451	(67.364)	-36%
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.081	1.250	(169)	-14%
Credores por imóveis compromissados	890	1.590	(700)	-44%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	6.556	6.398	158	2%
Impostos e contribuições diferidos	2.808	4.287	(1.479)	-34%
Contas a pagar	2.709	1.360	1.349	99%
Patrimônio Líquido	**597.223**	**587.213**	**10.010**	**2%**
Capital social	461.080	461.080	-	0%
Reservas de Capital	12.564	12.556	8	0%
Reservas de lucro	20.785	12.739	8.046	63%
Lucros (Prejuizos) Acumulados	-	-	-	-
Participação de não controladores	102.794	100.838	1.956	2%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**1.534.588**	**1.654.735**	**(120.147)**	**-7%**

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R$ mil) IFRS	31/3/2013	31/3/2012
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	20.230	20.109
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos	698	401
Provisão para demandas judiciais e administrativas	158	288
Ajuste a valor presente	(1.761)	(4.210)
Depreciação/amortização	552	880
Amortização de ágio	82	123
Depreciação de estandes de venda	578	354
Juros sobre empréstimos e debêntures	11.237	16.656
Tributos diferidos	(3.261)	(1.984)
Equivalência patrimonial	(3.864)	(4.449)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:		
Títulos e valores mobiliários	-	7.188
Contas a receber	17.051	28.210
Imóveis a comercializar	39.771	(3.003)
Impostos e contribuição a recuperar	696	488
Partes relacionadas	(7.158)	(3.458)
Créditos diversos	7.890	2.258
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	2.220	9.696
Obrigações trabalhistas e tributárias	(391)	1.414
Credores por imóveis compromissados	(24.546)	(3.823)
Adiantamento de clientes	(30)	(1.176)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-
Contas a pagar	(4.326)	7.845
Caixa proveniente das operações	**55.826**	**73.807**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.259)	(8.603)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**49.567**	**65.204**
Das atividades de investimentos		
Dividendos pagos	(7.274)	-
Aquisição de imobilizado	(213)	(55)
Redução de investimento	10.442	16.041
Aquisição de intangível	(74)	(55)
Alienação de investimento	-	-
Alienação de imobilizado	-	90
Alienação de intangível	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**2.881**	**16.021**
Das atividades de financiamentos		
Reserva de capital - plano de opção de ações	8	34
Títulos e valores mobiliários - caucionados	-	17.290
Debêntures, líquido	(75.220)	(28.347)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(22.587)	(55.330)
Dividendos pagos	-	-
Participação de não controladores	(7.694)	(5.542)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	**(105.493)**	**(71.895)**
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(53.045)**	**9.330**
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	155.009	149.557
No final do exercício	101.964	158.887
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(53.045)**	**9.330**