



Trisul anuncia seus resultados do 1T11

Teleconferência de Resultados do 1T11

13 de maio de 2011

Português

12h00 (Brasília)

11h00 (US-EST)

Telefone: +55 (11) 2188-0155

Código: Trisul

Replay disponível até: 19/05/11

Replay: +55 (11) 2188-0155

Código: Trisul

Inglês

13h00 (Brasília)

12h00 (US-EST)

Telefone: +1 (412) 317-6776

Código: Trisul

Replay disponível até: 19/05/11

Replay: +1 (412) 317-0088

Código: 450934#

Contatos RI

Marco Antonio Mattar

Diretor de Relações com Investidores

Priscilla Castro

Gerente de Relações com Investidores

Tel.: (55 11) 3147-0134

email: ri@trisul-sa.com.br

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

São Paulo, 12 de maio de 2011 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), uma das maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo divulga seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2011 (1T11). 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 a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela CVM e pelo CFC.

- Os **lançamentos** no 1T11 totalizaram VGV de R\$144,2 milhões, sendo R\$102,7 milhões parte Trisul;
- Foram lançadas 564 **unidades** distribuídas em 2 empreendimentos;
- A **velocidade de venda** desses lançamentos em unidades atingiram 21%;
- **Vendas contratadas** % Trisul totalizaram R\$107,4 milhões no 1T11 representando VGV Total de R\$146 milhões;
- Das 556 **unidades vendidas** no trimestre, 78,4% são de estoque e 21,6% são de lançamentos do 1T11;
- Indicador **VSO (Venda sobre Oferta)** em unidades do primeiro trimestre de 2011 atingiu 18,1%;
- A Trisul encerrou o 1T11 com **estoque** de 2.523 unidades que correspondem a um VGV Trisul de R\$545 milhões;
- **Receita líquida** atingiu R\$200 milhões, aumento de 14% quando comparado ao 1T10;
- **Margem Bruta** de 15,7%;
- **EBITDA** atingiu R\$13,6 milhões com margem EBITDA de 6,8%;
- **Disponibilidade** ao final do trimestre no montante de R\$367 milhões e **recebíveis totais** (*on e off balance*) de R\$1,8 bilhão.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	1T11	1T10	Var. %	1T11	4T10	Var. %
Empreendimentos Lançados						
VGV Total ⁽¹⁾	144.184	326.840	-56%	144.184	225.363	-36%
VGV Trisul	102.684	220.690	-53%	102.684	173.363	-41%
% Participação Trisul	71%	68%	3 p.p.	71%	77%	-6 p.p.
Número de Empreendimentos	2	6	-67%	2	4	-50%
Unidades Lançadas	564	1.289	-56%	564	858	-34%
Preço médio de lançamento (R\$ mil/unid.)	255.645	253.561	1%	255.645	262.661	-3%
Vendas Contratadas						
Vendas Totais Contratadas ⁽²⁾	145.977	316.829	-54%	145.977	207.345	-30%
Vendas Contratadas Trisul	107.367	233.231	-54%	107.367	161.793	-34%
% Participação Trisul	74%	74%	0 p.p.	74%	78%	-4 p.p.
Unidades Vendidas	556	1.472	-62%	556	931	-40%
Preço médio de venda (R\$ mil/unid.)	262.549	215.237	22%	262.549	222.713	18%
Informações Financeiras (em R\$ mil)						
Receita Operacional Bruta	208.570	181.625	15%	208.570	187.586	11%
Receita Operacional Líquida	200.499	175.989	14%	200.499	180.396	11%
Lucro Bruto	31.434	54.720	-43%	31.434	24.035	31%
% Margem Bruta	15,7%	31,1%	-15,4 p.p.	15,7%	13,3%	2,4 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	(13.552)	20.307	-167%	(13.552)	(18.034)	-25%
% Margem Líquida	-6,8%	11,5%	-18,3 p.p.	-6,8%	-10,0%	3,2 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	13.653	36.849	-63%	13.653	4.849	182%
% Margem EBITDA	6,8%	20,9%	-14,1 p.p.	6,8%	2,7%	4,1 p.p.
Disponibilidade	367.042	404.454	-9%	367.042	435.994	-16%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(749.073)	(378.667)	-98%	(749.073)	(662.947)	-13%

⁽¹⁾ Representa o total do VGV lançado dos empreendimentos, incluindo a participação da Trisul somada às participações de parceiros incorporadores.

⁽²⁾ Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos que a Trisul participou, incluindo a participação da Trisul somada às participações de parceiros incorporadores. As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

⁽³⁾ Lucro antes de Impostos, Resultado Financeiro Líquido, Amortização e Depreciação e despesa financeira registrada no custo (juros SFH).

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

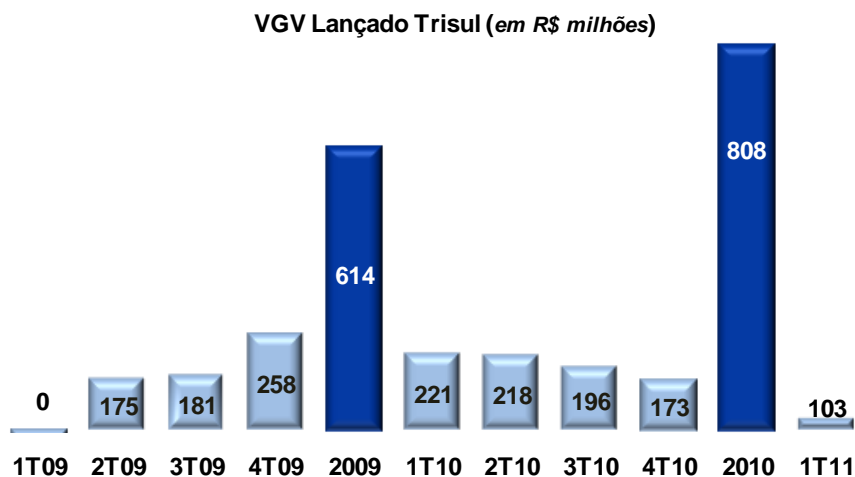
Os lançamentos totalizaram VGV de R\$144,2 milhões, sendo R\$102,7 milhões parte Trisul. No trimestre foram lançadas 564 unidades distribuídas em 2 empreendimentos.

Lançamentos 2011										
Lançamentos	Cidade	Região	Data de Lançamento	Padrão ⁽¹⁾	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM	VGV Trisul R\$MM	Preço Médio/Unid.	
1 Suprema - Fase 2	Guarulhos	RMS	29/1/2011	Médio	300	50%	83,0	41,5	276.667	
2 Vitrine Esplanada - Fase 2	Sorocaba	Interior SP	29/1/2011	Trisul life	264	100%	61,2	61,2	231.758	
Total lançado 1T11					564		144,2	102,7	255.645	

(1) Trisul *lar* – produto de Padrão Econômico que se enquadra no programa habitacional do governo “Minha Casa, Minha Vida”: Preço Médio/Unidade de R\$70 mil a R\$130 mil

Trisul *life* – produto de Padrão Econômico: Preço Médio/Unidade de R\$131 mil a R\$200 mil

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



Os 2 empreendimentos lançados pertencem a 2ª fase de empreendimentos já lançados: (i) o Suprema com a 1ª fase lançada em novembro de 2009 a qual encontra-se com 67% de suas unidades vendidas e o (ii) Vitrine Esplanada com sua 1ª fase lançada em maio de 2010 com 97% de suas unidades já vendidas.

VELOCIDADE DE VENDA (VV)

A velocidade de venda dos lançamentos do 1T11 em unidades atingiu 21%.

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

Em unidades o VSO do trimestre atingiu 18,1%, conforme calculo abaixo:

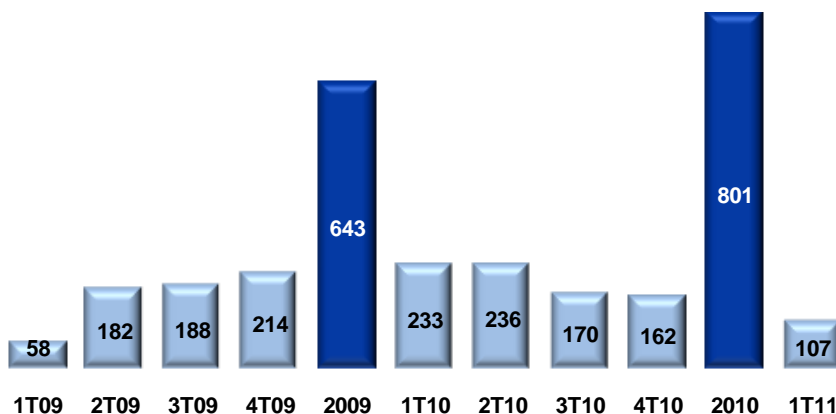
VSO (Venda sobre Oferta)	Unidades	VGV Trisul	VGV Total
Estoque de unidades em 31/12/2010	2.515	549.684	724.563
(+) Lançamentos do 1T11	564	102.684	144.184
Total de unidades a venda no 1T11 (a)	3.079	652.368	868.747
(-) Unidades vendidas no 1T11 (b)	556	107.367	145.977
Total de unidades a venda em 01/04/2011	2.523	545.001	722.770
VSO no 1T11 (b)/(a)	18,1%	16,5%	16,8%

VENDAS CONTRATADAS

Foram vendidas 556 unidades representando VGV Total de R\$146 milhões. As vendas contratadas parte Trisul somaram R\$107,4 milhões. Desse total, R\$21,2 milhões ou 19,7% referem-se a vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$86,2 milhões ou 80,3% são vendas de estoque. As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

Neste trimestre, a equipe Trisul Vendas (imobiliária própria) foi responsável pela venda de 36% da Venda Total Bruta Contratada da Trisul S.A..

Vendas Contratadas Trisul (em R\$ milhões)



Do total de unidades vendidas no 1T11, 58% correspondem ao Padrão Econômico, 33% ao Médio Padrão e 10% ao Alto Padrão, conforme tabela abaixo.

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 1T11 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	42	8%	5.856	4%	5.786	5%
Padrão Econômico - Trisul <i>life</i>	280	50%	45.747	31%	44.946	42%
Médio	181	33%	59.343	41%	37.978	35%
Alto	53	10%	35.031	24%	18.657	17%
Total	556	100%	145.977	100%	107.367	100%

EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

De janeiro de 2010 a maio de 2011 a Trisul entregou 17 empreendimentos correspondendo a 3.451 unidades com VGV Trisul de lançamento de R\$492 milhões.

Empreendimentos entregues									
Data da Entrega	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM *	VGV Trisul R\$MM *	% Vendido
1 jan-10	Vida Plena Sabará	São Paulo	nov-07	Trisul <i>life</i>	301	100%	24,9	24,9	100%
2 mar-10	Setai	São Paulo	nov-06	Alto	104	50%	35,3	17,7	95%
3 mar-10	Terrazzo Vivere	São Paulo	abr-07	Alto	80	50%	28,0	14,0	99%
4 mar-10	Classic Ipiranga	São Paulo	mai-07	Alto	80	49%	32,4	15,9	100%
5 mai-10	The Place	São Paulo	set-05	Alto	74	29%	222,0	64,9	100%
6 jun-10	City Club Guarulhos	Guarulhos	jun-07	Médio	184	50%	36,8	18,4	100%
7 ago-10	Forma Vivere	Santo André	jul-07	Trisul <i>life</i>	160	50%	23,3	11,7	99%
8 out-10	Start life	São Paulo	nov-07	Trisul <i>life</i>	300	100%	28,1	28,1	100%
9 nov-10	Belas Artes II	Jandira	nov-07	Trisul <i>lar</i>	192	50%	18,6	9,3	90%
10 nov-10	Dom Parque Aclimação	São Paulo	dez-07	Alto	64	100%	42,1	42,1	100%
11 nov-10	Terraço Ipiranga	São Paulo	nov-07	Médio	264	100%	49,4	49,4	100%
12 jan-11	Vida Plena Guarulhos	Guarulhos	mar-08	Trisul <i>life</i>	526	100%	54,5	54,5	94%
13 jan-11	Trilhas do Bosque - Fase 1	Guarulhos	out-07	Médio	100	100%	23,2	23,2	97%
14 fev-11	Alegre Grand	São Caetano do Sul	nov-07	Médio	220	33%	64,9	21,6	100%
15 mar-11	Vista Amaraína	São Paulo	dez-08	Trisul <i>lar</i>	110	100%	14,0	14,0	95%
16 mai-11	Vida Plena Santo André	Santo André	nov-07	Trisul <i>life</i>	592	100%	59,2	59,2	78%
17 mai-11	Trilhas do Bosque - Fase 2	Guarulhos	out-07	Médio	100	100%	23	23	97%
TOTAL					3.451		780	492	

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

OBRAS EM ANDAMENTO

Até a data de hoje, a Trisul contava com 54 canteiros de obras representados por um total de 13.189 unidades e VGV Trisul de lançamento de R\$2,0 bilhões.

Obras em Andamento									
Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM	VGV Trisul R\$MM	% Vendido	
1	Paulista Home Resort	São Paulo	out-07	Alto	324	46%	130	59	100%
2	Chanson Klabin	São Paulo	dez-07	Alto	84	50%	83	41	92%
3	Stadium Resid Club	Santos	dez-07	Médio	276	100%	67	67	94%
4	Bem Estar Guarulhos	Guarulhos	dez-07	Trisul life	336	100%	41	41	88%
5	Madison Square Garden	Ribeirão Preto	mar-08	Alto	200	80%	100	80	54%
6	Riverside Park	Ribeirão Preto	mar-08	Alto	100	80%	40	32	71%
7	Terraços do Campestre	Santo André	jun-08	Trisul life	480	70%	83	58	99%
8	Boulevard do Parque	Santos	jun-08	Trisul life	500	50%	63	31	83%
9	Premiatto	Jundiaí	jun-08	Médio	424	50%	116	58	85%
10	Reserva Natureza	Cotia	jun-08	Trisul life	273	100%	25	25	99%
11	Celebration	Santo André	ago-08	Médio	164	100%	50	50	98%
12	Upper Life Campolim	Sorocaba	ago-08	Trisul life	328	100%	45	45	97%
13	The Office	São Paulo	ago-08	Comercial	201	33%	73	24	99%
14	Grid	São Paulo	set-08	Trisul life	230	45%	22	10	100%
15	Be Happy	São Paulo	set-08	Trisul life	208	70%	39	27	99%
16	Action Life	São Paulo	out-08	Trisul life	284	45%	46	21	98%
17	Vivant	São Caetano do Sul	nov-08	Alto	80	50%	69	34	65%
18	Vida Plena Ribeirão I (Torres 4, 5 e 6)	Ribeirão Preto	dez-08	Trisul life	372	100%	43	43	87%
19	Praças do Golfe	Ribeirão Preto	abr-09	Médio	420	80%	93	74	99%
20	Premium Guarulhos 1	Guarulhos	mai-09	Trisul life	344	100%	55	55	96%
21	Vida Plena Araraquara	Araraquara	mai-09	Trisul life	188	100%	24	24	88%
22	Vila Natureza	Cotia	ago-09	Trisul life	136	100%	22	22	32%
23	Colina Amaralina	São Paulo	ago-09	Trisul lar	106	100%	13	13	93%
24	Horizontes Araçatuba - Fase 1	Araçatuba	ago-09	Trisul life	88	100%	33	33	83%
25	Moradas do Bosque	Marília	ago-09	Trisul lar	352	100%	33	33	83%
26	Pinheiros Condomínio Clube	São José do Rio Preto	set-09	Trisul life	240	80%	41	33	99%
27	Premium Guarulhos 2	Guarulhos	set-09	Trisul life	172	100%	28	28	98%
28	Supera (Fase 1)	Guarulhos	out-09	Médio	416	75%	136	102	81%
29	Contemplança Vila Mascote	São Paulo	nov-09	Alto	80	75%	42	31	98%
30	Suprema (Fase 1)	Guarulhos	nov-09	Médio	300	50%	62	31	67%
31	Vida Plena Itaquera	São Paulo	nov-09	Trisul lar	399	100%	41	41	95%
32	Belas Artes III	Jandira	nov-09	Trisul life	128	100%	15	15	89%
33	La Luna Santa Paula	São Caetano do Sul	dez-09	Médio	56	100%	22	22	88%
34	Max Clube (Fase 1)	São José dos Campos	dez-09	Trisul lar	312	100%	30	30	98%
35	Alpha Style	Barueri	jan-10	Médio	325	40%	95	38	94%
36	Reserva do Golfe	Ribeirão Preto	mar-10	Médio	420	80%	108	87	98%
37	Solle Santa Paula	São Caetano do Sul	mar-10	Médio	84	100%	29	29	95%
38	Vida Plena Ribeirão II (Torres 1, 2 e 3)	Ribeirão Preto	mar-10	Trisul life	348	100%	43	43	71%
39	Massimo	Jundiaí	mar-10	Médio	108	50%	55	28	91%
40	Parque do Jatoba	Limeira	mar-10	Trisul lar	236	100%	26	26	97%
41	Residencial Free	Distrito Federal	abr-10	Trisul life	116	50%	20	10	100%
42	Residencial Joy	Distrito Federal	abr-10	Médio	169	50%	45	23	92%
43	L Itaim	São Paulo	abr-10	Alto	40	50%	59	30	100%
44	Stellato Santa Paula	São Caetano do Sul	mai-10	Médio	60	100%	30	30	82%
45	Vitrine Esplanada - Fase I	Sorocaba	mai-10	Trisul life	198	100%	40	40	97%
46	Varanda Tremembé	São Paulo	jun-10	Médio	192	50%	69	34	98%
47	Vida Plena Ribeirão I - Fase III (Torres 1 e 2)	Ribeirão Preto	jun-10	Trisul life	232	100%	30	30	71%
48	Supera Fase II	Guarulhos	ago-10	Médio	312	75%	115	86	64%
49	Vida Plena Campolim Fase I	Sorocaba	ago-10	Trisul Lar	362	100%	38	38	100%
50	Viva Bem Ribeirão	Ribeirão Preto	set-10	Trisul Lar	292	100%	29	29	79%
51	Vida Plena Campolim Fase 2	Sorocaba	out-10	Trisul Lar	244	100%	25	25	99%
52	Vida Plena Cotia - Fase I	Cotia	mai-10	Trisul Lar	242	100%	22	22	95%
53	Vida Plena Cotia - Fase II	Cotia	set-10	Trisul Lar	344	100%	32	32	44%
54	Vitrine Esplanada - Fase II	Sorocaba	jan-11	Trisul life	264	100%	61	61	27%
TOTAL				13.189		2.796	2.075		

POSIÇÃO DE ESTOQUE

A Trisul encerrou o 1º trimestre de 2011 com estoque de 2.523 unidades que correspondem a um VGV potencial Trisul de R\$545 milhões.

- 71% do estoque de unidades estão em fase de construção;

Estoque em 31/03/2011	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
unidades concluídas	111	4%	22.708	4%	29.175	4%
unidades em construção	1.779	71%	395.040	72%	498.111	69%
unidades em fase de lançamento	633	25%	127.254	23%	195.483	27%
Unidades à Venda em 01/04/2011	2.523	100%	545.001	100%	722.770	100%

- 59% do estoque de unidades pertencem ao Padrão Econômico;

Estoque em 31/03/2011	Unidades		VGV Trisul		VGV Total	
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	366	15%	43.542	8%	43.542	6%
Padrão Econômico - Trisul <i>life</i>	1.117	44%	196.853	36%	206.470	29%
Médio Padrão	865	34%	217.243	40%	346.200	48%
Alto Padrão	175	7%	87.363	16%	126.557	18%
Unidades à Venda em 01/04/2011	2.523	100%	545.001	100%	722.770	100%

- 55% do estoque de unidades estão no interior do estado de São Paulo;

Estoque em 31/03/2011	Unidades		VGV Trisul		VGV Total	
São Paulo Capital	71	3%	22.905	4%	35.039	5%
Região Metropolitana de SP	948	38%	210.289	39%	304.604	42%
Interior do Estado de SP	1.387	55%	289.634	53%	352.999	49%
Litoral de SP	104	4%	20.049	4%	25.877	4%
Distrito Federal	13	1%	2.125	0%	4.250	1%
Unidades à Venda em 01/04/2011	2.523	100%	545.001	100%	722.770	100%

FORÇA DE VENDAS

Neste trimestre, a equipe Trisul Vendas (imobiliária própria) foi responsável pela venda de 36% da Venda Total Bruta Contratada da Trisul S.A.. A imobiliária própria encerrou o trimestre com 282 corretores. O objetivo dessa equipe é participar nos pontos de vendas (*stands*) da Trisul com outros parceiros imobiliários apoiando primordialmente as vendas dos lançamentos dos produtos de Padrão Econômico, Trisul *life* e Trisul *lar*, e também das unidades de estoque.

A Trisul Vendas está presente em todos os estandes da Trisul em um raio de 200km da capital de São Paulo exceto a cidade de Ribeirão Preto onde existe um grande volume de lançamentos fazendo com que a empresa tenha condições de montar uma estrutura própria de vendas na cidade.

A Trisul Vendas 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 Trisul Vendas a uma Agência CAIXA para concretização das operações.



LANDBANK

Em 31 de março de 2011, a Trisul possuía um *landbank* correspondente a um VGV potencial de R\$1,3 bilhão (participação Trisul). A Companhia está visando maior concentração nos segmentos médio e médio alto, replicando nos empreendimentos futuros o sucesso obtido ao longo de 30 anos nesses nichos. A Trisul pretende manter sua atuação geográfica em 4 regiões: região compreendida no eixo de 100 km da capital de São Paulo, litoral, região oeste do estado de São Paulo e Brasília.

Nesta composição a seguir do *landbank* da Companhia ainda constam os terrenos que serão substituídos por novos terrenos que pertencem ao novo foco de atuação.

A tabela abaixo apresenta o resumo do *landbank* da Companhia em 31 de março de 2011:

Resumo do Landbank						
	Trisul <i>lar</i> *	Trisul <i>life</i> **	Médio ***	Médio-Alto ****	Total / Média	
VGV Total (em R\$ milhões)	736	408	191	328	1.663	
VGV Trisul (em R\$ milhões)	594	250	143	269	1.256	
Número de Projetos	16	7	4	5	32	
Número de Unidades	6.100	2.247	293	460	9.100	
Média de Unidades por projeto	381	321	73	92	284	
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	121	182	652	713	183	
Área média do terreno (em m ²)	20	14	18	2	16	

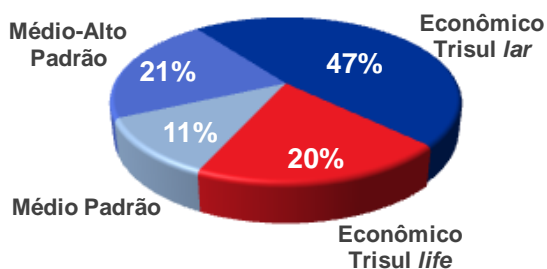
* Trisul *lar* – produto de Padrão Econômico: Preço Médio/Unidade de R\$70 mil a R\$130 mil

** Trisul *life* – produto de Padrão Econômico: Preço Médio/Unidade de R\$130 mil a R\$200 mil

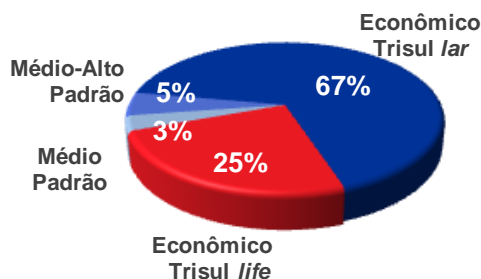
*** Médio-Alto Padrão: Preço Médio/Unidade acima de R\$300 mil.

Do VGV potencial de R\$1,3 bilhão (participação Trisul), 32% estão alocados para desenvolvimento de empreendimentos voltados ao Médio-Alto Padrão.

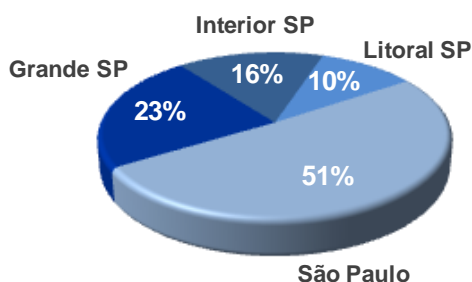
Landbank Trisul em R\$



Landbank Trisul em Unidades



Alocação do Landbank por Região (VGV Trisul de R\$1,3 bilhão)



O *landbank* da Companhia está distribuído em 12 cidades no estado de São Paulo sendo que 46% do VGV Trisul potencial do *landbank* está localizado na cidade de São Paulo e 24% no interior do estado.

DESEMPENHO FINANCEIRO

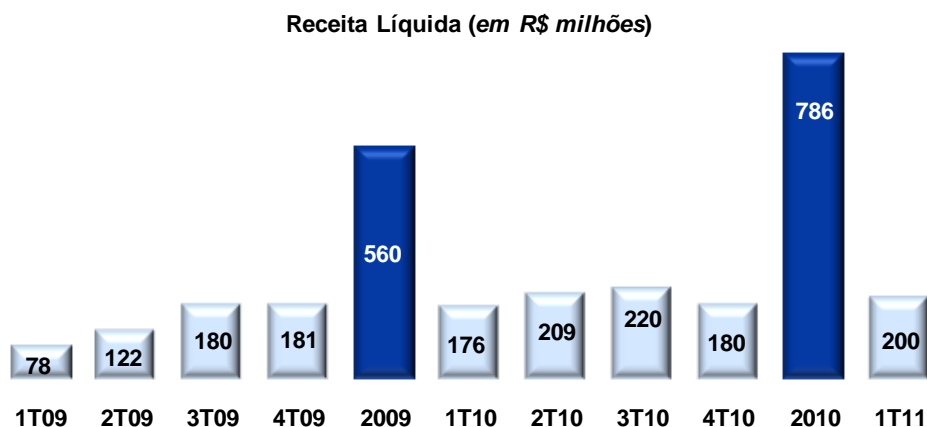
Todas as análises e comparações são feitas com base nas informações financeiras consolidadas de 31/03/2011 e apresentadas em Reais (R\$), as quais estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC).

Compete destacar que determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão 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 e margem EBITDA, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

RECEITA LÍQUIDA

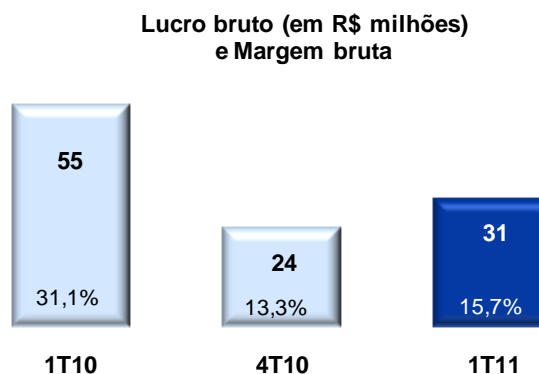
No 1T11 a receita operacional líquida totalizou R\$200 milhões, 11% acima da receita reconhecida no 4T10.



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

LUCRO BRUTO

O lucro bruto do 1T11 atingiu R\$31 milhões, com margem bruta de 15,7%, um aumento de 2,4 pontos percentuais quando comparado com o último trimestre de 2010. Já em relação ao mesmo trimestre de 2010 (1T10) a margem bruta contraiu 15,4 pontos percentuais referente aos ajustes de orçamento realizados no último trimestre de 2010 e neste trimestre de obras que estão sendo entregues. Esses ajustes são decorrentes do aumento de custos de matérias-primas e mão-de-obra ocorridos em 2010.



No primeiro trimestre de 2011 a Companhia continuou com suas revisões orçamentárias conforme colocado na divulgação de resultados do 4T10 e continuará monitorando seus orçamentos com a finalidade de adequar os projetos a seus novos custos.

No 1T11 a despesa financeira relacionada ao financiamento à produção (SFH + Debentures CEF) totalizou R\$11,5 milhões, um aumento de 162% quando comparado ao 1T10 (R\$4,4 milhões). Esse aumento é positivo para a Companhia, pois demonstra um bom andamento das obras gerando liberação dos recursos de financiamento.

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)	1T11	1T10	% Var.	4T10	% Var.
Receita operacional líquida	200,499	175,989	13.9%	180,396	11.1%
Receitas e (despesas) operacionais:					
Despesas administrativas	(13,218)	(10,627)	24.4%	(14,910)	-11.3%
% Receita líquida	6.6%	6.0%	0.6 p.p.	8.3%	-1.7 p.p.
% Lançamento Trisul	12.9%	4.8%	8.1 p.p.	8.6%	4.3 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	12.3%	4.6%	7.7 p.p.	9.2%	3.1 p.p.
Despesas comerciais	(11,341)	(10,737)	5.6%	(11,817)	-4.0%
% Receita líquida	5.7%	6.1%	-0.4 p.p.	6.6%	-0.9 p.p.
% Lançamento Trisul	11.0%	4.9%	6.1 p.p.	6.8%	4.2 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	10.6%	4.6%	6.0 p.p.	7.3%	3.3 p.p.
Despesas tributárias	(833)	(926)	-10.0%	(212)	292.9%
Despesas com Depreciação/Amortização	(799)	(570)	40.2%	(690)	15.8%
Amortização de ágio	(123)	(272)	-54.8%	(124)	-0.8%
Provisão para contingência	(238)	(11)	2063.6%	1,039	-122.9%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(3,280)	44	-7554.5%	(2,033)	61.3%
Total	(29,832)	(23,099)	29.1%	(28,747)	3.8%

Administrativas:

No 1º trimestre de 2011, as despesas administrativas totalizaram R\$13,2 milhões, registrando crescimento de 24,4% em relação ao 1T10 decorrente principalmente do aumento no número de colaboradores. Analisando como percentual da Receita líquida, as despesas administrativas representaram 6,6%, uma redução de 1,7 p.p. em relação ao percentual registrado no último trimestre.

Abaixo segue *breakdown* das despesas administrativas. É importante notar que 46% das despesas estão concentradas em despesas com pessoal (salários, encargos e benefícios).

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	1T11	%	1T10	%	% Var.
Pessoal	6.063	46%	4.712	44%	28,7%
Honorários da administração	612	5%	502	5%	21,9%
Ocupação	997	8%	1.131	11%	-11,8%
Assessorias e consultorias	2.336	18%	1.957	18%	19,4%
Despesas gerais	3.210	24%	2.325	22%	38,1%
Total de despesas administrativas	13.218	100%	10.627	100%	24,4%

Comerciais:

As despesas comerciais atingiram R\$11,3 milhões no 1T11, um aumento de 5,6% vs. o mesmo trimestre de 2010 (1T10). Abaixo segue *breakdown* das despesas comerciais, as quais estão concentradas principalmente em despesa com propaganda e publicidade.

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	1T11	%	1T10	%	% Var.
Propaganda e publicidade	6.109	54%	6.195	58%	-1,4%
Estandes de vendas - Depreciação	1.175	10%	1.144	11%	2,7%
Estandes de vendas - despesas gerais	3.416	30%	2.834	26%	20,5%
Provisão para devedores duvidosos	474	4%	450	4%	5,3%
Despesas gerais	167	1%	114	1%	46,5%
Total de despesas comerciais	11.341	100%	10.737	100%	5,6%

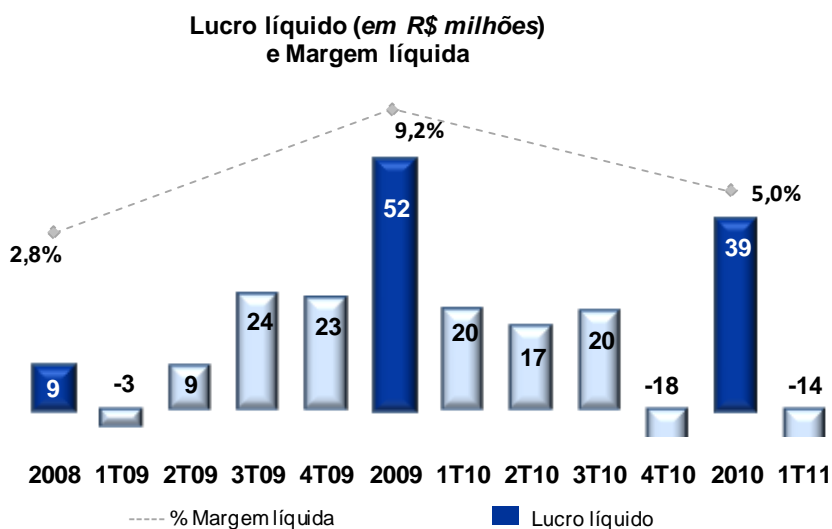
RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	1T11	1T10	% Var.	4T10	% Var.
Despesas financeiras	(18.357)	(10.192)	80%	(15.232)	21%
Receitas financeiras	10.980	5.785	90%	9.388	17%
Resultado Financeiro	(7.377)	(4.407)	67%	(5.844)	26%

O resultado financeiro líquido do 1T11 ficou negativo em R\$7,4 milhões, 26% acima do 4T10 decorrente do aumento das despesas financeiras e da redução de receitas financeiras, em função do maior consumo de recursos e aplicação nas obras.

PREJUÍZO LÍQUIDO

No 4T10 a Trisul apresentou prejuízo líquido de R\$13,5 milhões contra lucro de R\$20 milhões no primeiro trimestre de 2010 (1T10).



EBITDA E MARGEM EBITDA

No 1º trimestre de 2011 o EBITDA atingiu R\$13,6 milhões registrando aumento quando comparado ao último trimestre de 2010 e margem EBITDA de 6,8%.

(em R\$ mil)	1T11	1T10	% Var.	4T10	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	(13.552)	20.307	-167%	(18.034)	25%
(+) Resultado financeiro	7.377	4.407	67%	5.844	26%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.390	6.906	7%	7.056	5%
(+) Amortização de ágio	123	272	-55%	124	-1%
(+) Depreciações e amortizações	799	570	40%	690	16%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	11.516	4.387	163%	9.169	26%
EBITDA	13.653	36.849	-63%	4.849	182%
Margem EBITDA (%)	6,8%	20,9%	-14,1 pp	2,7%	4,1 pp

POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Trisul encerrou o 1T11 com uma posição de caixa de R\$367 milhões. É importante ressaltar que desse total, R\$178 milhões pertencem ao saldo disponível pelas debêntures da CEF o qual encontra-se em uma aplicação financeira e pode somente ser movimentado com aprovação da CEF e destinado a construção. O total de empréstimos e financiamentos em 31 de março de 2011 atingiu R\$1,1 bilhão, sendo 54% da dívida com vencimento a longo prazo. A composição da dívida não apresentou aumento significativo ao final do trimestre.

(em R\$ mil)	31/3/2011	31/12/2010
Financiamentos para construção – SFH ⁽¹⁾	(383.640)	(368.225)
Empréstimos para capital de giro ⁽²⁾	(163.890)	(156.382)
Leasing ⁽³⁾	(1.225)	(1.001)
Consórcio/Finame	(539)	(121)
Debêntures ⁽⁴⁾	(566.821)	(573.212)
Total Endividamento	(1.116.115)	(1.098.941)
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(513.416)	(464.331)
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(602.699)	(634.610)
Caixa e equivalentes	189.025	247.883
Aplicações financeiras	178.017	188.111
Total Disponibilidade	367.042	435.994
Disponibilidade, líquida de endividamento	(749.073)	(662.947)
Patrimônio líquido	494.182	502.993
Dívida líquida/Patrimônio líquido	152%	132%
Dívida líquida excl. SFH/Patrimônio líquido	74%	59%

(1) Financiamentos em moeda nacional com taxas que variam de 8,3% a 12% a.a. acrescido de atualização pela Taxa Referencial (TR);

(2) Empréstimos tomados em moeda nacional com taxas que variam de 2,65% a 4,95% a.a., acrescidos da variação do CDI;

(3) Operações de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de máquinas e equipamentos de obra, tomados em moeda nacional com taxas que variam de 16,42% a 21,7% a.a.;

(4) As taxas de remuneração das Debêntures estão mencionadas abaixo.

Debêntures com a CEF: até a data de hoje (12 de maio de 2011), dos R\$300 milhões captados via emissão de debêntures com a Caixa Econômica Federal com recursos do FGTS no início de 2010, já estão comprometidos R\$290 milhões, sendo que deste total já foram liberados R\$129,4 milhões para produção. A contratação deste recurso foi direcionada para 13 empreendimentos (7 localizados na região metropolitana de São Paulo e 6 no interior do estado) e serão construídas 3.154 unidades, sendo que 49% das unidades se enquadram no programa “Minha Casa, Minha Vida” e 51% no Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Debêntures a pagar:

(em R\$ mil)	31/3/2011	31/12/2010
Valor principal	560.000	560.000
(-) Gastos com emissão a apropriar	(3.704)	(4.147)
Encargos incorridos	10.525	17.359
Total	566.821	573.212
Circulante	97.056	93.898
Não circulante	469.765	479.314

Segue abaixo a composição da parcela do não circulante, em 31 de março de 2011 por ano de vencimento:

Ano de vencimento (R\$ mil)	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª emissão	4ª Emissão	Total
2012	66.667	15.001	-	14.999	96.667
2013	66.666		120.000	8.334	195.000
2014			120.000	-	120.000
2015			60.000	-	60.000
Total principal	133.333	15.001	300.000	23.333	471.667
Gastos com emissão a apropriar	(873)	(101)	(715)	(213)	(1.902)
Parcela não circulante	132.460	14.900	299.285	23.120	469.765

1ª Emissão de Debêntures: concluída em julho de 2008, a distribuição pública de 200.000 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 mil cada debênture, perfazendo o montante nominal de R\$200 milhões. 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, à razão de 1/3 para cada amortização, ocorrerá em 15 de julho de 2011, 15 de julho de 2012 e 15 de julho de 2013.

2ª Emissão de Debêntures: concluída em dezembro de 2009, a distribuição pública de uma debênture simples da Companhia, não conversível em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R\$30 milhões. A taxa de remuneração das debêntures é de 2,50% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros são mensais, e a amortização do principal se dará a partir de 20 de julho de 2011, em 18 parcelas mensais, com último vencimento em 20 de dezembro de 2012.

3ª Emissão de Debêntures: em 26 de janeiro de 2010, a Companhia celebrou escritura particular de emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia flutuante e garantias adicionais, por meio da qual emitiu 300 debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, destinadas a investidores qualificados, perfazendo o montante de R\$300 milhões. A efetiva subscrição e integralização das debêntures e o creditamento dos recursos em favor da Companhia ocorreu em 01 de março de 2010, sendo que a liberação e utilização desses recursos ficam vinculadas ao avanço do cronograma de cada empreendimento financiado. Os recursos decorrentes da emissão das debêntures deverão ser utilizados para o financiamento de até 90% (noventa por cento) do custo total 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 1º 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% a.a. ou 10,5% a.a., de acordo com o valor de venda das unidades habitacionais.

4ª Emissão de Debêntures: concluída em maio de 2010, a 4ª emissão de distribuição pública de 30 debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R\$1.000,00 perfazendo o montante nominal de R\$30 milhões. A taxa de remuneração das debêntures é de 2,50% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros serão trimestrais, e a amortização do principal se dará a partir de 24 de dezembro de 2011, em 18 parcelas mensais, com último vencimento em 24 de maio de 2013.

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 2011 totalizou aproximadamente R\$1,8 bilhão. Desse total, R\$1,1 bilhão já tiveram suas receitas apropriadas. O saldo referente à receita não realizada, líquida de adiantamento recebido de clientes totalizava ao final do trimestre R\$711 milhões.

O total de recebíveis de unidades concluídas ao final do primeiro trimestre totalizava R\$144,6 milhões, uma redução de 21% em relação aos R\$183 milhões registrados ao final de 2010. Essa redução é decorrente do andamento dos repasses realizados durante o 1º trimestre.

(em R\$ mil)	31/3/2011	31/12/2010
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	1.078.481	1.006.527
Contas a Receber - Receita a apropriar	726.321	785.214
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(15.253)	(17.847)
TOTAL	1.789.549	1.773.894

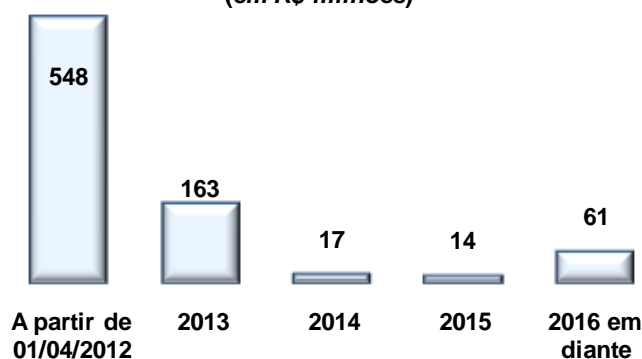
⁽¹⁾ Não inclui contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para devedores duvidosos.

⁽²⁾ Valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida.

Do saldo de contas a receber de R\$1,789 bilhão em 31 de março de 2011, R\$986 milhões estão alocados no curto prazo e R\$803 milhões no longo prazo, o qual possuía a seguinte composição por ano de vencimento conforme gráfico ao lado.

Do saldo de R\$986 milhões alocados no curto prazo, aproximadamente 13% ou R\$125 milhões são recebíveis de unidades com financiamento na modalidade de Crédito Associativo da Caixa Econômica Federal.

Contas a Receber a Longo Prazo
(em R\$ milhões)



RESULTADO A APROPRIAR

As receitas 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, o resultado a apropriar atingiu R\$269 milhões em 31 de março de 2011, apresentando uma margem bruta a apropriar de 37%.

(em R\$ mil)	31/3/2011	31/12/2010
Receita de venda de imóveis a apropriar	726.321	785.214
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽¹⁾	(457.327)	(500.203)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	268.994	285.011
Margem bruta a apropriar	37,0%	36,3%

⁽¹⁾ O custo das unidades vendidas a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao custo dos imóveis, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

Imóveis a Comercializar (em R\$ mil)	31/3/2011	%	31/12/2010	%
Terrenos para futuras incorporações	123.766	37,2%	146.595	45,5%
Imóveis em construção	197.499	59,3%	170.067	52,8%
Imóveis concluídos	11.719	3,5%	5.321	1,7%
Total	332.984	100%	321.983	100%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

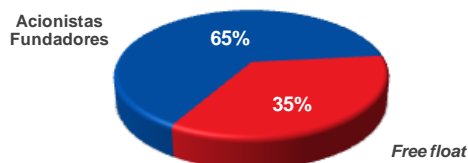
A Trisul e suas controladas diretas e indiretas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos 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 à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Trisul não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

MERCADO DE CAPITAIS

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

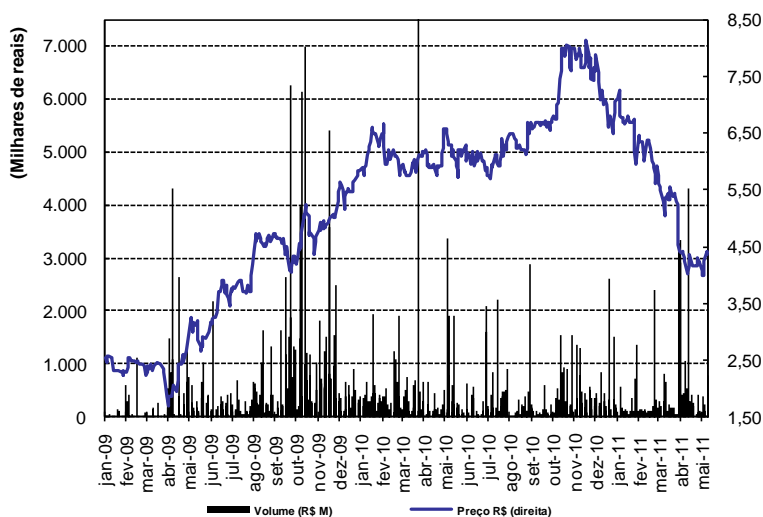
Em 31 de março de 2011 o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado é de R\$461 milhões, representado por 81.798.769 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Composição Acionária em mar/11



PERFORMANCE DAS AÇÕES

O gráfico abaixo demonstra a variação do preço da ação da Companhia com seu respectivo volume financeiro negociado de janeiro de 2009 a abril de 2011.



LIQUIDATION VALUE

Em 10 de maio de 2011, a Companhia estava sendo negociada a R\$4,40 por ação o que significa aproximadamente 40% do valor de liquidação, como demonstrado abaixo.

Liquidation Value (em R\$ milhões)	mar'2011
Recebíveis de unidades vendidas	1.790
(-) PIS/COFINS, Imposto de Renda e CSLL	(121)
(-) Obrigações com unidades vendidas	(457)
Subtotal 1	1.211
Unidades a Venda a valor de mercado	545
(-) PIS/COFINS, Imposto de Renda e CSLL	(37)
(-) Obrigações para construir	(193)
Subtotal 2	315
Terrenos	124
(-) Obrigações com aquisição de terreno	(21)
(-) Outros Passivos	(4)
(-) Dívida Líquida	(749)
Subtotal 3	(651)
Liquidation Value (subtotal 1 + 2 + 3)	876
Valor por ação estimado pelo <i>Liquidation Value</i>	10,7
Patrimônio Líquido	494
Valor por ação estimado pelo Patrimônio líquido	6,0
P/LV	0,4
P/BV	0,7
Market Cap	360
# de ações	82
Preço de fechamento (10/05/2011)	4,40

SOBRE A TRISUL

A Trisul S.A. é uma das maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo, com foco em empreendimentos residenciais. Ao longo de sua história, a empresa lançou mais de 29 mil unidades, distribuídas em 195 empreendimentos. De acordo com o Top Imobiliário realizado em junho de 2010, a Trisul consolidou-se como a 6ª maior construtora e a 8ª maior incorporadora da região metropolitana de São Paulo em 2009 (fonte: Embraesp).

Para informações adicionais, favor entrar em contato com:

Relações com Investidores

Marco Antonio Mattar
Priscilla Castro

Tel: (55 11) 3147-0134
e-mail: ri@trisul-sa.com.br
website: www.trisul-sa.com.br/ri

Informações à imprensa:

Comunicação Assessoria Empresarial
Grazielle do Val
Mônica Hog
Aline Queiroz

Tel.: (55 11) 3285-5410
www.comunicacao.com.br
graziele.val@comunicacao.com.br
mônica@comunicacao.com.br
aline@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)	1T11	1T10	Var.	4T10	Var.
Receita Operacional Bruta	208.570	181.625	14,8%	187.586	11,2%
Com venda de imóveis	204.578	177.331	15,4%	183.067	11,8%
Com prestação de serviços	3.857	4.242	-9,1%	4.471	-13,7%
Com locações de imóveis	135	52	159,6%	48	181,3%
(-) Deduções da receita	(8.071)	(5.636)	43,2%	(7.190)	12,3%
Receita Operacional Líquida	200.499	175.989	13,9%	180.396	11,1%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(169.065)	(121.269)	39,4%	(156.361)	8,1%
Lucro Bruto	31.434	54.720	-42,6%	24.035	30,8%
% Margem Bruta	15,7%	31,1%	-15,4 p.p.	13,3%	2,4 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(29.832)	(23.099)	29,1%	(28.747)	3,8%
Despesas administrativas	(13.218)	(10.627)	24,4%	(14.910)	-11,3%
% despesas administrativas	6,6%	6,0%	0,6 p.p.	8,3%	-1,7 p.p.
Despesas comerciais	(11.341)	(10.737)	5,6%	(11.817)	-4,0%
% despesas comerciais	5,7%	6,1%	-0,4 p.p.	6,6%	-0,9 p.p.
Despesas tributárias	(833)	(926)	-10,0%	(212)	292,9%
Despesas com depreciação/amortização	(799)	(570)	40,2%	(690)	15,8%
Amortização de ágio	(123)	(272)	-54,8%	(124)	-0,8%
Provisão para contingências	(238)	(11)	2063,6%	1.039	-122,9%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(3.280)	44	-7554,5%	(2.033)	61,3%
Lucro Operacional	1.602	31.621	-95%	(4.712)	-134%
Despesas Financeiras	(18.357)	(10.192)	80,1%	(15.232)	20,5%
Receitas Financeiras	10.980	5.785	89,8%	9.388	17,0%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	(5.775)	27.214	-121,2%	(10.556)	-45,3%
Imposto de renda e contribuição social	(7.390)	(6.906)	7,0%	(7.056)	4,7%
Participação Minoritários	(387)	(1)	na	(422)	-8,3%
Lucro (prejuízo) líquido	(13.552)	20.307	-166,7%	(18.034)	-24,9%
% Margem Líquida	-6,8%	11,5%	-18,3 p.p.	-10,0%	3,2 p.p.
Lucro líquido por Ação (R\$)	(0,17)	0,27	-163,0%	(0,22)	-22,7%

2. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado <i>(em R\$ mil)</i>	31/3/2011	31/12/2010	Var.		31/3/2010
Ativo Circulante	1.455.512	1.481.455	(25.943)	-2%	1.233.059
Caixa e equivalentes de caixa	189.025	247.883	(58.858)	-24%	402.453
Aplicações financeiras	104.554	94.010	10.544	11%	-
Contas a receber	862.023	847.860	14.163	2%	615.460
Imóveis a comercializar	277.491	271.010	6.481	2%	197.386
Créditos diversos	11.008	10.722	286	3%	8.942
Impostos e contribuições a recuperar	11.411	9.970	1.441	14%	8.818
Ativo Não Circulante	357.805	318.241	39.564	12%	212.433
Aplicações financeiras	73.463	94.101	(20.638)	-22%	2.001
Contas a receber	196.303	138.860	57.443	41%	101.085
Imóveis a comercializar	55.493	50.973	4.520	9%	65.517
Partes relacionadas	10.002	11.175	(1.173)	-10%	20.743
Créditos diversos	2.851	2.425	426	18%	2.176
Imobilizado	16.470	17.372	(902)	-5%	18.109
Intangível	3.223	3.335	(112)	-3%	2.802
Ativo Total	1.813.317	1.799.696	13.621	1%	1.445.492
Passivo Circulante	685.918	620.947	64.971	10%	271.167
Fornecedores	41.864	34.435	7.429	22%	32.810
Empréstimos e financiamentos	416.360	370.433	45.927	12%	127.627
Debêntures a pagar	97.056	93.898	3.158	3%	5.241
Obrigações trabalhistas e tributárias	20.267	20.010	257	1%	13.527
Impostos e contribuições diferidos	56.360	55.084	1.276	2%	39.582
Credores por imóveis compromissados	17.870	10.837	7.033	65%	15.476
Adiantamento de clientes	11.191	12.830	(1.639)	-13%	8.852
Adiantamento de Clientes (Permutas físicas)	4.062	5.038	(976)	-19%	6.304
Contas a pagar	11.252	8.753	2.499	29%	6.632
Partes relacionadas	336	329	7	2%	4.349
Dividendos a pagar	9.300	9.300	0	na	10.767
Passivo Não Circulante	633.217	670.336	(37.119)	-6%	680.654
Empréstimos e financiamentos	132.934	155.296	(22.362)	-14%	123.557
Debêntures a pagar	469.765	479.314	(9.549)	-2%	526.696
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.078	0	2.078	-	-
Credores por imóveis compromissados	3.314	10.525	(7.211)	-69%	8.786
Provisão para demandas judiciais e administrativas	3.928	4.124	(196)	-5%	4.763
Impostos e contribuições diferidos	13.144	9.270	3.874	42%	6.480
Contas a pagar	4.079	3.857	222	6%	2.422
Débitos diversos	3.975	7.950	(3.975)	-50%	7.950
Patrimônio Líquido	494.182	508.413	(14.231)	-3%	493.671
Capital social	461.080	461.080	0	0%	426.520
Reservas de Capital	12.163	12.049	114	1%	11.591
Reservas de lucro	16.312	29.864	(13.552)	-45%	54.872
Participação de não controladores	4.627	5.420	(793)	-15%	688
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.813.317	1.799.696	13.621	1%	1.445.492

3. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	31/3/2011	31/3/2010
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	(5.775)	27.214
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos	396	450
Provisão para demandas judiciais e administrativas	238	11
Depreciação/amortização	799	570
Amortização de ágio	123	272
Depreciação de estandes de venda	1.175	1.144
Juros sobre empréstimos e debêntures	20.180	9.373
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.425	4.007
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:		
Aplicações financeiras	10.094	904
Contas a receber	(72.002)	(102.574)
Imóveis a comercializar	(7.803)	10.136
Impostos e contribuição a recuperar	(1.441)	533
Partes relacionadas	1.180	(4.430)
Créditos diversos	(712)	(199)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	7.429	8.625
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.335	(927)
Credores por imóveis compromissados	(3.376)	(8.219)
Adiantamento de clientes	(2.615)	(3.451)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(434)	-
Contas a pagar	(1.254)	550
Caixa proveniente das operações	(49.038)	(56.011)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.665)	(4.460)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(53.703)	(60.471)
Das atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	(1.077)	(1.872)
Aquisição de intangível	(130)	(118)
Alienação de imobilizado	124	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(1.083)	(1.990)
Das atividades de financiamentos		
Reserva de capital - plano de opção de ações	114	175
Alienação de ações próprias	-	10.153
Participação de não controladores	(1.180)	-
Debêntures	(22.499)	285.737
Empréstimos e financiamentos	19.493	31.049
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(4.072)	327.114
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(58.858)	264.653
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	247.883	137.800
No final do exercício	189.025	402.453
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(58.858)	264.653