



Trisul anuncia seus resultados do 3T11

Teleconferência de Resultados do 3T11

16 de novembro de 2011

Português

Hora: 11 h (Brasília)
8 h (US-EST)

Telefone: +55 (11) 3127-4971
Código: Trisul

Replay disponível até: 22/11/11
Replay: +55 (11) 3127-4999
Código: 40941111

Inglês

Hora: 12 h (Brasília)
9 h (US-EST)

Telefone: +1 (412) 317-6776
Código: Trisul

Replay disponível até: 22/11/11
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10006646

Contatos RI

Fernando Salomão
Diretor de Relações com Investidores

André Gallo
Gerente de Relações com Investidores

Miriam Santos
Analista de Relações com Investidores

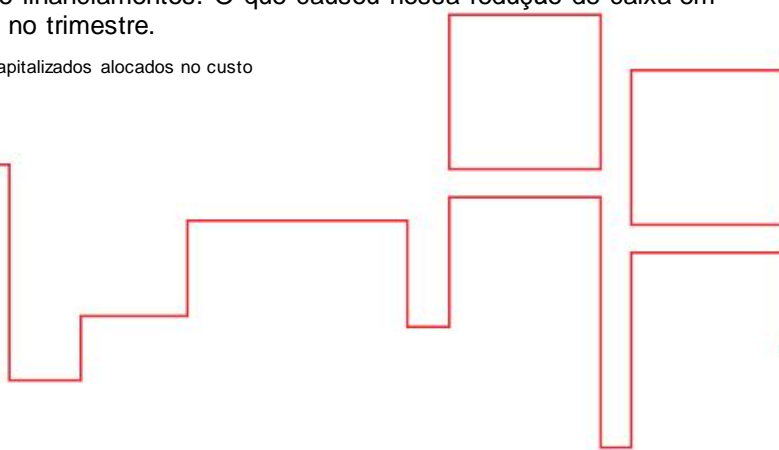
Tel.: (55 11) 3147-0428
email: ri@trisul-sa.com.br
website: www.trisul-sa.com.br/ri



São Paulo, 14 de novembro 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 terceiro trimestre de 2011 (3T11). 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** nos 9M11 totalizaram VGV de R\$392 milhões, sendo R\$275 milhões participação Trisul, atingindo 92% do topo do **guidance** proposto para 2011;
- No terceiro trimestre foram lançadas 514 **unidades** distribuídas em 2 **empreendimentos**, VGV de R\$99 milhões, sendo R\$65 milhões sua participação;
- A **velocidade de venda** desses lançamentos em unidades atingiu 47%;
- No 3T11 as **vendas contratadas bruta** totais atingiram R\$153 milhões, sendo R\$102 milhões a participação Trisul. No acumulado do ano as vendas contratadas bruta % Trisul totalizaram R\$360 milhões;
- Indicador **VSO (Venda sobre Oferta)** em unidades do terceiro trimestre de 2011 atingiu 16,1% encerrando o trimestre com **estoque** de 2.171 unidades que correspondem a um valor de mercado de R\$559 milhões em VGV Trisul; dos lançamentos do 3º Trimestre a velocidade de vendas atingiu 47%.
- Nos nove meses de 2011 a Trisul **entregou 16 empreendimentos totalizando 3.867 unidades** e R\$665,8 milhões em VGV Trisul de lançamento, sendo 9 empreendimentos no 1S11 (VGV Trisul de R\$364,4 milhões) e 7 somente no 3T11 (VGV Trisul R\$301,4 milhões);
- A Trisul encerrou o terceiro trimestre com saldo de **Recebíveis totais (on e off balance)** de R\$1,6 bilhão, sendo R\$251 milhões referentes a **recebíveis performados**.
- A **Margem Bruta Ajustada*** para o 3T11 atingiu **29,7%**.
- O **Caixa operacional ajustado** alcançou geração positiva de caixa no trimestre de **R\$63 milhões**, Dado nosso compromisso de redução de alavancagem, pagamos no trimestre **R\$148 milhões** em debêntures, empréstimos e financiamentos. O que causou nossa redução de caixa em R\$86 milhões no trimestre.

*ajustada para os juros capitalizados alocados no custo



COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Dando continuidade ao reposicionamento da Companhia com o objetivo de gerar maiores margens, ciclos mais reduzidos da operação e melhor rentabilidade do patrimônio, centramos nossas atenções em algumas frentes, a saber:

- **Mudança de foco de atuação:** O foco da Companhia passou a ser médio e alto padrão, porém será dada a continuidade a alguns projetos do segmento econômico, com fases já lançadas anteriormente.
- **Redução dos lançamentos e foco na entrega de empreendimentos:** Desde o início do ano de 2011 lançamos 6 empreendimentos dos quais 4 pertencem ao novo foco da Companhia e 2 pertencem ao padrão econômico. Nos 9 primeiros meses do ano os lançamentos atingiram, parte Trisul, VGV de R\$ 275 milhões (atingindo 92% do topo do guidance). Ainda neste período entregamos 16 empreendimentos totalizando VGV Trisul de R\$665,8 milhões.
- **Melhoria de processos de gestão e controle rigoroso de caixa:** Durante o 3T11 os trabalhos iniciados pelas consultorias *Gradus Consultoria de Gestão* e *Logical System* já começaram a ser refletidos nas nossas operações e estamos confiantes que estes reflexos serão ainda mais relevantes nos próximos períodos. Em adição a estes trabalhos, contratamos no final do período, a consultoria a *Integration* visando implantar melhorias em nossos processos administrativos e financeiros, como controle de fluxo de caixa, e painel integrado de indicadores.

Com isso já neste 3T11 a companhia retornou a lucratividade, e esperamos retomar aos patamares históricos nos próximos períodos.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	3T11	3T10	Var. %	3T11	2T11	Var. %	9M11	9M10	Var. %
Empreendimentos Lançados									
VGV Total ⁽¹⁾	98.973	224.607	-56%	98.973	148.400	-33%	391.557	865.583	-55%
VGV Trisul	65.047	195.941	-67%	65.047	107.650	-40%	275.381	634.549	-57%
% Participação Trisul	66%	87%	-21 p.p.	66%	73%	-6 p.p.	70%	73%	-2 p.p.
Número de Empreendimentos	2	5	-60%	2	2	0%	6	19	-68%
Unidades Lançadas	514	1.428	-64%	514	100	414%	1.178	3.966	-70%
Preço médio de lançamento (R\$/m ²)	3.624	2.645	37%	3.624	8.255	-56%	4.438	3.129	42%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	192.554	157.288	22%	192.554	1.484.000	-87%	332.391	218.251	52%
Área útil lançada (m ²)	27.312	84.923	-68%	27.312	17.977	52%	88.227	276.652	-68%
Vendas Contratadas									
Vendas Totais Contratadas ⁽²⁾	128.924	190.441	-32%	128.924	123.526	4%	398.427	843.067	-53%
Vendas Contratadas Trisul	84.094	170.097	-51%	84.094	94.168	-11%	285.628	639.481	-55%
% Participação Trisul	65%	89%	-24 p.p.	65%	76%	-12 p.p.	72%	76%	-5 p.p.
Unidades Vendidas	418	1.005	-58%	418	392	7%	1.366	3.848	-65%
Preço médio de venda (R\$/m ²)	3.892	2.868	36%	3.892	3.729	4%	3.599	2.962	22%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	308.431	189.493	63%	308.431	315.117	-2%	291.674	219.092	33%
Área útil vendida (m ²)	33.125	66.395	-50%	33.125	33.125	0%	110.703	284.650	-61%
Informações Financeiras (em R\$ mil)									
Receita Operacional Bruta	214.596	229.279	-6%	214.596	200.521	7%	623.687	628.348	-1%
Receita Operacional Líquida	206.208	220.470	-6%	206.208	192.938	7%	599.645	605.500	-1%
Lucro Bruto	47.471	65.152	-27%	47.471	6.383	644%	85.288	177.218	-52%
% Margem Bruta	23,0%	29,6%	-6,5 p.p.	23,0%	3,3%	19,7 p.p.	14,2%	29,3%	-15 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	4.069	20.125	-80%	4.069	(33.664)	-112%	(43.147)	57.193	-175%
% Margem Líquida	2,0%	9,1%	-7,2 p.p.	2,0%	-17,4%	19,4 p.p.	-7,2%	9,4%	-16,6 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	36.000	41.771	-14%	36.000	(5.065)	-811%	44.588	114.844	-61%
% Margem EBITDA	17,5%	18,9%	-1,5 p.p.	17,5%	-2,6%	20,1 p.p.	7,4%	19,0%	-11,5 p.p.
Disponibilidade	222.380	374.533	-41%	222.380	345.286	-36%	222.380	374.533	-41%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(791.590)	(561.381)	-41%	(791.590)	(795.571)	1%	(791.590)	(561.381)	-41%

⁽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 nos nove meses de 2011 atingiram VGV de R\$392 milhões, sendo R\$275 milhões participação Trisul, atingindo 92% do topo do *guidance* proposto para 2011. No terceiro trimestre foram lançadas 514 unidades, distribuídas em 2 empreendimentos com VGV total de R\$99 milhões, sendo R\$65 milhões participação Trisul.

Lançamentos 9M11									
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	RMSP	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 Poema Castro Alves	Santos	Litoral SP	16/4/2011	Alto	56	100%	66,9	66,9	1.194.643
2 Sax Itaim	São Paulo	São Paulo	11/6/2011	Alto	44	50%	81,5	40,8	1.852.273
Total lançado 2T11					100		148,4	107,7	1.484.000
1 Altino Residencial Club	São Paulo	São Paulo	6/8/2011	Médio	280	50%	67,9	33,9	242.324
2 Max Club - Fase 2	S. J. dos Campos	Interior SP	20/8/2011	Trisul lar	234	100%	31,1	31,1	133.000
Total lançado 3T11					514		99,0	65,0	192.554
Total lançado 9M11					1.178		391,6	275,4	332.391

(1) Trisul *lar* – produto de Padrão Econômico que se enquadra no programa habitacional do governo “Minha Casa, Minha Vida”: Preço Médio/Unidade de até R\$170 mil;

Trisul *life* – produto de Padrão Econômico: Preço Médio/Unidade de R\$171 mil a R\$200 mil;

Médio Padrão: Preço Médio/Unidade de R\$201 mil a R\$500 mil;

Alto Padrão: Preço Médio/Unidade acima de R\$501 mil.

VELOCIDADE DE VENDA (VV)

A velocidade de venda dos lançamentos do 3T11 em unidades atingiu 47%, sendo vendidas 244 das 514 unidades lançadas.

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

Em unidades o VSO do trimestre atingiu 16,1%, conforme calculo abaixo:

VSO (Venda sobre Oferta)	Unidades	VGV Trisul	VGV Total
Estoque de unidades em 30/06/2011	2.075	578.490	784.966
(+) Lançamentos do 3T11	514	65.047	98.973
Total de unidades a venda no 3T11 (a)	2.589	643.537	883.939
(-) Unidades vendidas no 3T11 (b)	418	84.094	128.924
Total de unidades a venda em 01/10/2011	2.171	559.443	755.015
VSO no 3T11 (b)/(a)	16,1%	13,1%	14,6%

VENDAS CONTRATADAS

No 3T11 foram vendidas 418 unidades representando um total de vendas contratadas de R\$129 milhões. As vendas contratadas parte Trisul somaram R\$84 milhões. Desse total, R\$28 milhões ou 33% referem-se a vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$56 milhões ou 67% são vendas de estoque. As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 3T11 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	41	10%	5.630	4%	5.630	7%
Padrão Econômico - Trisul <i>life</i>	69	17%	16.222	13%	16.676	20%
Médio	264	63%	68.426	53%	38.560	46%
Alto	41	10%	36.066	28%	22.369	27%
Comercial	3	1%	2.580	2%	860	1%
Total	418	100%	128.924	100%	84.094	100%

No acumulado do ano foram vendidas 1.366 unidades representando um total de vendas contratadas de R\$398,4 milhões. As vendas contratadas parte Trisul somaram R\$285,6 milhões.

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 9M11 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	105	8%	15.713	4%	15.643	5%
Padrão Econômico - Trisul <i>life</i>	556	41%	99.323	25%	98.456	34%
Médio	549	40%	164.885	41%	101.316	35%
Alto	153	11%	115.926	29%	69.353	24%
Comercial	3	0%	2.580	1%	860	1%
Total	1.366	100%	398.427	100%	285.628	100%

O quadro abaixo apresenta o breakdown das unidades vendidas e vendas contratadas por período de lançamento.

Vendas Contratadas 3T11 por ano de lançamento						
Período (ano) do Lançamento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
2007	53	13%	10.784	8%	9.813	12%
2008	10	2%	19.205	15%	14.110	17%
2009	23	6%	5.107	4%	4.494	5%
1T10	6	1%	1.587	1%	1.525	2%
2T10	5	1%	1.234	1%	1.014	1%
3T10	29	7%	7.584	6%	6.200	7%
4T10	14	3%	7.278	6%	4.611	5%
1T11	24	6%	5.791	4%	4.955	6%
2T11	10	2%	17.286	13%	9.640	11%
3T11	244	58%	53.067	41%	27.732	33%
Total	418	100%	128.924	100%	84.094	100%

Vendas Contratadas 9M11 por ano de lançamento						
Período (ano) do Lançamento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
2007	184	13%	38.130	10%	33.681	12%
2008	84	6%	53.191	13%	39.928	14%
2009	137	10%	31.119	8%	27.533	10%
1T10	59	4%	20.653	5%	10.932	4%
2T10	48	4%	14.487	4%	9.808	3%
3T10	243	18%	48.889	12%	41.457	15%
4T10	118	9%	54.703	14%	33.285	12%
1T11	229	17%	52.313	13%	41.866	15%
2T11	20	1%	31.875	8%	19.405	7%
3T11	244	18%	53.067	13%	27.732	10%
Total	1.366	100%	398.427	100%	285.628	100%

EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Nos nove meses de 2011 a Trisul entregou 16 empreendimentos correspondendo a 3.867 unidades com VGV Trisul de lançamento de R\$665,8 milhões.

Empreendimentos entregues											
	Data da Entrega **	Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	Área do Terreno m ²	% Trisul	VGV Total R\$MM *	VGV Trisul R\$MM *	% Vendido 30.09.11
1	jan-11	Vida Plena Guarulhos	Guarulhos	mar-08	Trisul <i>life</i>	526	21.306	100%	55	55	96,8%
2	jan-11	Trilhas do Bosque - F 1	Guarulhos	out-07	Médio	100	2.920	100%	23	23	100,0%
3	fev-11	Alegre Grand	S. C. do Sul	nov-07	Médio	220	5.500	100%	65	65	100,0%
4	mar-11	Vista Amaralina	São Paulo	dez-08	Trisul <i>lar</i>	110	5.784	100%	14	14	93,6%
TOTAL 1T11						956	35.510		157	157	
5	mai-11	Vida Plena Santo André	Santo André	nov-07	Trisul <i>life</i>	592	9.701	100%	59	59	95,4%
6	mai-11	Trilhas do Bosque - F 2	Guarulhos	out-07	Médio	100	2.920	100%	23	23	100,0%
7	mai-11	Paulista Home Resort	São Paulo	out-07	Alto	324	8.144	46%	130	59	99,7%
8	jun-11	Chanson Klabin	São Paulo	dez-07	Alto	84	6.000	50%	83	41	92,9%
9	jun-11	Reserva Natureza I	Cotia	jun-08	Trisul <i>life</i>	273	13.923	100%	25	25	96,0%
TOTAL 2T11						1.373	40.688		320	208	
10	jul-11	Premiatto	Jundiaí	jun-08	Médio	424	13.475	50%	116	58	89,2%
11	ago-11	Bem Estar Guarulhos	Guarulhos	dez-07	Trisul <i>life</i>	336	5.978	100%	41	41	93,5%
12	ago-11	Madison Square Garden	Ribeirão Preto	mar-08	Alto	200	8.000	80%	100	80	63,1%
13	ago-11	Riverside Park	Ribeirão Preto	mar-08	Alto	100	3.000	80%	40	32	95,0%
14	ago-11	Be Happy	São Paulo	set-08	Trisul <i>life</i>	208	14.413	70%	39	27	98,6%
15	set-11	Celebration	Santo André	ago-08	Médio	164	16.504	100%	50	50	98,2%
16	set-11	Colina Amaralina	São Paulo	ago-09	Trisul <i>lar</i>	106	5.918	100%	13	13	97,2%
TOTAL 3T11						1.538	67.288		399,2	301,4	
TOTAL 2011						3.867	143.486		875,9	665,8	

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

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

EMPREENDIMENTOS ENTREGUES 1T11



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES 2T11



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES 3T11



OBRAS EM ANDAMENTO

Até o final do terceiro trimestre, a Trisul contava com 48 canteiros de obras representados por um total de 11.592 unidades e VGV Trisul de lançamento de R\$ 1,8 bilhão.

Obras em Andamento								
Empreendimento	Cidade	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM	VGV Trisul R\$MM	% Vendido base 30.09.2011
1 Stadium Resid Club	Santos	dez-07	Médio	276	100%	67	67	95%
2 Terraços do Campestre	Santo André	jun-08	Trisul life	480	100%	83	83	98%
3 Boulevard do Parque	Santos	jun-08	Trisul life	500	68%	63	43	73%
4 Upper Life Campolim	Sorocaba	ago-08	Trisul life	328	100%	45	45	94%
5 The Office	São Paulo	ago-08	Comercial	201	33%	73	24	99%
6 Grid	São Paulo	set-08	Trisul life	230	55%	22	12	100%
7 Action Life	São Paulo	out-08	Trisul life	284	55%	46	25	98%
8 Vivant	São Caetano do Sul	nov-08	Alto	80	50%	69	34	68%
9 Vida Plena Ribeirão I (Torres 4, 5 e 6)	Ribeirão Preto	dez-08	Trisul life	372	100%	43	43	94%
10 Praças do Golfe	Ribeirão Preto	abr-09	Médio	420	80%	93	74	98%
11 Vida Plena Araraquara	Araraquara	mai-09	Trisul life	188	100%	24	24	86%
12 Premium Guarulhos 1	Guarulhos	mai-09	Trisul life	344	100%	55	55	96%
13 Horizontes Araçatuba	Araçatuba	ago-09	Trisul life	88	100%	33	33	86%
14 Moradas do Bosque	Marília	ago-09	Trisul lar	352	100%	33	33	86%
15 Vila Natureza	Cotia	ago-09	Trisul life	136	100%	22	22	46%
16 Premium Guarulhos 2	Guarulhos	set-09	Trisul life	172	100%	28	28	97%
17 Pinheiros Condomínio Clube	São José do Rio Preto	set-09	Trisul life	240	80%	41	33	99%
18 Supera (Fase 1)	Guarulhos	out-09	Médio	416	75%	136	102	84%
19 Contemplare Vila Mascote	São Paulo	nov-09	Alto	80	75%	42	31	100%
20 Belas Artes III	Jandira	nov-09	Trisul life	128	100%	15	15	95%
21 Vida Plena Itaquera	São Paulo	nov-09	Trisul lar	399	100%	41	41	98%
22 Suprema (Fase 1)	Guarulhos	nov-09	Médio	300	50%	62	31	67%
23 La Luna Santa Paula	São Caetano do Sul	dez-09	Médio	56	100%	22	22	86%
24 Max Clube (Fase 1)	São José dos Campos	dez-09	Trisul lar	312	100%	30	30	100%
25 Alpha Style	Barueri	jan-10	Médio	325	40%	95	38	96%
26 Vida Plena Ribeirão II (Torre 3)	Ribeirão Preto	mar-10	Trisul life	116	100%	14	14	77%
27 Massimo	Jundiaí	mar-10	Médio	108	50%	55	28	93%
28 Parque do Jatoba	Limeira	mar-10	Trisul lar	236	100%	26	26	100%
29 Reserva do Golfe	Ribeirão Preto	mar-10	Médio	420	80%	108	87	98%
30 Solle Santa Paula	São Caetano do Sul	mar-10	Médio	84	100%	29	29	95%
31 Residencial Joy	Distrito Federal	abr-10	Médio	169	50%	45	23	98%
32 L Itaim	São Paulo	abr-10	Alto	40	50%	59	30	100%
33 Residencial Free	Distrito Federal	abr-10	Trisul life	116	50%	20	10	100%
34 Stellato Santa Paula	São Caetano do Sul	mai-10	Médio	60	100%	30	30	83%
35 Vitrine Esplanada - Fase I	Sorocaba	mai-10	Trisul life	198	100%	40	40	97%
36 Vida Plena Cotia - Fase I	Cotia	mai-10	Trisul lar	242	100%	22	22	97%
37 Varanda Tremembé	São Paulo	jun-10	Médio	192	50%	69	34	99%
38 Vida Plena Ribeirão III (Torres 1, 2)	Ribeirão Preto	jun-10	Trisul life	232	100%	30	30	75%
39 Supera (Fase 2)	Guarulhos	ago-10	Médio	312	75%	115	86	74%
40 Vida Plena Campolim Fase I	Sorocaba	ago-10	Trisul Lar	362	100%	38	38	100%
41 Viva Bem Ribeirão	Ribeirão Preto	set-10	Trisul Lar	292	100%	29	29	98%
42 Vida Plena Cotia - Fase II	Cotia	set-10	Trisul lar	344	100%	32	32	52%
43 Vida Plena Campolim Fase II	Sorocaba	out-10	Trisul Lar	244	100%	26	26	100%
44 Vila Verde Sabará	São Carlos	out-10	Trisul life	182	100%	33	33	34%
45 Play Life	SCS	nov-10	Médio	138	100%	39	39	79%
46 Suprema (Fase 2)	Guarulhos	jan-11	Médio	300	50%	83	42	28%
47 Vitrine Esplanada - Fase II	Sorocaba	jan-11	Trisul life	264	100%	61	61	55%
48 Max Clube (Fase 2)	São José dos Campos	ago-11	Trisul lar	234	100%	31	31	8%
				11.592		2.315	1.806	

POSIÇÃO DE ESTOQUE

A Trisul encerrou o 3º trimestre de 2011 com estoque de 2.171 unidades que correspondem a um VGV potencial Trisul de R\$559 milhões.

- 82% do estoque de unidades estão em fase de construção;

Estoque em 30/09/2011	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
unidades concluídas	265	12%	87.030	16%	118.034	16%
unidades em construção	1.774	82%	379.370	68%	508.589	67%
unidades em fase de lançamento	132	6%	93.043	17%	128.391	17%
Unidades à Venda em 01/10/2011	2.171	100%	559.443	100%	755.015	100%

- 43% do estoque de unidades pertencem ao Médio e Alto Padrão;

Estoque em 30/09/2011	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	452	21%	61.064	11%	61.064	8%
Padrão Econômico - Trisul <i>life</i>	781	36%	149.661	27%	162.383	22%
Médio Padrão	723	33%	224.986	40%	318.859	42%
Alto Padrão	212	10%	122.983	22%	210.459	28%
Comercial	3	0%	750	0%	2.249	0%
Unidades à Venda em 01/10/2011	2.171	100%	559.443	100%	755.015	100%

- 38% do estoque de unidades estão localizados na Capital e Região Metropolitana de São Paulo;

Estoque em 30/09/2011	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
São Paulo Capital	60	3%	21.647	4%	33.957	4%
Região Metropolitana de SP	755	35%	206.338	37%	329.507	44%
Interior do Estado de SP	1.153	53%	244.835	44%	294.242	39%
Litoral de SP	199	9%	85.797	15%	95.656	13%
Distrito Federal	4	0%	826	0%	1.652	0%
Unidades à Venda em 01/10/2011	2.171	100%	559.443	100%	755.015	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 258 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 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 30 de setembro de 2011, a Trisul possuía um *landbank* correspondente a um VGV potencial de R\$1,1 bilhão (participação Trisul). A Companhia está visando maior concentração nos segmentos médio e alto, replicando nos empreendimentos futuros o sucesso obtido ao longo de 30 anos nesses nichos. A Trisul pretende manter sua atuação geográfica em 4 regiões: região compreendida no eixo de 100 km da capital de São Paulo, litoral, região de Ribeirão Preto interior do estado de São Paulo e Brasília.

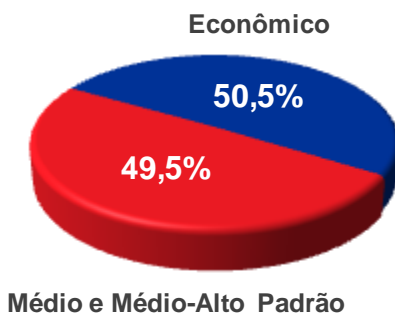
A tabela abaixo apresenta o resumo do *landbank* da Companhia em 30 de setembro de 2011:

Resumo do <i>Landbank</i>			
	Econômico*	Médio/Alto**	Total
VGV Total (em R\$ milhões)	681	797	1.478
VGV Trisul (em R\$ milhões)	557	546	1.103
Número de Projetos	15	12	27
Número de Unidades	5.715	2.439	8.154
Média de Unidades por projeto	381	203	302
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	119,1	326,9	181,3

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

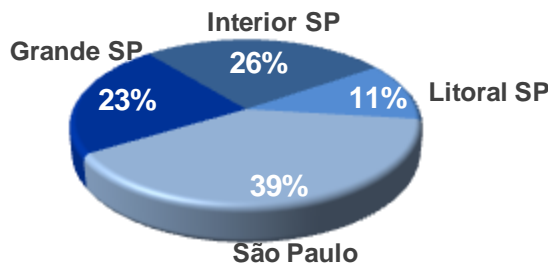
** Médio e Médio-Alto Padrão: Preço Médio/Unidade acima de R\$201 mil

Landbank Trisul em R\$



O *landbank* da Companhia está distribuído em 11 cidades no estado de São Paulo sendo que 39% do VGV Trisul potencial do *landbank* está localizado na cidade de São Paulo e 26% no interior do estado.

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



DESEMPENHO FINANCEIRO

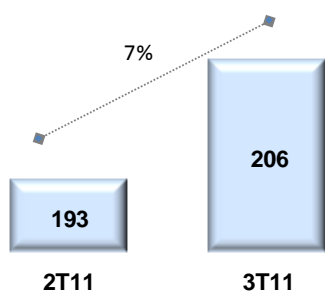
Todas as análises e comparações são feitas com base nas informações financeiras consolidadas de 30/09/2011 e apresentadas em Reais (R\$), as quais estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, 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.

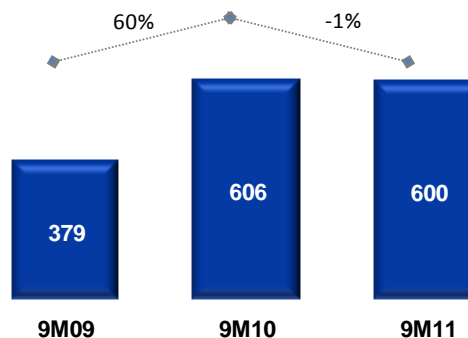
As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV Trisul, Vendas Contratadas, Vendas Trisul, EBITDA e margem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

RECEITA LÍQUIDA E LUCRO BRUTO

Receita Líquida (em R\$ milhões)



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 3T11 e 9M11 por período de lançamento.

Período do Lançamento	3T11				9M11			
	Vendas Contratadas em R\$ mil	%	Receita Operacional em R\$ mil	%	Vendas Contratadas em R\$ mil	%	Receita Operacional em R\$ mil	%
até 2007	9.813	12%	17.499	8%	33.681	12%	59.840	10%
2.008	14.110	17%	36.959	18%	39.928	14%	121.858	20%
2.009	4.494	5%	73.885	35%	27.533	10%	231.733	38%
1T10	1.525	2%	36.192	17%	10.932	4%	81.849	13%
2T10	1.014	1%	16.675	8%	9.808	3%	55.569	9%
3T10	6.200	7%	15.751	7%	41.457	15%	37.580	6%
4T10	4.611	5%	3.786	2%	33.285	12%	8.905	1%
1T11	4.955	6%	619	0%	41.866	15%	2.168	0%
2T11	9.640	11%	3.599	2%	19.405	7%	6.600	1%
3T11	27.732	33%	5.234	2%	27.732	10%	5.234	1%
Total	84.094	100%	210.200	100%	285.628	100%	611.335	100%

O lucro bruto do 3T11 atingiu R\$47,5 milhões, com margem bruta de 23%, um aumento de 19,7 pontos percentuais quando comparado ao 2T11.

No acumulado de 2011 o lucro bruto totalizou R\$85,3 milhões com margem bruta de 14,2%.

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)	3T11	3T10	% Var.	2T11	% Var.	9M11	9M10	% Var.
Receita operacional líquida	206.208	220.470	-6,5%	192.938	6,9%	599.645	605.500	-1,0%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(14.864)	(12.440)	19,5%	(14.967)	-0,7%	(43.049)	(35.123)	22,6%
% Receita líquida	7,2%	5,6%	1,6 p.p.	7,8%	-0,5 p.p.	7,2%	5,8%	1,4 p.p.
% Lançamento Trisul	13,8%	5,7%	8,1 p.p.	14,6%	-0,8 p.p.	40,0%	16,1%	23,9 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	15,8%	5,3%	10,5 p.p.	13,9%	1,8 p.p.	45,7%	14,9%	30,8 p.p.
Despesas comerciais	(7.387)	(14.253)	-48,2%	(10.313)	-28,4%	(29.041)	(37.919)	-23,4%
% Receita líquida	3,6%	6,5%	-2,9 p.p.	5,3%	-1,9 p.p.	4,8%	6,3%	-1,4 p.p.
% Lançamento Trisul	6,9%	6,5%	0,4 p.p.	10,0%	-3,1 p.p.	27,0%	17,4%	9,6 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,8%	6,0%	1,8 p.p.	9,6%	-1,8 p.p.	30,8%	16,1%	14,8 p.p.
Despesas tributárias	(447)	(322)	38,8%	(451)	-0,9%	(1.731)	(1.531)	13,1%
Despesas com Depreciação/Amortização	(827)	(641)	29,0%	(762)	8,5%	(2.388)	(1.815)	31,6%
Amortização de ágio	(124)	(313)	-60,4%	(123)	0,8%	(370)	(816)	-54,7%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(317)	(389)	-18,5%	(863)	-63,3%	(1.418)	(791)	79,3%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(1.952)	(3.592)	-45,7%	3.115	-162,7%	(2.117)	(5.361)	-60,5%
Total	(25.918)	(31.950)	-18,9%	(24.364)	6,4%	(80.114)	(83.356)	-3,9%
(em R\$ mil)	3T11	3T10	% Var.	2T11	% Var.	9M11	9M10	% Var.
Despesas financeiras	(18.097)	(15.769)	15%	(19.263)	-6%	(55.717)	(40.967)	36%
Receitas financeiras	9.153	11.044	-17%	10.974	-17%	31.107	26.712	16%
Resultado Financeiro	(8.944)	(4.725)	89%	(8.289)	8%	(24.610)	(14.255)	73%

Despesas Administrativas:

No 3º trimestre de 2011, as despesas administrativas totalizaram R\$15 milhões, em linha com o resultado apresentado no 2T11.

É importante ressaltar que aproximadamente 43% das despesas administrativas estão concentradas em despesas com pessoal (salários, encargos e benefícios), totalizando R\$6,3 milhões no 3T11.

Despesas Comerciais:

As despesas comerciais atingiram R\$7,4 milhões no 3T11, uma redução de 28,4% vs. o trimestre anterior (2T11).

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	3T11	3T10	% Var.	2T11	% Var.	9M11	9M10	% Var.
Despesas financeiras	(18.097)	(15.769)	15%	(19.263)	-6%	(55.717)	(40.967)	36%
Receitas financeiras	9.153	11.044	-17%	10.974	-17%	31.107	26.712	16%
Resultado Financeiro	(8.944)	(4.725)	89%	(8.289)	8%	(24.610)	(14.255)	73%

O resultado financeiro líquido do 3T11 ficou negativo em R\$8,9 milhões, 89% acima do 3T10 decorrente do maior consumo de recursos e aplicação nas obras.

EBITDA E MARGEM EBITDA

(em R\$ mil)	3T11	3T10	% Var.	2T11	% Var.	9M11	9M10	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	4.069	20.125	-80%	(33.664)	-112%	(43.147)	57.193	-175%
(+) Resultado financeiro	8.944	4.725	89%	8.289	8%	24.610	14.255	73%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.895	8.029	-2%	6.918	14%	22.203	22.006	1%
(+) Amortização de ágio	124	313	-60%	123	1%	370	816	-55%
(+) Depreciações e amortizações	827	641	29%	762	9%	2.388	1.815	32%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	14.141	7.938	78%	12.507	13%	38.164	18.759	103%
EBITDA	36.000	41.771	-14%	(5.065)	-811%	44.588	114.844	-61%
Margem EBITDA (%)	17,5%	18,9%	-1,5 pp	-2,6%	20,1 pp	7,4%	19,0%	-11,5 pp

RECEITA, CUSTO E 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\$217 milhões em 30 de setembro de 2011, apresentando uma margem bruta a apropriar de 37,2%.

(em R\$ mil)	30/9/2011	30/6/2011	31/3/2011
Receita de venda de imóveis a apropriar	583.638	673.630	726.321
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽¹⁾	(366.254)	(421.970)	(457.327)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	217.384	251.660	268.994
Margem bruta a apropriar	37,2%	37,4%	37,0%

⁽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.

POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Trisul encerrou o 3T11 com uma posição de caixa de R\$222 milhões. Desse total, R\$121 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 à construção.

É importante ressaltar que a redução de disponibilidade apresentada ao final de setembro é decorrente: do pagamento das parcelas das debêntures emitidas entre Julho de 2008 e Maio de 2010, totalizando R\$97,4 milhões (*principal mais juros*), e da utilização das debêntures da CEF, saldo este que reduziu em R\$26 milhões do 2T11 para o 3T11.

O total de empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2011 atingiu R\$1,0 bilhão, 11% menor que em 30 de Junho de 2011, o perfil deste endividamento é composto de 52% de dívida com vencimento a curto prazo e 48% de longo prazo. A composição da dívida não apresentou alteração significativa ao final do trimestre.

(em R\$ mil)	30/9/2011	30/6/2011	31/3/2011
Financiamentos para construção – SFH ⁽¹⁾	(344.548)	(392.615)	(383.640)
Empréstimos para capital de giro ⁽²⁾	(172.630)	(171.879)	(163.890)
Leasing ⁽³⁾	(809)	(965)	(1.225)
Consórcio/Finame	(437)	(485)	(539)
Debêntures ⁽⁴⁾	(195.546)	(274.913)	(266.821)
Debêntures CEF ⁽⁵⁾	(300.000)	(300.000)	(300.000)
Total Endividamento	(1.013.970)	(1.140.857)	(1.116.115)
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(529.460)	(597.706)	(513.416)
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(484.510)	(543.151)	(602.699)
Caixa e equivalentes	67.939	159.291	162.056
Aplicações financeiras	33.698	39.515	25.548
Aplicações financeiras caucionadas CEF ⁽⁶⁾	120.743	146.480	179.438
Total Disponibilidade	222.380	345.286	367.042
Disponibilidade, líquida de endividamento	(791.590)	(795.571)	(749.073)
Patrimônio líquido	466.031	461.231	494.182
Dívida líquida / Patrimônio líquido	170%	172%	152%
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido	96%	87%	74%
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimônio líquido ⁽⁷⁾	58%	53%	46%

(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;

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

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

(7) A partir deste período, passamos a demonstrar desta forma, entendemos que esta avaliação reflete melhor a posição de alavancagem da companhia.

Conforme quadro abaixo, do total do endividamento de curto prazo 50% está relacionado a financiamentos a produção de obras as quais encontram-se em estágio final.

Breakdown Dívida (em R\$ mil)	30/9/2011	30/6/2011
Financiamentos para construção	266.061	340.570
Empréstimos para capital de giro	151.847	142.432
Debêntures	111.552	114.704
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	529.460	597.706
Financiamentos para construção	78.487	52.045
Empréstimos para capital de giro	22.029	30.897
Debêntures	84.314	160.730
Debêntures CEF	299.680	299.479
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	484.510	543.151
Total do endividamento	1.013.970	1.140.857

Debêntures com a CEF: 100% dos recursos já estão comprometidos, sendo que do total de R\$300 milhões captados já foram liberados R\$191,2 milhões para produção. A contratação deste recurso foi direcionada para 13 empreendimentos (6 localizados na região metropolitana de São Paulo e 7 no interior do estado) e serão construídas 3.684 unidades, sendo que 54% das unidades se enquadram no programa “Minha Casa, Minha Vida” e 46% no Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Já foi finalizado o empreendimento Colina Amaralina, localizado na região metropolitana de São Paulo com 106 unidades, onde 62% das unidades são enquadradas no programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Debêntures a pagar:

(em R\$ mil)	30/9/2011	30/6/2011	31/3/2011
Valor principal	488.320	560.000	560.000
(-) Gastos com emissão a apropriar	(2.796)	(3.261)	(3.704)
Encargos incorridos	10.022	18.174	10.525
Total	495.546	574.913	566.821
Circulante	111.552	114.704	97.056
Não circulante	383.994	460.209	469.765

Segue abaixo a composição da parcela do não circulante, em 30 de setembro de 2011 por ano de vencimento:

Ano de vencimento (R\$ mil)	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª emissão	4ª Emissão	Total
2012 (a partir de 01 de outubro)	-	5.002	-	5.000	10.002
2013	66.660	-	120.000	8.334	194.994
2014	-	-	120.000	-	120.000
2015	-	-	60.000	-	60.000
Total principal	66.660	5.002	300.000	13.334	384.996
Gastos com emissão a apropriar	(532)	(30)	(320)	(120)	(1.002)
Parcela não circulante	66.128	4.972	299.680	13.214	383.994

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

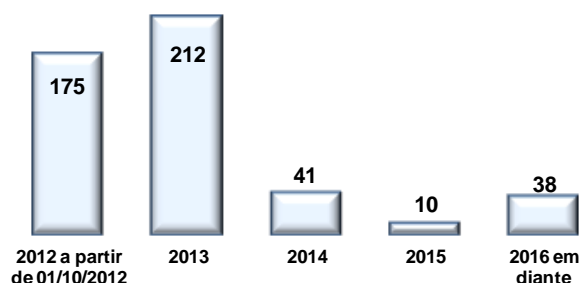
O saldo de contas a receber financeiro (receita ainda não realizada), adicionado ao saldo contábil de clientes em 30 de setembro 2011 totalizou aproximadamente R\$1,6 bilhão. Desse total, R\$1,1 bilhão já tiveram suas receitas apropriadas. O saldo referente à receita não realizada, líquida de adiantamento recebido de clientes totalizava ao final do trimestre R\$570 milhões.

(em R\$ mil)	30/9/2011	30/6/2011	31/3/2011
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	1.062.717	1.087.917	1.078.481
Contas a Receber - Receita a apropriar	583.638	673.630	726.321
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(13.320)	(17.533)	(15.253)
TOTAL	1.633.035	1.744.014	1.789.549

⁽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.

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



Do saldo de contas a receber de R\$1,633 bilhão em 30 de setembro de 2011, R\$1.157 milhões estão alocados no curto prazo e R\$476 milhões no longo prazo, o qual possuía a seguinte composição por ano de vencimento conforme gráfico ao lado.

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

O aumento significativo do volume de imóveis concluídos a comercializar é reflexo do esforço da companhia em entregar seus empreendimentos, esforço este alinhado à nova estratégia de atuação.

Imóveis a Comercializar (em R\$ mil)	30/9/2011	%	30/6/2011	%	31/3/2011	%
Terrenos para futuras incorporações	147.133	40,8%	133.677	40,7%	123.766	37,2%
Imóveis em construção	160.936	44,7%	181.831	55,4%	197.499	59,3%
Imóveis concluídos	52.307	14,5%	12.637	3,9%	11.719	3,5%
Total	360.377	100%	328.145	100%	332.984	100%

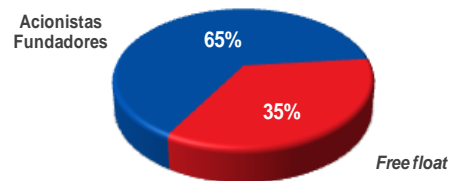
INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Em 30 de setembro 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 set/11



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: Embrasp).

Para informações adicionais, favor entrar em contato com:

Relações com Investidores

Fernando Salomão

André Gallo

Miriam Santos

Tel: (55 11) 3147-0428

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

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

Informações à imprensa:

Comunicação Assessoria Empresarial

Grazielle do Val

Mônica Hog

Aline Queiroz

Tel.: (55 11) 3285-5410

www.comunicacao.com.br

grazielle.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)	3T11	3T10	Var.	2T11	Var.	9M11	9M10	Var.
Receita Operacional Bruta	214.596	229.279	-6,4%	200.521	7,0%	623.687	628.348	-0,7%
Com venda de imóveis	210.200	224.956	-6,6%	196.556	6,9%	611.334	614.250	-0,5%
Com prestação de serviços	3.925	4.307	-8,9%	3.756	4,5%	11.538	13.861	-16,8%
Com locações de imóveis	471	16	2844%	209	125,4%	815	237	243,9%
(-) Deduções da receita	(8.388)	(8.809)	-4,8%	(7.583)	10,6%	(24.042)	(22.848)	5,2%
Receita Operacional Líquida	206.208	220.470	-6,5%	192.938	6,9%	599.645	605.500	-1,0%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(158.737)	(155.318)	2,2%	(186.555)	-14,9%	(514.357)	(428.282)	20,1%
Lucro Bruto	47.471	65.152	-27,1%	6.383	643,7%	85.288	177.218	-51,9%
% Margem Bruta	23,0%	29,6%	-6,5 p.p.	3,3%	19,7 p.p.	14,2%	29,3%	-15 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(25.918)	(31.950)	-18,9%	(24.364)	6,4%	(80.114)	(83.356)	-3,9%
Despesas administrativas	(14.864)	(12.440)	19,5%	(14.967)	-0,7%	(43.049)	(35.123)	22,6%
% despesas administrativas	7,2%	5,6%	1,6 p.p.	7,8%	-0,5 p.p.	7,2%	5,8%	1,4 p.p.
Despesas comerciais	(7.387)	(14.253)	-48,2%	(10.313)	-28,4%	(29.041)	(37.919)	-23,4%
% despesas comerciais	3,6%	6,5%	-2,9 p.p.	5,3%	-1,8 p.p.	4,8%	6,3%	-1,4 p.p.
Despesas tributárias	(447)	(322)	38,8%	(451)	-0,9%	(1.731)	(1.531)	13,1%
Despesas com depreciação/amortização	(827)	(641)	29,0%	(762)	8,5%	(2.388)	(1.815)	31,6%
Amortização de ágio	(124)	(313)	-60,4%	(123)	0,8%	(370)	(816)	-54,7%
Provisão para contingências	(317)	(389)	-18,5%	(863)	-63,3%	(1.418)	(791)	79,3%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(1.952)	(3.592)	-45,7%	3.115	-168%	(2.117)	(5.361)	-60,5%
Lucro Operacional	21.553	33.202	-35%	(17.981)	-220%	5.174	93.862	-94%
Despesas Financeiras	(18.097)	(15.769)	14,8%	(19.263)	-6,1%	(55.717)	(40.967)	36,0%
Receitas Financeiras	9.153	11.044	-17,1%	10.974	-16,6%	31.107	26.712	16,5%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	12.609	28.477	-55,7%	(26.270)	-148%	(19.436)	79.607	-124%
Imposto de renda e contribuição social	(7.895)	(8.029)	-1,7%	(6.918)	14,1%	(22.203)	(22.006)	0,9%
Participação Minoritários	(645)	(323)	99,7%	(476)	35,5%	(1.508)	(408)	270%
Lucro (prejuízo) líquido	4.069	20.125	-79,8%	(33.664)	-112%	(43.147)	57.193	-175%
% Margem Líquida	2,0%	9,1%	-7,2 p.p.	-17,4%	19,4 p.p.	-7,2%	9,4%	-16,6 p.p.
Lucro líquido por Ação (R\$)	0,05	0,25	-80,1%	100%		(0,53)	0,70	-176%

2. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanco Patrimonial Consolidado					30/6/2011		
(em R\$ mil)	30/9/2011	30/9/2010	Var.			Var.	
Ativo Circulante	1.337.229	1.469.941	(132.712)	-9%	1.483.669	(146.440)	-10%
Caixa e equivalentes de caixa	102.563	373.327	(270.764)	-73%	188.376	(85.813)	-46%
Aplicações financeiras	65.321	-	65.321	100%	82.966	(17.645)	-21%
Contas a receber	899.252	813.138	86.114	11%	911.259	(12.007)	-1%
Imóveis a comercializar	243.095	262.333	(19.238)	-7%	268.240	(25.145)	-9%
Créditos diversos	19.015	12.809	6.206	48%	24.609	(5.594)	-23%
Impostos e contribuições a recuperar	7.983	8.334	(351)	-4%	8.219	(236)	-3%
Ativo Não Circulante	346.621	208.467	138.154	66%	329.660	16.961	5%
Aplicações financeiras	54.496	1.206	53.290	4419%	73.944	(19.448)	-26%
Contas a receber	141.480	133.679	7.801	6%	153.356	(11.876)	-8%
Imóveis a comercializar	117.282	43.487	73.795	170%	59.905	57.377	96%
Partes relacionadas	7.681	9.816	(2.135)	-22%	10.572	(2.891)	-27%
Impostos e contribuições a recuperar	3.401	-	3.401	100%	3.401	0	-
Créditos diversos	5.091	1.045	4.046	387%	10.313	(5.222)	-51%
Imobilizado	14.212	16.883	(2.671)	-16%	14.978	(766)	-5%
Intangível	2.978	2.351	627	27%	3.191	(213)	-7%
Ativo Total	1.683.850	1.678.408	5.442	0,3%	1.813.329	(129.479)	-7%
Passivo Circulante	710.880	492.535	218.345	44%	787.704	(76.824)	-10%
Fornecedores	38.656	41.480	(2.824)	-7%	41.570	(2.914)	-7%
Empréstimos e financiamentos	417.908	242.508	175.400	72%	483.002	(65.094)	-13%
Debêntures a pagar	111.552	80.525	31.027	39%	114.704	(3.152)	-3%
Obrigações trabalhistas e tributárias	23.177	15.535	7.642	49%	22.571	606	3%
Impostos e contribuições diferidos	59.395	52.820	6.575	12%	59.248	147	0%
Credores por imóveis compromissados	23.748	18.644	5.104	27%	27.920	(4.172)	-15%
Adiantamento de clientes	13.320	9.636	3.684	38%	12.966	354	3%
Adiantamento de Clientes (Permutas físicas)	-	6.543	(6.543)	-100%	4.567	(4.567)	-100%
Contas a pagar	13.594	9.445	4.149	44%	11.527	2.067	18%
Partes relacionadas	230	4.632	(4.402)	-95%	329	(99)	-30%
Dividendos a pagar	9.300	10.767	(1.467)	-14%	9.300	0	0%
Passivo Não Circulante	506.939	650.680	(143.741)	-22%	564.394	(57.455)	-10%
Empréstimos e financiamentos	100.516	127.344	(26.828)	-21%	82.942	17.574	21%
Debêntures a pagar	383.994	485.537	(101.543)	-21%	460.209	(76.215)	-17%
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.822	-	1.822	100%	1.952	(130)	-7%
Credores por imóveis compromissados	4.290	11.794	(7.504)	-64%	2.517	1.773	70%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.108	5.255	(147)	-3%	4.791	317	7%
Impostos e contribuições diferidos	9.434	8.889	545	6%	10.150	(716)	-7%
Contas a pagar	1.775	3.911	(2.136)	-55%	1.833	(58)	-3%
Débitos diversos	0	7.950	(7.950)	-100%	0	0	0%
Patrimônio Líquido	466.031	535.193	(69.162)	-13%	461.231	4.800	1%
Capital social	461.080	461.080	0	0%	461.080	0	0%
Reservas de Capital	12.353	11.897	456	4%	12.259	94	1%
Reservas de lucro	29.864	5	29.859	0%	(17.352)	47.216	-272%
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(43.147)	57.193	(100.340)	-175%	-	-	-
Participação de não controladores	5.881	5.018	863	17%	5.244	637	12%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.683.850	1.678.408	5.442	0,3%	1.813.329	(129.479)	-7%

3. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	01/01 a 30/09/2011	01/07 a 30/09/2011	01/01 a 30/09/2010
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	(19.436)	12.609	79.607
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:			
Provisão para devedores duvidosos	1.333	523	1.911
Provisão para demandas judiciais e administrativas	1.418	317	791
Depreciação/amortização	2.388	827	1.815
Amortização de ágio	370	124	816
Depreciação de estandes de venda	2.754	567	3.604
Juros sobre empréstimos e debêntures	63.436	21.621	40.560
Tributos diferidos	2.359	(397)	11.183
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			
Títulos e valores mobiliários	68.294	37.093	1.699
Contas a receber	(55.345)	23.360	(334.307)
Imóveis a comercializar	(1.968)	(20.822)	(13.231)
Impostos e contribuição a recuperar	(1.414)	236	1.017
Partes relacionadas	3.395	2.792	6.780
Créditos diversos	(10.959)	10.816	(2.935)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	4.221	(2.914)	17.295
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.802	528	716
Credores por imóveis compromissados	(29.750)	(13.809)	(21.593)
Adiantamento de clientes	(4.548)	(4.213)	(2.428)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(434)	-	(146)
Contas a pagar	(5.191)	2.009	4.710
Caixa proveniente das operações	23.725	71.267	(202.136)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(17.900)	(8.119)	(10.735)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	5.825	63.148	(212.871)
Das atividades de investimentos			
Aquisição de imobilizado	(2.043)	(799)	(4.208)
Aquisição de intangível	(356)	(20)	(354)
Alienação de imobilizado	404	280	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(1.995)	(539)	(4.562)
Das atividades de financiamentos			
Reserva de capital - plano de opção de ações	304	94	481
Alienação de ações próprias	-	-	10.153
Debêntures, líquido	(126.771)	(95.439)	289.684
Empréstimos e financiamentos, líquido	(21.636)	(53.069)	148.708
Participação de não controladores	(1.047)	(8)	3.934
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(149.150)	(148.422)	452.960
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(145.320)	(85.813)	235.527
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	247.883	188.376	137.800
No final do exercício	102.563	102.563	373.327
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(145.320)	(85.813)	235.527