



Lançamentos totalizam R\$808 milhões e Vendas Contratadas Trisul atingem R\$801 milhões em 2010

Teleconferência de Resultados do 4T10 e 2010

30 de março de 2011

Português

11h00 (Brasília)
10h00 (US-EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Replay disponível até: 05/04/11
Replay: +55 (11) 2188-0155
Código: Trisul

Inglês

12h00 (Brasília)
11h00 (US-EST)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Código: Trisul

Replay disponível até: 05/04/11
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 449107#

Contatos RI

Marco Antonio Mattar
Diretor de Relações com Investidores

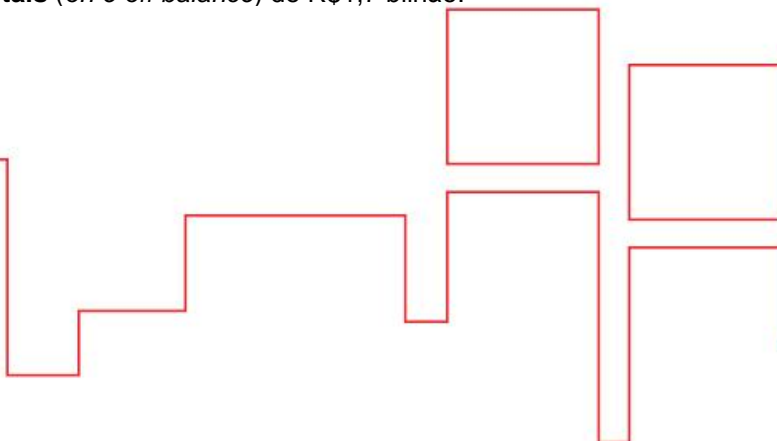
Priscilla Castro
Gerente de Relações com Investidores

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



São Paulo, 29 de março 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 quarto trimestre de 2010 (4T10) e ao ano de 2010. 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 demonstrações financeiras consolidadas, as quais foram preparadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), 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** % Trisul em 2010 totalizaram R\$808 milhões, crescimento de 32% vs. 2009. No 4T10 os lançamentos Trisul atingiram R\$173 milhões;
- Em unidades, a **Velocidade de Venda (VV)** dos lançamentos do quarto trimestre de 2010 atingiu 47% e a VV dos lançamentos de 2010 alcançaram 72%;
- **Vendas Contratadas** % Trisul totalizaram R\$801 milhões em 2010, registrando crescimento de 30% em relação a 2009. No 4T10 foram vendidos R\$162 milhões % Trisul;
- Das 931 **unidades vendidas** no trimestre, 56,5% são de estoque e 43,5% são de lançamentos do 4T10;
- Indicador **VSO (Venda sobre Oferta)** em unidades do quarto trimestre de 2010 atingiu 26,2%;
- A Trisul encerrou o 4T10 com **estoque** de 2.625 unidades que correspondem a um VGV Trisul de R\$531 milhões;
- No 4T10 a **Receita líquida** atingiu R\$180 milhões. Em 2010 a receita totalizou R\$786 milhões, um crescimento de 40% vs. 2009;
- 2010 registrou uma **Margem Bruta** de 25,6% e **Margem Líquida** de 5%, sendo que o **Lucro Líquido** totalizou R\$39 milhões no ano;
- **EBITDA** atingiu R\$119,7 milhões em 2010, aumento de 30% em relação a 2009 e resultando em uma margem EBITDA de 15,2%;
- **Posição de caixa** ao final de 2010 no montante de R\$436 milhões e **recebíveis totais** (on e off balance) de R\$1,7 bilhão.



COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Trisul, após ter realizado uma análise de seus resultados obtidos desde o IPO ocorrido em outubro de 2007, e em particular o resultado do último trimestre de 2010, decidiu rever seu foco com o objetivo de gerar maiores margens, ciclos mais reduzidos da operação e melhor rentabilidade do patrimônio.

Os principais pontos resultantes da análise mencionada acima foram:

1. A decisão de descontinuar o desenvolvimento de determinados projetos ainda não lançados, que por características específicas de segmento, localização e rentabilidade tornaram-se não atrativos para a Companhia;
2. Implantação de métricas físico-financeiras mais rigorosas para o cumprimento de custos orçados dos empreendimentos;
3. Substituição de landbank por não enquadramento no novo foco;
4. Contratação de um novo Diretor Financeiro tendo como uma de suas responsabilidades a gestão da Companhia com o objetivo de trazer maior previsibilidade ao fluxo de caixa.

Nosso foco passa a ser:

- a. Prioridade na gestão de caixa e recebíveis, notadamente na velocidade dos repasses;
- b. Maior concentração nos segmentos médio e médio alto, replicando nos empreendimentos futuros o sucesso obtido ao longo de 30 anos nesses nichos;
- c. 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;

Com essas medidas a Administração da Trisul está confiante que trará melhores resultados aos seus acionistas.

AdministraçãoTrisul

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	4T10	4T09	Var. %	4T10	3T10	Var. %	2010	2009	Var. %
Empreendimentos Lançados									
VGV Total ⁽¹⁾	225.363	334.087	-33%	225.363	224.607	0%	1.090.946	758.419	44%
VGV Trisul	173.363	258.310	-33%	173.363	195.941	-12%	807.912	614.211	32%
% Participação Trisul	77%	77%	0 p.p.	77%	87%	-10 p.p.	74%	81%	-7 p.p.
Número de Empreendimentos	4	6	-33%	4	5	-20%	23	18	28%
Unidades Lançadas	858	1.563	-45%	858	1.428	-40%	4.824	4.415	9%
Preço médio de lançamento (R\$ mil/unid.)	262.661	213.747	23%	262.661	157.288	67%	226.150	171.782	32%
Vendas Contratadas									
Vendas Totais Contratadas ⁽²⁾	207.345	263.674	-21%	207.345	190.441	9%	1.050.413	800.433	31%
Vendas Contratadas Trisul	161.793	213.715	-24%	161.793	170.097	-5%	801.274	617.410	30%
% Participação Trisul	78%	81%	-3 p.p.	78%	89%	-11 p.p.	76%	77%	-1 p.p.
Unidades Vendidas	931	1.369	-32%	931	1.005	-7%	4.779	4.403	9%
Preço médio de venda (R\$ mil/unid.)	222.713	192.603	16%	222.713	189.493	18%	219.798	181.793	21%
Informações Financeiras (em R\$ mil)									
Receita Operacional Bruta	187.586	189.140	-1%	187.586	229.279	-18%	815.934	582.992	40%
Receita Operacional Líquida	180.396	181.199	0%	180.396	220.470	-18%	785.896	560.184	40%
Lucro Bruto	24.035	59.723	-60%	24.035	65.152	-63%	201.253	171.189	18%
% Margem Bruta	13,3%	33,0%	-19,6 p.p.	13,3%	29,6%	-16,2 p.p.	25,6%	30,6%	-5 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	(18.034)	22.565	-180%	(18.034)	20.125	-190%	39.159	51.516	-24%
% Margem Líquida	-10,0%	12,5%	-22,5 p.p.	-10,0%	9,1%	-19,1 p.p.	5,0%	9,2%	-4,2 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	4.849	35.249	-86%	4.849	41.771	-88%	119.693	92.029	30%
% Margem EBITDA	2,7%	19,5%	-16,8 p.p.	2,7%	18,9%	-16,3 p.p.	15,2%	16,4%	-1,2 p.p.
Disponibilidade	435.994	140.705	210%	435.994	374.533	16%	435.994	140.705	210%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(662.947)	(316.257)	-110%	(662.947)	(561.381)	-18%	(662.947)	(316.257)	-110%

⁽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

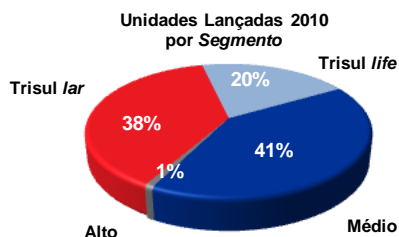
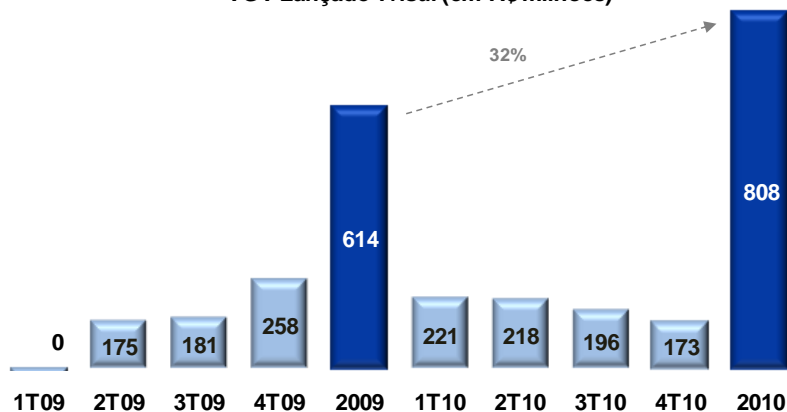
LANÇAMENTOS

Em 2010 a Trisul lançou 32% acima do VGV lançado em 2009. No ano foram 23 empreendimentos lançados totalizando um VGV de R\$1,0 bilhão, sendo R\$808 milhões a participação Trisul. No quarto trimestre de 2010 foram lançadas 858 unidades distribuídas em 4 empreendimentos totalizando um VGV de R\$225 milhões, sendo R\$173 milhões a participação Trisul.

Lançamentos 2010									
Lançamentos	Cidade	Região	Data de Lançamento	Padrão ⁽¹⁾	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM	VGV Trisul R\$MM	Preço Médio/Unid.
1 Alpha Style	Barueri	RMS	30/1/2010	Médio	325	40%	95,0	38,0	292.308
2 Massimo	Jundiaí	Interior SP	6/3/2010	Médio	108	50%	55,0	27,5	509.259
3 Reserva do Golfe	Ribeirão Preto	Interior SP	11/3/2010	Médio	420	80%	108,3	86,6	257.738
4 Solle Santa Paula	São Caetano do Sul	RMS	13/3/2010	Médio	84	100%	29,3	29,3	349.286
5 Vida Plena Ribeirão I - Fase II (Torre 3)	Ribeirão Preto	Interior SP	27/3/2010	Trisul life	116	100%	13,5	13,5	116.379
6 Parque do Jatobá	Limeira	Interior SP	27/3/2010	Trisul lar	236	100%	25,8	25,8	109.110
Total lançado 1T10					1.289		326,8	220,7	253.561
1 Joy Residence	Brasília	Distrito Federal	8/4/2010	Médio	169	50%	45,0	22,5	266.272
2 Free Residencial	Brasília	Distrito Federal	8/4/2010	Trisul life	116	50%	19,8	9,9	171.000
3 L Itaim	São Paulo	São Paulo	10/4/2010	Alto	40	50%	59,0	29,5	1.475.000
4 Vida Plena Cotia - Fase I	Cotia	Interior SP	15/5/2010	Trisul lar	242	100%	22,3	22,3	92.149
5 Vitrine Esplanada - Fase I	Sorocaba	Interior SP	22/5/2010	Trisul life	198	100%	39,5	39,5	199.495
6 Stellato Santa Paula	São Caetano do Sul	RMS	22/5/2010	Médio	60	100%	30,0	30,0	500.000
7 Vida Plena Ribeirão I - Fase III (Torres 1 e 2)	Ribeirão Preto	Interior SP	12/6/2010	Trisul life	232	100%	29,9	29,9	128.879
8 Varanda Tremembé	São Paulo	São Paulo	18/6/2010	Médio	192	50%	68,6	34,3	357.292
Total lançado 2T10					1.249		314,1	217,9	251.510
1 Ideia	Araçatuba	Interior SP	3/7/2010	Trisul lar	118	100%	9,9	9,9	83.564
2 Supera Fase II	Guarulhos	RMS	14/8/2010	Médio	312	75%	114,7	86,0	367.521
3 Vida Plena Campolim Fase I	Sorocaba	Interior SP	14/8/2010	Trisul lar	362	100%	37,9	37,9	104.600
4 Vida Plena Cotia - Fase II	Cotia	Interior SP	11/9/2010	Trisul lar	344	100%	31,7	31,7	92.151
5 Viva Bem Ribeirão	Ribeirão Preto	Interior SP	18/9/2010	Trisul lar	292	100%	30,5	30,5	104.503
Total lançado 3T10					1.428		224,6	195,9	157.288
1 Vila Verde Sabará	São Carlos	Interior SP	14/10/2010	Trisul life	314	100%	56,9	56,9	181.204
2 Vida Plena Campolim Fase II	Sorocaba	Interior SP	23/10/2010	Trisul lar	244	100%	25,5	25,5	104.365
3 Art'e Prime Residence	Jundiaí	Interior SP	28/10/2010	Médio	162	50%	104,0	52,0	641.975
4 Play Life	SCS	RMS	11/11/2010	Médio	138	100%	39,0	39,0	282.609
Total lançado 4T10					858		225,4	173,4	262.661
Total lançado 2010					4.824		1.090,9	807,9	226.150

(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.

VGV Lançado Trisul (em R\$ milhões)



Das 4.824 unidades lançadas em 2010, 42% pertencem ao médio-alto padrão e 58% pertencem ao padrão econômico, sendo que 38% se enquadram no programa do governo MCMV com produto Trisul lar.

VELOCIDADE DE VENDA (VV)

A velocidade de venda dos lançamentos do 4T10 atingiu 47% e a dos lançamentos de 2010, acumulada até 31 de dezembro de 2010, atingiu 72%.

Destaque no 4T10 para o empreendimento *Vida Plena Campolim Fase II* com 96% de velocidade de venda.

A tabela abaixo demonstra a velocidade de venda dos empreendimentos lançados em 2010.

Velocidade de Venda 2010									
Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM	VGV Trisul R\$MM	Velocidade de Venda	
1 Alpha Style	RMSP	30/1/2010	Médio	325	40%	95,0	38,0	87%	
2 Massimo	Interior SP	6/3/2010	Médio	108	50%	55,0	27,5	80%	
3 Reserva do Golfe	Interior SP	11/3/2010	Médio	420	80%	108,3	86,6	97%	
4 Solle Santa Paula	RMSP	13/3/2010	Médio	84	100%	29,3	29,3	96%	
5 Vida Plena Ribeirão I - Fase II (Torre 3)	Interior SP	27/3/2010	Trisul life	116	100%	13,5	13,5	70%	
6 Parque do Jatobá	Interior SP	27/3/2010	Trisul lar	236	100%	25,8	25,8	99%	
Total Lançado 1T10				1.289		326,8	220,7	91%	
1 Joy Residence	Distrito Federal	8/4/2010	Médio	169	50%	45,0	22,5	91%	
2 Free Residencial	Distrito Federal	8/4/2010	Trisul life	116	50%	19,8	9,9	98%	
3 L Itaim	São Paulo	10/4/2010	Alto	40	50%	59,0	29,5	98%	
4 Vida Plena Cotia - Fase I	Interior SP	15/5/2010	Trisul lar	242	100%	22,3	22,3	98%	
5 Vitrine Esplanada - Fase I	Interior SP	22/5/2010	Trisul life	198	100%	39,5	39,5	94%	
6 Stellato Santa Paula	RMSP	22/5/2010	Médio	60	100%	30,0	30,0	78%	
7 Vida Plena Ribeirão I - Fase III (Torres 1 e 2)	Interior SP	12/6/2010	Trisul life	232	100%	29,9	29,9	66%	
8 Varanda Tremembé	São Paulo	18/6/2010	Médio	192	50%	68,6	34,3	91%	
Total Lançado 2T10				1.249		314,1	217,9	88%	
1 Ideia	Interior SP	3/7/2010	Trisul lar	118	100%	9,9	9,9	69%	
2 Supera Fase II	RMSP	14/8/2010	Médio	312	75%	114,7	86,0	50%	
3 Vida Plena Campolim Fase I	Interior SP	14/8/2010	Trisul lar	362	100%	37,9	37,9	98%	
4 Vida Plena Cotia - Fase II	Interior SP	11/9/2010	Trisul lar	344	100%	31,7	31,7	22%	
5 Viva Bem Ribeirão	Interior SP	18/9/2010	Trisul lar	292	100%	30,5	30,5	50%	
Total Lançado 3T10				1.428		224,6	195,9	57%	
1 Vila Verde Sabará	Interior SP	14/10/2010	Trisul life	314	100%	56,9	56,9	20%	
2 Vida Plena Campolim Fase II	Interior SP	23/10/2010	Trisul lar	244	100%	25,5	25,5	95%	
3 Art'e Prime Residence	Interior SP	28/10/2010	Médio	162	50%	104,0	52,0	23%	
4 Play Life	RMSP	11/11/2010	Médio	138	100%	39,0	39,0	54%	
Total Lançado 4T10				858		225,4	173,4	47%	
Total Lançado 2010				4.824		1.090,9	807,9	72%	

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

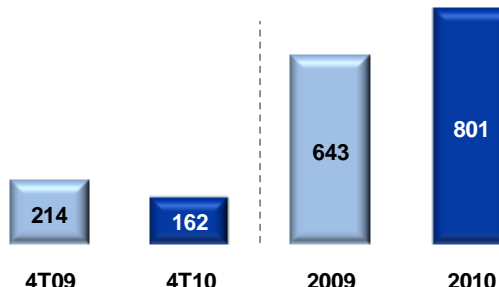
Em unidades o VSO do trimestre atingiu 26,2%, conforme calculo abaixo:

VSO (Venda sobre Oferta)	Unidades	VGV Trisul	VGV Total
Estoque de unidades em 30/09/2010	2.698	519.229	680.401
(+) Lançamentos do 4T10	858	173.363	225.363
Total de unidades a venda no 4T10 (a)	3.556	692.592	905.764
(-) Unidades vendidas no 4T10 (b)	931	161.793	207.345
Total de unidades a venda em 01/01/2011	2.625	530.799	698.418
VSO no 4T10 (b)/(a)	26,2%	23,4%	22,9%

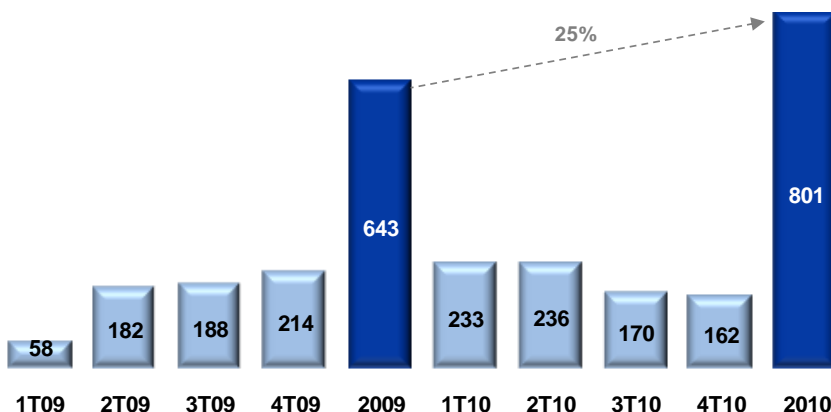
VENDAS CONTRATADAS

No 4T10, as Vendas Totais Contratadas somaram R\$207 milhões, sendo R\$162 milhões a participação Trisul. No ano, as Vendas Totais Contratadas atingiram R\$1,0 bilhão e as Vendas Contratadas Trisul totalizaram R\$801 milhões, um aumento de 25% em relação a 2009. As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

Vendas Contratadas Trisul
(em R\$ milhões)



Vendas Contratadas Trisul (em R\$ milhões)



Dos R\$162 milhões vendidos no 4T10, R\$68 milhões ou 42,1% referem-se a vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$93,7 milhões ou 58% são vendas de estoque.

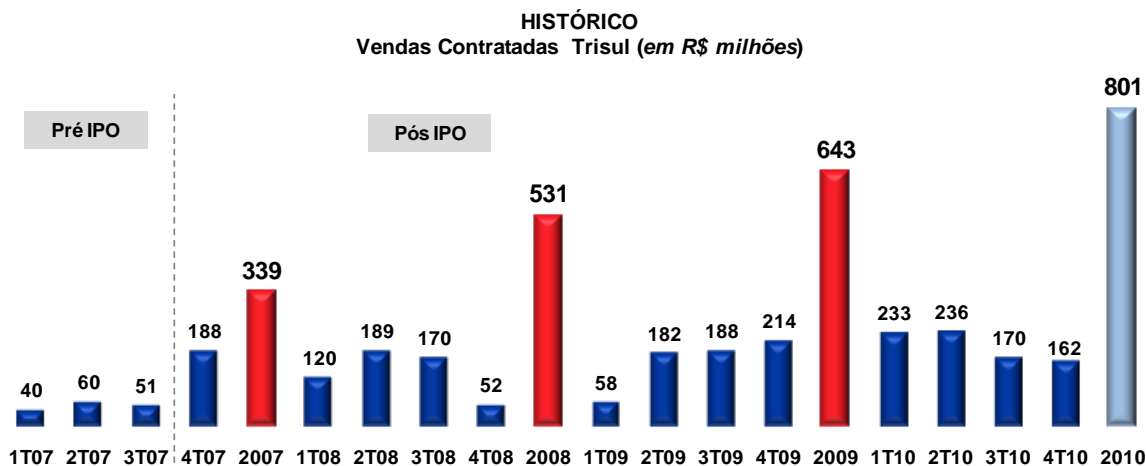
Do total vendido (% Trisul) em 2010, 49% correspondem ao Médio Padrão, 41% ao Padrão Econômico e 10% ao Alto Padrão, conforme tabela abaixo.

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 2010 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	1.537	32%	153.912	15%	152.671	19%
Padrão Econômico - Trisul <i>life</i>	1.076	23%	173.659	17%	173.858	22%
Médio	1.982	41%	579.473	55%	390.860	49%
Alto	186	4%	143.369	14%	83.885	10%
Total	4.781	100%	1.050.413	100%	801.274	100%

Do total vendido (% Trisul) no 4T10, 46% correspondem ao Padrão Econômico, 38% ao Médio Padrão e 16% ao Alto Padrão, conforme tabela abaixo.

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 4T10 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	351	38%	34.899	17%	34.899	22%
Padrão Econômico - Trisul <i>life</i>	256	27%	43.426	21%	38.673	24%
Médio	260	28%	83.444	40%	61.727	38%
Alto	64	7%	45.577	22%	26.493	16%
Total	931	100%	207.345	100%	161.793	100%

O gráfico abaixo demonstra a evolução das Vendas Contratadas da Trisul confirmando que a Companhia está entregando a cada ano crescimentos cada vez mais consistente.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Do início de 2010 até a data de hoje a Trisul entregou 15 empreendimentos correspondendo a 2.759 unidades com VGV Trisul de lançamento de R\$410 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-Ypê (2)	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 Amaralina	São Paulo	dez-08	Trisul <i>lar</i>	110	100%	14,0	14,0	95%
TOTAL					2.759	697	410			

* 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 52 canteiros de obras representados por um total de 12.787 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	Trilhas do Bosque	Guarulhos	out-07	Médio	100	100%	23	23	87%
3	Vida Plena Santo André	Santo André	nov-07	Trisul life	592	100%	59	59	73%
4	Chanson Klabin	São Paulo	dez-07	Alto	84	50%	83	41	90%
5	Stadium Resid Club	Santos	dez-07	Médio	276	100%	67	67	93%
6	Bem Estar Guarulhos	Guarulhos	dez-07	Trisul life	336	100%	41	41	86%
7	Madison Square Garden	Ribeirão Preto	mar-08	Alto	200	80%	100	80	53%
8	Riverside Park	Ribeirão Preto	mar-08	Alto	100	80%	40	32	64%
9	Terraços do Campestre	Santo André	jun-08	Trisul life	480	70%	83	58	100%
10	Boulevard do Parque	Santos	jun-08	Trisul life	500	50%	63	31	83%
11	Premiatto	Jundiaí	jun-08	Médio	424	50%	116	58	83%
12	Reserva Natureza	Cotia	jun-08	Trisul life	273	100%	25	25	98%
13	Celebration	Santo André	ago-08	Médio	164	100%	50	50	98%
14	Upper Life Campolim	Sorocaba	ago-08	Trisul life	328	100%	45	45	95%
15	The Office	São Paulo	ago-08	Comercial	201	33%	73	24	99%
16	Grid	São Paulo	set-08	Trisul life	230	45%	22	10	100%
17	Be Happy	São Paulo	set-08	Trisul life	208	70%	39	27	100%
18	Action Life	São Paulo	out-08	Trisul life	284	45%	46	21	98%
19	Vivant	São Caetano do Sul	nov-08	Alto	80	50%	69	34	61%
20	Vida Plena Ribeirão I (Torres 4, 5 e 6)	Ribeirão Preto	dez-08	Trisul life	372	100%	43	43	87%
21	Praças do Golfe	Ribeirão Preto	abr-09	Médio	420	80%	93	74	99%
22	Premium Guarulhos 1	Guarulhos	mai-09	Trisul life	344	100%	55	55	94%
23	Vida Plena Araraquara	Araraquara	mai-09	Trisul life	188	100%	24	24	87%
24	Vila Natureza	Cotia	ago-09	Trisul life	136	100%	22	22	26%
25	Colina Amaralina	São Paulo	ago-09	Trisul lar	106	100%	13	13	93%
26	Horizontes Araçatuba - Fase 1	Araçatuba	ago-09	Trisul life	88	100%	33	33	74%
27	Moradas do Bosque	Marília	ago-09	Trisul lar	352	100%	33	33	84%
28	Pinheiros Condomínio Clube	São José do Rio Preto	set-09	Trisul life	240	80%	41	33	96%
29	Premium Guarulhos 2	Guarulhos	set-09	Trisul life	172	100%	28	28	91%
30	Supera (Fase 1)	Guarulhos	out-09	Médio	416	75%	136	102	81%
31	Contemplare Vila Mascote	São Paulo	nov-09	Alto	80	75%	42	31	88%
32	Suprema (Fase 1)	Guarulhos	nov-09	Médio	300	50%	62	31	67%
33	Vida Plena Itaquera	São Paulo	nov-09	Trisul lar	399	100%	41	41	99%
34	Belas Artes III	Jandira	nov-09	Trisul life	128	100%	15	15	83%
35	La Luna Santa Paula	São Caetano do Sul	dez-09	Médio	56	100%	22	22	88%
36	Max Clube (Fase 1)	São José dos Campos	dez-09	Trisul lar	312	100%	30	30	80%
37	Alpha Style	Barueri	jan-10	Médio	325	40%	95	38	87%
38	Reserva do Golfe	Ribeirão Preto	mar-10	Médio	420	80%	108	87	97%
39	Solle Santa Paula	São Caetano do Sul	mar-10	Médio	84	100%	29	29	96%
40	Vida Plena Ribeirão II (Torres 1, 2 e 3)	Ribeirão Preto	mar-10	Trisul life	348	100%	43	43	67%
41	Massimo	Jundiaí	mar-10	Médio	108	50%	55	28	87%
42	Parque do Jatoba	Limeira	mar-10	Trisul lar	236	100%	26	26	99%
43	Residencial Free	Distrito Federal	abr-10	Trisul life	116	50%	20	10	98%
44	Residencial Joy	Distrito Federal	abr-10	Médio	169	50%	45	23	91%
45	L Itaim	São Paulo	abr-10	Alto	40	50%	59	30	98%
46	Stellato Santa Paula	São Caetano do Sul	mai-10	Médio	60	100%	30	30	78%
47	Vitrine Esplanada - Fase I	Sorocaba	mai-10	Trisul life	198	100%	40	40	94%
48	Varanda Tremembé	São Paulo	jun-10	Médio	192	50%	69	34	91%
49	Vida Plena Ribeirão I - Fase III (Torres 1 e 2)	Ribeirão Preto	jun-10	Trisul life	232	100%	30	30	67%
50	Supera Fase II	Guarulhos	ago-10	Médio	312	75%	115	86	50%
51	Vida Plena Campolim Fase I	Sorocaba	ago-10	Trisul Lar	362	100%	38	38	98%
52	Viva Bem Ribeirão	Ribeirão Preto	set-10	Trisul Lar	292	100%	29	29	50%
TOTAL				12.787		2.737	2.017		

POSIÇÃO DE ESTOQUE

A Trisul encerrou 2010 com estoque de 2.625 unidades que correspondem a um VGV potencial Trisul de R\$531 milhões.

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

Estoque em 31/12/2010	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
unidades concluídas	66	3%	8.873	2%	16.303	2%
unidades em construção	1.499	57%	320.115	60%	419.832	60%
unidades em fase de lançamento	614	23%	92.325	17%	107.900	15%
unidades lançadas no 4T10	446	17%	109.487	21%	154.384	22%
Unidades à Venda em 01/01/2011	2.625	100%	530.799	100%	698.418	100%

- 63% do estoque de unidades pertencem ao Padrão Econômico;

Estoque em 31/12/2010	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	608	23%	64.875	12%	64.875	9%
Padrão Econômico - Trisul <i>life</i>	1.053	40%	164.498	31%	173.621	25%
Médio Padrão	768	29%	209.523	39%	322.440	46%
Alto Padrão	193	7%	91.153	17%	135.233	19%
Comercial	3	0%	750	0%	2.249	0%
Unidades à Venda em 01/01/2011	2.625	100%	530.799	100%	698.418	100%

- 60% do estoque de unidades estão no interior do estado de São Paulo;

Estoque em 31/12/2010	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
São Paulo Capital	73	3%	22.025	4%	38.760	6%
Região Metropolitana de SP	863	33%	197.849	37%	262.652	38%
Interior do Estado de SP	1.566	60%	289.878	55%	368.647	53%
Litoral de SP	106	4%	18.501	3%	23.267	3%
Distrito Federal	17	1%	2.547	0%	5.093	1%
Unidades à Venda em 01/01/2011	2.625	100%	530.799	100%	698.418	100%

FORÇA DE VENDAS

No quarto trimestre de 2010, a equipe Trisul Vendas foi responsável pela venda de 40% das 4.779 unidades vendidas da Trisul.

A Trisul Vendas encerrou o trimestre com 240 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 dezembro de 2010, a Trisul possuía um *landbank* correspondente a um VGV potencial de R\$1,6 bilhão (participação Trisul), dos quais R\$381 milhões estão “opcionados” em fase de estudo de viabilidade e, portanto não estão contabilizados no estoque de terrenos da Companhia. A Trisul 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 Companhia 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.

A tabela abaixo apresenta o resumo do *landbank* da Companhia em 31 de dezembro de 2010:

Resumo do Landbank						
	Trisul <i>lar</i> *	Trisul <i>life</i> **	Médio ***	Médio-Alto ****	Comercial	Total / Média
VGV Total (em R\$ milhões)	736	417	357	328	231	2.070
VGV Trisul (em R\$ milhões)	594	285	242	269	206	1.596
Número de Projetos	16	7	7	5	3	38
Número de Unidades	6.100	2.207	887	460	984	10.638
Média de Unidades por projeto	381	315	127	92	328	280
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	120,7	189,1	402,6	712,7	235,2	194,6
Área média do terreno (em m ²)	20	14	12	2	5	14

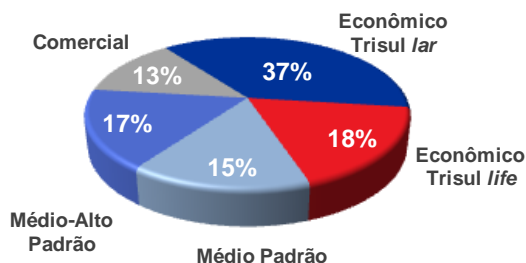
* Trisul *lar* – produto de Padrão Econômico: Preço Médio/Unidade de R\$70 mil a R\$130 mil

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

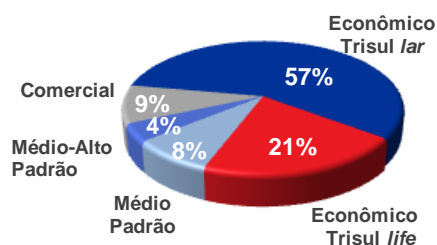
*** Médio-Alto Padrão: Preço Médio/Unidade acima de R\$300 mil.

Do VGV potencial de R\$1,6 bilhão (participação Trisul), 32% estão alocados para desenvolvimento de empreendimentos voltados ao Médio-Alto Padrão.

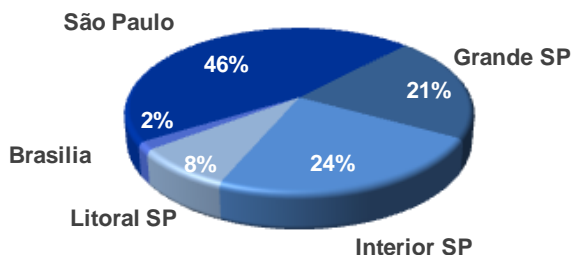
Landbank Trisul em R\$



Landbank Trisul em Unidades



Alocação do Landbank por Região (VGV Trisul de R\$1,6 bilhão)



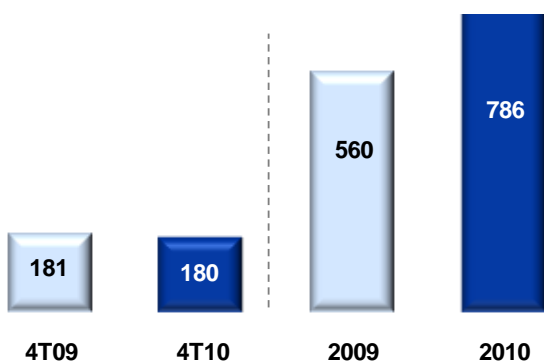
A empresa possui um *landbank* diversificado, distribuído em 15 cidades no estado de São Paulo como também em Brasília sendo que 46% do VGV Trisul potencial do *landbank* está localizado na cidade de São Paulo e 24% no interior do estado.

DESEMPENHO FINANCEIRO

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

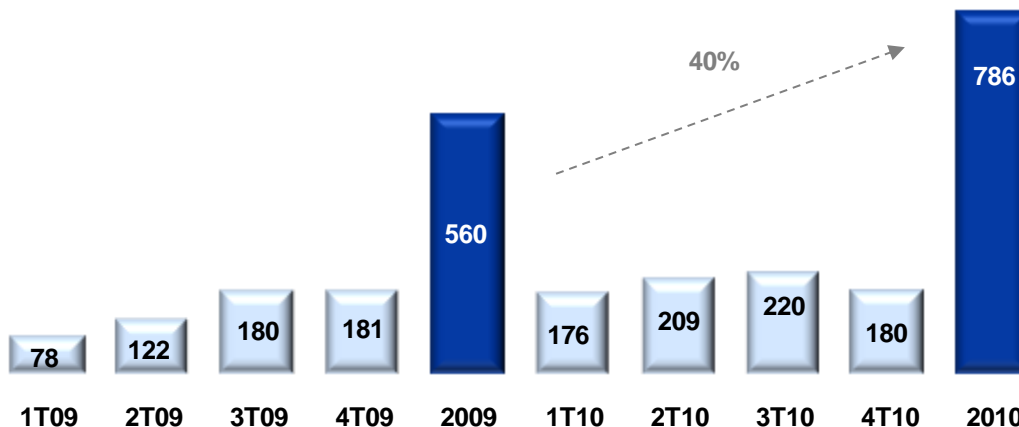
RECEITA LÍQUIDA

Receita Líquida (em R\$ milhões)



No 4T10 a receita operacional líquida totalizou R\$180 milhões, em linha com o reconhecimento de receita do 4T09. Em 2010, a receita líquida atingiu R\$ 786 milhões, aumento de 40% em relação a 2009.

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 apresenta as receitas apropriadas no ano, por ano de lançamento dos empreendimentos.

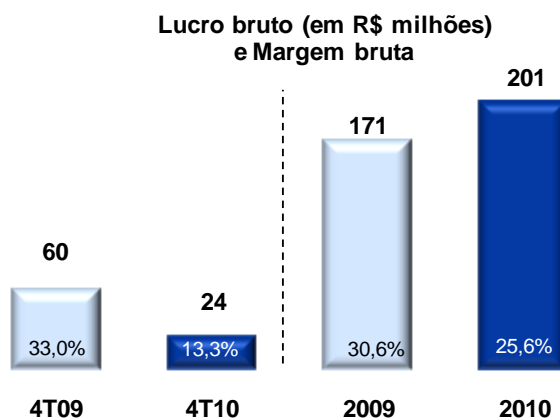
Período do Lançamento	4T10		2010	
	Receita Operacional em R\$ mil	%	Receita Operacional em R\$ mil	%
Até 30/09/2007	3.654	2%	22.419	3%
Em 2007 no 4T07	14.678	8%	184.896	23%
1T08	8.975	5%	50.357	6%
2T08	18.256	10%	106.942	13%
3T08	13.274	7%	82.083	10%
4T08	14.909	8%	57.789	7%
2T09	26.710	15%	66.876	8%
3T09	17.340	9%	43.128	5%
4T09	27.387	15%	73.880	9%
1T10	13.054	7%	39.055	5%
2T10	11.252	6%	48.067	6%
3T10	9.115	5%	17.363	2%
4T10	4.461	2%	4.461	1%
Total	183.066	100%	797.317	100%

(*) Considerando somente % Trisul

(**) Receita Operacional Bruta Apropriada com venda de imóveis

LUCRO BRUTO

O lucro bruto do 4T10 atingiu R\$24 milhões, com margem bruta de 13,3%. Essa contração de margem bruta se deve ao aumento de custo de matéria-prima e mão-de-obra ocorridos em 2010. No ano, o lucro bruto totalizou R\$201 milhões, um aumento de 18% quando comparado a 2009. A margem bruta de 2010 ficou em 25,6%.



A margem bruta do 4T10 está impactada pelo aumento de custo ocorrido muito acima do INCC no ano de 2010. Neste trimestre a Companhia realizou revisões orçamentárias e continuará monitorando seus orçamentos com a finalidade de adequar os projetos a seus novos custos.

Em 2010 a despesa financeira relacionada ao financiamento à produção (SFH + Debentures CEF) totalizou R\$27,9 milhões, um aumento de 199% quando comparado a 2009 (R\$9,3 milhões). Esse aumento é positivo para a Companhia, pois demonstra um bom andamento das obras gerando liberação dos recursos de financiamento e conseqüente encargo financeiro.

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)	4T10	4T09	% Var.	3T10	% Var.	2010	2009	% Var.
Receita operacional líquida	180.396	181.199	-0,4%	220.470	-18,2%	785.896	560.184	40,3%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(14.910)	(13.567)	9,9%	(12.440)	19,9%	(50.033)	(48.111)	4,0%
% Receita líquida	8,3%	7,5%	0,8 p.p.	5,6%	2,7 p.p.	6,4%	8,6%	-2,2 p.p.
% Lançamento Trisul	8,6%	5,3%	3,3 p.p.	6,3%	2,3 p.p.	6,2%	7,8%	-1,6 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	9,2%	6,3%	2,9 p.p.	7,3%	1,9 p.p.	6,2%	7,8%	-1,6 p.p.
Despesas comerciais	(11.817)	(13.462)	-12,2%	(14.253)	-17,1%	(49.736)	(40.904)	21,6%
% Receita líquida	6,6%	7,4%	-0,8 p.p.	6,5%	0,1 p.p.	6,3%	7,3%	-1,0 p.p.
% Lançamento Trisul	6,8%	5,2%	1,6 p.p.	7,3%	-0,5 p.p.	6,2%	6,7%	-0,5 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	7,3%	6,3%	1,0 p.p.	8,4%	-1,1 p.p.	6,2%	6,6%	-0,4 p.p.
Despesas tributárias	(212)	(280)	-24,3%	(322)	-34,2%	(1.743)	(3.089)	-43,6%
Despesas com Depreciação/Amortização	(690)	(558)	23,7%	(641)	7,6%	(2.505)	(1.934)	29,5%
Amortização de ágio	(124)	(283)	-56,2%	(313)	-60,4%	(940)	(2.876)	-67,3%
Provisão para contingência	1.039	(515)	-301,7%	(389)	-367,1%	248	(543)	-145,7%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(2.033)	333	-710,5%	(3.592)	-43,4%	(7.394)	4.024	-283,7%
Total	(28.747)	(28.332)	1,5%	(31.950)	-10,0%	(112.103)	(93.433)	20,0%

Administrativas:

No 4T10, as despesas administrativas totalizaram R\$14,9 milhões, registrando crescimento de 19,9% em relação ao 3T10 decorrente principalmente da provisão realizada referente ao plano para participação nos lucros no montante de R\$1,9 milhão. Esse proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos lucros da empresa, o qual está vinculado a um plano de ação, ao pagamento de dividendos aos acionistas e ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano.

Em 2010, analisando como percentual da Receita líquida, as despesas administrativas representaram 6,4%, uma redução de 2,2 p.p. em relação ao percentual registrado em 2009. Essa redução demonstra a estrita disciplina no que se refere a controle e manutenção das despesas administrativas frente ao crescimento da Companhia.

Abaixo segue *breakdown* das despesas administrativas. É importante notar que 68% das despesas estão concentradas em despesa com pessoal (salários, encargos e benefícios).

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	2010	%	2009	%	% Var.
Pessoal	33.791	68%	25.560	53%	32,2%
Honorários da administração	3.146	6%	3.593	7%	-12,4%
Ocupação	2.891	6%	3.806	8%	-24,0%
Assessorias e consultorias	7.064	14%	6.029	13%	17,2%
Despesas gerais	3.141	6%	9.123	19%	-65,6%
Total de despesas administrativas	50.033	100%	48.111	100%	4,0%

Comerciais:

As despesas comerciais atingiram R\$11,8 milhões no 4T10, uma redução de 17,1% vs. o trimestre anterior (3T10). Em relação a 2010, como percentual da receita, as despesas comerciais reduziram de 7,3% em 2009 para 6,3% em 2010.

Abaixo segue *breakdown* das despesas comerciais, as quais estão concentradas principalmente em despesa com propaganda e publicidade.

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	2010	%	2009	%	% Var.
Propaganda e publicidade	30.213	61%	23.255	57%	29,9%
Estandes de vendas - Depreciação	4.805	10%	6.804	17%	-29,4%
Estandes de vendas - despesas gerais	11.851	24%	8.239	20%	43,8%
Provisão para devedores duvidosos	2.783	6%	2.421	6%	15,0%
Despesas gerais	84	0%	185	0%	-54,6%
Total de despesas comerciais	49.736	100%	40.904	100%	21,6%

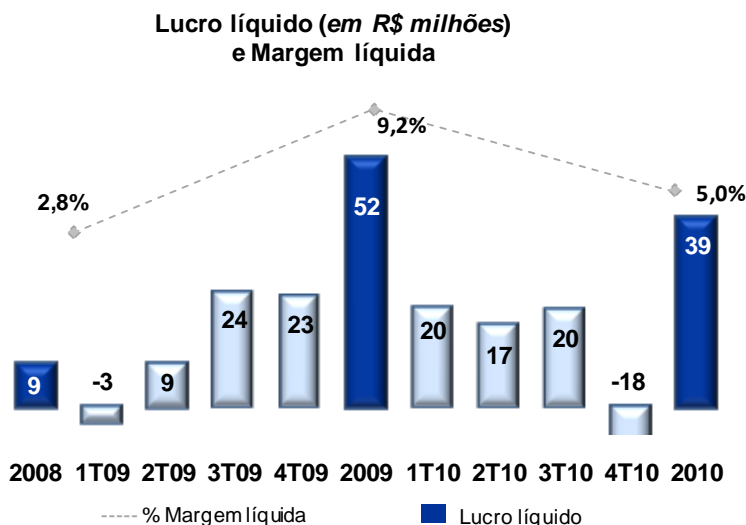
RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	4T10	4T09	% Var.	3T10	% Var.	2010	2009	% Var.
Despesas financeiras	(15.232)	(7.202)	111%	(15.769)	-3%	(56.199)	(32.841)	71%
Receitas financeiras	9.388	3.815	146%	11.044	-15%	36.100	22.992	57%
Resultado Financeiro	(5.844)	(3.387)	73%	(4.725)	24%	(20.099)	(9.849)	104%

O resultado financeiro líquido de 2010 ficou negativo em R\$20 milhões decorrente do aumento das despesas financeiras com juros oriundos das captações de recursos via emissões de debêntures.

LUCRO LÍQUIDO

No 4T10 a Trisul apresentou prejuízo líquido de R\$18 milhões contra lucro de R\$20 milhões no trimestre anterior (3T10). Em 2010, a Companhia registrou lucro líquido de R\$39 milhões e margem líquida de 5%.



EBITDA E MARGEM EBITDA

Em 2010 o EBITDA atingiu R\$119,7 milhões registrando aumento de 30% quando comparado a 2009 e margem EBITDA de 15,2%.

(em R\$ mil)	4T10	4T09	% Var.	3T10	% Var.	2010	2009	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	(18.034)	22.565	-180%	20.125	-190%	39.159	51.516	-24%
(+) Resultado financeiro	5.844	3.387	73%	4.725	24%	20.099	9.849	104%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.056	5.566	27%	8.029	-12%	29.062	16.518	76%
(+) Amortização de ágio	124	283	56%	313	-60%	940	2.876	67%
(+) Depreciações e amortizações	690	558	24%	641	8%	2.505	1.934	30%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	9.169	2.890	217%	7.938	16%	27.928	9.336	199%
EBITDA	4.849	35.249	-86%	41.771	-88%	119.693	92.029	30%
Margem EBITDA (%)	2,7%	19,5%	-16,8 pp	18,9%	-16,2 pp	15,2%	16,4%	-1,2 pp

POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Trisul encerrou 2010 com uma posição de caixa de R\$436 milhões apresentando um aumento considerável em relação a 2009 devido principalmente à emissão de debêntures adquiridas pela Caixa Econômica Federal através de recursos do FGTS em março de 2010 no valor de R\$300 milhões. É importante ressaltar que, dos R\$436 milhões que a Companhia possui de disponibilidade, R\$199 milhões pertencem ao saldo disponível pela debêntures da CEF o qual encontra-se em uma aplicação financeira e pode somente ser movimentado com aprovação da CEF e destinado a construção.

(em R\$ mil)	31/12/2010	30/9/2010	31/12/2009
Financiamentos para construção – SFH ⁽¹⁾	(368.225)	(334.266)	(167.710)
Empréstimos para capital de giro ⁽²⁾	(156.382)	(34.174)	(50.232)
Leasing ⁽³⁾	(1.001)	(1.151)	(1.307)
Consórcio/Finame	(121)	(261)	(191)
Debêntures ⁽⁴⁾	(573.212)	(566.062)	(237.522)
Total Endividamento	(1.098.941)	(935.914)	(456.962)
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(464.331)	(323.033)	(114.135)
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(634.610)	(612.881)	(342.827)
Caixa e equivalentes	247.883	137.775	137.800
Aplicações financeiras	188.111	236.758	2.905
Total Disponibilidade	435.994	374.533	140.705
Disponibilidade, líquida de endividamento	(662.947)	(561.381)	(316.257)
Patrimônio líquido	502.993	530.175	462.348
Dívida líquida/Patrimônio líquido	132%	106%	68%
Dívida líquida excl. SFH/Patrimônio líquido	59%	43%	32%

(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.

O total de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2010 atingiu R\$1,1 bilhão, sendo 58% da dívida com vencimento a longo prazo. O saldo da dívida ao final de 2010 aumentou R\$642 milhões em relação ao encerramento de 2009 decorrente das seguintes captações: (i) R\$200 milhões de financiamento destinados a construção – contratação via SFH(Sistema Financeiro de Habitação); (ii) R\$100 milhões para capital giro através de empréstimo realizado com o BTG Pactual e (iii) R\$300 milhões referentes a emissão de debêntures pela Companhia e adquiridas pela CEF (Caixa Econômica Federal).

Debêntures com a CEF: até a data de hoje (29 de março 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\$125,1 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 58% das unidades se enquadram no programa “Minha Casa, Minha Vida” e 42% no Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Debêntures a pagar:

(em R\$ mil)	31/12/2010	30/9/2010	31/12/2009
Valor principal	560.000	560.000	230.000
(-) Gastos com emissão a apropriar	(4.147)	(4.597)	(2.821)
Encargos incorridos	17.359	10.659	10.343
Total	573.212	566.062	237.522
Circulante	93.898	80.525	9.523
Não circulante	479.314	485.537	227.999

Segue abaixo a composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2010 por ano de vencimento:

Ano de vencimento (R\$ mil)	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª emissão	4ª Emissão	Total
2012	66.667	20.000	-	20.000	106.667
2013	66.666		120.000	8.334	195.000
2014			120.000	-	120.000
2015			60.000	-	60.000
Total principal	133.333	20.000	300.000	28.334	481.667
Gastos com emissão a apropriar	(1.044)	(136)	(913)	(260)	(2.353)
Parcela não circulante	132.289	19.864	299.087	28.074	479.314

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 ultimo 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 dezembro 2010 totalizou R\$1,7 bilhão, um aumento de 36% sobre o saldo de 31 de dezembro de 2009. Desse total, R\$1,0 bilhão já tiveram suas receitas apropriadas. O saldo referente à receita não realizada, líquida de adiantamento recebido de clientes totalizava ao final de 2010 R\$767 milhões.

O total de recebíveis de unidades concluídas ao final de 2010 totalizava R\$183 milhões, um aumento de 274% em relação aos R\$49 milhões registrados ao final do 3T10. Esse aumento é decorrente de empreendimentos entregues durante o quarto trimestre de 2010 e que se encontram em fase de repasses de seus clientes aos bancos financiadores.

(em R\$ mil)	31/12/2010	30/9/2010	31/12/2009
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	1.006.527	966.702	637.401
Contas a Receber - Receita a apropriar	785.214	812.027	684.647
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(17.847)	(16.179)	(18.412)
TOTAL	1.773.894	1.762.550	1.303.636

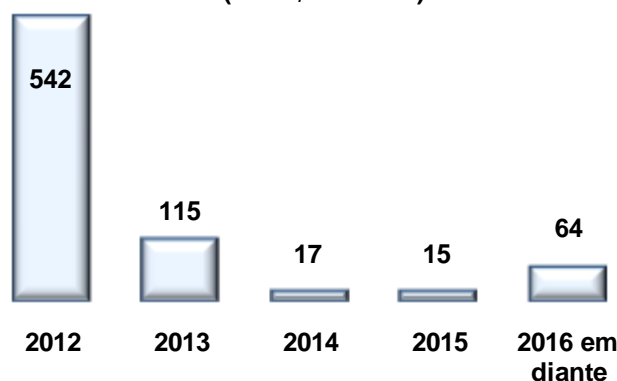
⁽¹⁾ Não inclui contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para devedores duvidosos.

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

Do saldo de contas a receber de R\$1,773 bilhão em 31 de dezembro de 2010, R\$1,0 bilhão está alocado no curto prazo e R\$753 milhões no longo prazo, o qual possuía a seguinte composição por ano de vencimento conforme gráfico ao lado.

Do saldo de R\$1,0 bilhão alocado no curto prazo, aproximadamente 20% ou R\$208 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\$285 milhões em 31 de dezembro de 2010, apresentando uma margem bruta a apropriar de 36,3%.

<i>(em R\$ mil)</i>	31/12/2010	30/9/2010	31/12/2009
Receita de venda de imóveis a apropriar	785.214	812.027	684.647
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽¹⁾	(500.203)	(506.212)	(440.197)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	285.011	305.815	244.450
Margem bruta a apropriar	36,3%	37,7%	35,7%

⁽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 custo das unidades imobiliárias concluídas em estoque.

<i>Imóveis a Comercializar (em R\$ mil)</i>	31/12/2010	%	30/9/2010	%	31/12/2009	%
Terrenos para futuras incorporações	146.595	45,5%	140.796	46,0%	150.126	55,2%
Imóveis em construção	170.067	52,8%	158.677	51,9%	115.460	42,5%
Imóveis concluídos	5.321	1,7%	6.347	2,1%	6.399	2,4%
Total	321.983	100%	305.820	100%	271.985	100%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

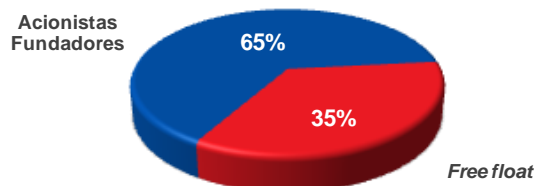
A Trisul e suas controladas diretas e indiretas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos 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

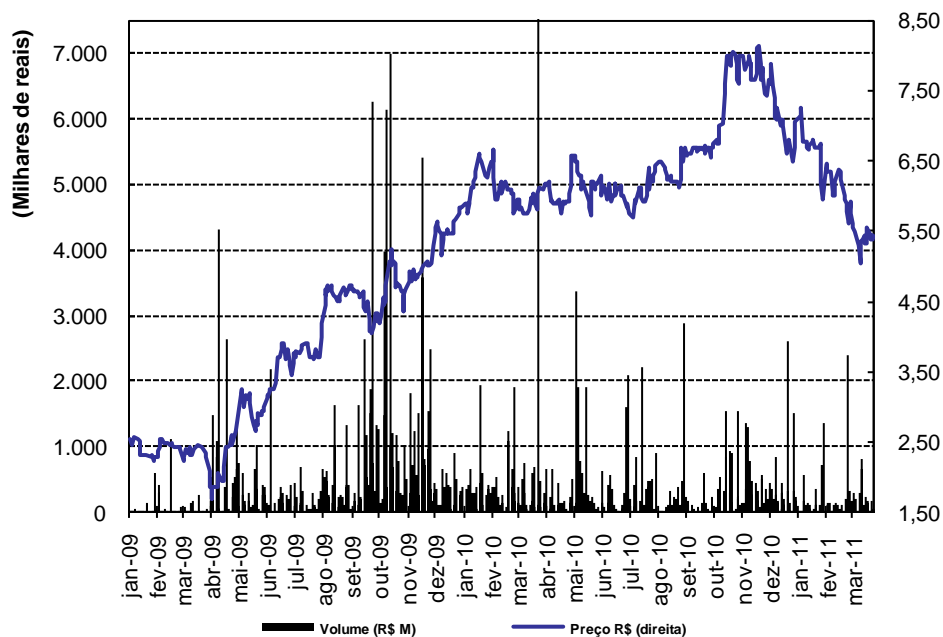
Em 31 de dezembro de 2010 o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado é de R\$461 milhões, representado por 81.798.769 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Composição Acionária em Dez/10



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 março de 2011.



LIQUIDATION VALUE

Em 25 de março de 2011, a Companhia estava sendo negociada a R\$5,41 por ação o que significa aproximadamente 50% do valor de liquidação, como demonstrado abaixo.

Liquidation Value (em R\$ milhões)	dez'2010
Recebíveis de unidades vendidas	1.774
(-) PIS/COFINS, Imposto de Renda e CSLL	(120)
(-) Obrigações com unidades vendidas	(500)
Subtotal 1	1.154
Unidades a Venda a valor de mercado	530
(-) PIS/COFINS, Imposto de Renda e CSLL	(36)
(-) Obrigações para construir	(189)
Subtotal 2	305
Terrenos	147
(-) Obrigações com aquisição de terreno	(21)
(-) Outros Passivos	(5)
(-) Dívida Líquida	(663)
Subtotal 3	(543)
Liquidation Value (subtotal 1 + 2 + 3)	916
Valor por ação estimado pelo <i>Liquidation Value</i>	11,2
Patrimônio Líquido	503
Valor por ação estimado pelo Patrimônio líquido	6,1
P/LV	0,5
P/BV	0,9
Market Cap (25/03/2011)	443
# de ações	82
Preço de fechamento (25/03/2011)	5,41

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
Graziele 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)	4T10	4T09	Var.	3T10	Var.	2010	2009	Var.
Receita Operacional Bruta	187.586	189.140	-0,8%	229.279	-18,2%	815.934	582.992	40,0%
Com venda de imóveis	183.067	185.770	-1,5%	224.956	-18,6%	797.317	570.637	39,7%
Com prestação de serviços	4.471	3.370	32,7%	4.307	3,8%	18.332	12.029	52,4%
Com locações de imóveis	48	-	-	16	200,0%	285	326	-12,6%
(-) Deduções da receita	(7.190)	(7.941)	-9,5%	(8.809)	-18,4%	(30.038)	(22.808)	31,7%
Receita Operacional Líquida	180.396	181.199	-0,4%	220.470	-18,2%	785.896	560.184	40,3%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(156.361)	(121.476)	28,7%	(155.318)	0,7%	(584.643)	(388.995)	50,3%
Lucro Bruto	24.035	59.723	-59,8%	65.152	-63,1%	201.253	171.189	17,6%
% Margem Bruta	13,3%	33,0%	-19,6 p.p.	29,6%	-16,1 p.p.	25,6%	30,6%	-5 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(28.747)	(28.332)	1,5%	(31.950)	-10,0%	(112.103)	(93.433)	20,0%
Despesas administrativas	(14.910)	(13.567)	9,9%	(12.440)	19,9%	(50.033)	(48.111)	4,0%
% despesas administrativas	8,3%	7,5%	0,7 p.p.	5,6%	2,5 p.p.	6,4%	8,6%	-2,2 p.p.
Despesas comerciais	(11.817)	(13.462)	-12,2%	(14.253)	-17,1%	(49.736)	(40.904)	21,6%
% despesas comerciais	6,6%	7,4%	-0,9 p.p.	6,5%	0,1 p.p.	6,3%	7,3%	-0,9 p.p.
Despesas tributárias	(212)	(280)	-24,3%	(322)	-34,2%	(1.743)	(3.089)	-43,6%
Despesas com depreciação/amortização	(690)	(558)	23,7%	(641)	7,6%	(2.505)	(1.934)	29,5%
Amortização de ágio	(124)	(283)	-56,2%	(313)	-60,4%	(940)	(2.876)	-67,3%
Provisão para contingências	1.039	(515)	-301,7%	(389)	-367,1%	248	(543)	-145,7%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(2.033)	333	-710,5%	(3.592)	-43,4%	(7.394)	4.024	-283,7%
Lucro Operacional	(4.712)	31.391	-115%	33.202	-114%	89.150	77.756	15%
Despesas Financeiras	(15.232)	(7.202)	111,5%	(15.769)	-3,4%	(56.199)	(32.841)	71,1%
Receitas Financeiras	9.388	3.815	146,1%	11.044	-15,0%	36.100	22.992	57,0%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	(10.556)	28.004	-137,7%	28.477	-137,1%	69.051	67.907	1,7%
Imposto de renda e contribuição social	(7.056)	(5.566)	26,8%	(8.029)	-12,1%	(29.062)	(16.518)	75,9%
Participação Minoritários	(422)	127	na	(323)	na	(830)	127	na
Lucro (prejuízo) líquido	(18.034)	22.565	-179,9%	20.125	-189,6%	39.159	51.516	-24,0%
% Margem Líquida	-10,0%	12,5%	-22,5 p.p.	9,1%	-19,1 p.p.	5,0%	9,2%	-4,3 p.p.
Lucro líquido por Ação (R\$)	(0,22)	0,30	-172,7%	0,25	-189,6%	0,48	0,69	-30,9%

2. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil)	31/12/2010	31/12/2009	2010 x 2009		30/9/2010
Ativo Circulante	1.481.455	870.281	611.174	70%	1.469.941
Caixa e equivalentes de caixa	247.883	137.800	110.083	80%	373.327
Aplicações financeiras	94.010	-	-	-	-
Contas a receber	847.860	524.389	323.471	62%	813.138
Imóveis a comercializar	271.010	190.305	80.705	42%	262.333
Créditos diversos	10.722	8.436	2.286	27%	12.809
Impostos e contribuições a recuperar	9.970	9.351	619	7%	8.334
Ativo Não Circulante	318.241	213.206	105.035	49%	208.467
Aplicações financeiras	94.101	2.905	91.196	3139%	1.206
Contas a receber	138.860	90.032	48.828	54%	133.679
Imóveis a comercializar	50.973	81.680	(30.707)	-38%	43.487
Partes relacionadas	11.175	15.199	(4.024)	-26%	9.816
Créditos diversos	2.425	2.483	(58)	-2%	1.045
Imobilizado	17.372	17.889	(517)	-3%	16.883
Intangível	3.335	3.018	317	11%	2.351
Ativo Total	1.799.696	1.083.487	716.209	66%	1.678.408
Passivo Circulante	620.947	245.584	375.363	153%	492.535
Fornecedores	34.435	24.185	10.250	42%	41.480
Empréstimos e financiamentos	370.433	104.612	265.821	254%	242.508
Debêntures a pagar	93.898	9.523	84.375	886%	80.525
Obrigações trabalhistas e tributárias	20.010	14.454	5.556	38%	15.535
Impostos e contribuições diferidos	55.084	33.347	21.737	65%	52.820
Cretores por imóveis compromissados	10.837	20.933	(10.096)	-48%	18.644
Adiantamento de clientes	12.830	9.372	3.458	37%	9.636
Adiantamento de Clientes (Permutas físicas)	5.038	9.235	(4.197)	-45%	6.543
Contas a pagar	8.753	5.921	2.832	48%	9.445
Partes relacionadas	329	3.235	(2.906)	-90%	4.632
Dividendos a pagar	9.300	10.767	(1.467)	na	10.767
Passivo Não Circulante	670.336	374.879	295.457	79%	650.680
Empréstimos e financiamentos	155.296	114.828	40.468	35%	127.344
Debêntures a pagar	479.314	227.999	251.315	110%	485.537
Cretores por imóveis compromissados	10.525	10.494	31	0%	11.794
Provisão para demandas judiciais e administrativas	4.124	4.752	(628)	-13%	5.255
Impostos e contribuições diferidos	9.270	6.273	2.997	48%	8.889
Contas a pagar	3.857	2.583	1.274	49%	3.911
Débitos diversos	7.950	7.950	0	0%	7.950
Patrimônio Líquido	508.413	463.024	45.389	10%	535.193
Capital social	461.080	426.520	34.560	8%	461.080
Reservas de Capital	12.049	4.538	7.511	166%	11.897
Reservas de lucro	29.864	34.565	(4.701)	-14%	57.198
Ações em Tesouraria	-	(3.275)	3.275	-100%	-
Participação de não controladores	5.420	676	4.744	702%	5.018
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.799.696	1.083.487	716.209	66%	1.678.408

3. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	31/12/2010	31/12/2009
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	69.051	67.907
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes de caixas gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para devedores duvidosos	2.783	2.421
Depreciação/amortização	2.505	1.934
Amortização de ágio	940	2.876
Depreciação de estandes de venda	4.805	6.804
Juros sobre empréstimos e debêntures	58.192	32.288
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12.642	11.489
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(248)	543
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:		
Aplicações financeiras	(185.206)	(2.905)
Contas a receber	(375.082)	(316.416)
Imóveis a comercializar	(25.341)	24.861
Impostos e contribuição a recuperar	(619)	(2.736)
Partes relacionadas	1.118	(10.381)
Créditos diversos	(2.228)	(1.322)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	10.250	14.447
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.192	2.723
Credores por imóveis compromissados	(34.722)	(35.801)
Adiantamento de clientes	(739)	(783)
Contas a pagar	4.106	(7.450)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(380)	-
Caixa proveniente das operações	(454.981)	(209.501)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(14.606)	(7.823)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(469.587)	(217.324)
Das atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	(6.499)	(8.216)
Aquisição de intangível	(1.551)	(513)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(8.050)	(8.729)
Das atividades de financiamentos		
Reserva de capital - plano de opção de ações	633	819
Alienação de ações próprias	10.153	-
Participação de não controladores	3.914	802
Debêntures	280.710	601
Empréstimos e financiamentos, líquido	303.077	105.683
Dividendos pagos	(10.767)	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	587.720	107.905
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	110.083	(118.148)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	137.800	255.948
No final do exercício	247.883	137.800
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	110.083	(118.148)