

Trisul anuncia seus resultados do 2T11

São Paulo, 13 de outubro de 2011 - A TRISUL S.A. (BM&FBovespa: TRIS3; Bloomberg: TRIS3 BZ; Reuters: TRIS3.SA), informa que o processo de revisão especial das Informações Contábeis Trimestrais da Trisul S.A. relativas ao 2º Trimestre de 2011 conduzido pelos auditores independentes da Companhia, a Ernst & Young Terco Auditores Independentes S/S, já foi concluído.

- Os **lançamentos** no 2º trimestre totalizaram VGV de R\$148 milhões, sendo R\$108 milhões participação Trisul. Foram lançadas 100 unidades distribuídas em 2 empreendimentos de Alto Padrão. No semestre os **lançamentos** atingiram, parte Trisul, VGV de R\$ 210 milhões. Com este total a Companhia alcança 84% do ponto médio de seu **guidance** de lançamentos para 2011 (R\$200 a R\$300 milhões);
- No dia 06 de agosto foi lançado mais um empreendimento: o *Altino Residencial Clube* de Médio Padrão localizado na cidade de Osasco com 280 unidades totalizando VGV de R\$67,8 milhões, sendo 50% a participação Trisul. Já foram vendidas 226 unidades, correspondendo a 81% do empreendimento;
- No 2T11 as **vendas contratadas** totais atingiram R\$123,5 milhões, sendo R\$94 milhões a participação Trisul. No 1S11 as vendas contratadas % Trisul totalizaram R\$201,5 milhões;
- Indicador **VSO (Venda sobre Oferta)** em unidades do segundo trimestre de 2011 atingiu 15,7% encerrando o trimestre com **estoque** de 2.111 unidades que correspondem a um valor de mercado de R\$570 milhões em VGV Trisul;
- No 1º semestre de 2011 a Trisul **entregou 09 empreendimentos totalizando 2.329 unidades** e R\$321 milhões em VGV Trisul de lançamento;
- Em 15 de julho de 2011 a Trisul efetuou o **pagamento** de 1/3 (R\$66,7 milhões) do valor principal da 1ª emissão de debêntures da Companhia no montante de R\$ 200 milhões. Adicionalmente, foram pagos juros de R\$13,7 milhões referentes a mesma operação;
- A Trisul encerrou o 2º trimestre com saldo de **Receíveis totais (on e off balance)** de R\$1,7 bilhão, sendo R\$110,8 milhões referentes a **recebíveis realizados**.

COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Divulgamos no início deste ano uma mudança de nosso foco com o objetivo de gerar maiores margens, ciclos mais reduzidos da operação e melhor rentabilidade do patrimônio.

No primeiro semestre de 2011 a nova estratégia da Companhia entrou em vigor. Lançamos 4 empreendimentos dos quais 2 pertencem ao novo foco da Companhia e 2 pertencem ao padrão econômico pertencentes a 2ª fase de empreendimentos lançados em 2010. O foco da Companhia passou a ser médio e alto padrão, porém será dada a continuidade dos projetos faseados visto que a 1ª fase com toda a infraestrutura já foi realizada.

Conforme *guidance* divulgado para lançamentos de 2011 já reduzimos nosso volume de lançamentos implicando em uma redução do número de canteiros de obra. Nos 6 primeiros meses do ano os lançamentos atingiram, parte Trisul, VGV de R\$ 210 milhões. Estamos trabalhando na substituição de nosso landbank sendo que no 2º trimestre concluímos a venda de 3 terrenos totalizando aproximadamente R\$300 milhões em VGV Trisul.

Em junho deste ano contratamos a *Gradus Consultoria de Gestão* com o objetivo de revisar todo o processo da engenharia e os processos relacionados ao repasse de clientes. Contratamos também uma empresa terceira, a *Logical System* para implementação da *Lean Construction*, uma filosofia de gestão da produção voltada a construção civil, que objetiva a maximização da produção e controle do canteiro de obra.

A Companhia acredita que com essas ações a tendência é de retomar sua lucratividade.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Informações Operacionais (em R\$ mil)	2T11	2T10	Var. %	2T11	1T11	Var. %	1S11	1S10	Var. %
Empreendimentos Lançados									
VGV Total ⁽¹⁾	148.400	314.136	-53%	148.400	144.184	3%	292.584	314.463	-7%
VGV Trisul	107.650	217.918	-51%	107.650	102.684	5%	210.334	218.139	-4%
% Participação Trisul	73%	69%	4 p.p.	73%	71%	2 p.p.	72%	69%	3 p.p.
Número de Empreendimentos	2	8	-75%	2	2	0%	4	14	-71%
Unidades Lançadas	100	1.249	-92%	100	564	-82%	664	2.538	-74%
Preço médio de lançamento (R\$/m ²)	8.255	3.705	123%	8.255	3.358	146%	4.803	1.640	193%
Preço médio de lançamento (R\$/unid.)	1.484.000	251.510	490%	1.484.000	255.645	480%	440.639	123.902	256%
Área útil lançada (m ²)	17.977	84.776	-79%	17.977	42.938	-58%	60.915	191.729	-68%
Vendas Contratadas									
Vendas Totais Contratadas ⁽²⁾	123.526	335.798	-63%	123.526	145.977	-15%	269.503	652.627	-59%
Vendas Contratadas Trisul	94.168	236.152	-60%	94.168	107.367	-12%	201.534	469.384	-57%
% Participação Trisul	76%	70%	6 p.p.	76%	74%	2 p.p.	75%	72%	3 p.p.
Unidades Vendidas	392	1.371	-71%	392	556	-29%	948	2.843	-67%
Preço médio de venda (R\$/m ²)	3.729	3.257	15%	3.729	3.284	14%	3.474	2.990	16%
Preço médio de venda (R\$/unid.)	315.117	244.929	29%	315.117	262.549	20%	284.286	229.556	24%
Área útil vendida (m ²)	33.125	103.106	-68%	33.125	44.454	-25%	77.578	218.255	-64%
Informações Financeiras (em R\$ mil)									
Receita Operacional Bruta	200.521	217.444	-8%	200.521	208.570	-4%	409.091	399.069	3%
Receita Operacional Líquida	192.938	209.041	-8%	192.938	200.499	-4%	393.437	385.030	2%
Lucro Bruto	6.383	57.346	-89%	6.383	31.434	-80%	37.817	112.066	-66%
% Margem Bruta	3,3%	27,4%	-24,1 p.p.	3,3%	15,7%	-12,4 p.p.	9,6%	29,1%	-19,5 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	(33.664)	16.761	-301%	(33.664)	(13.552)	248%	(47.216)	37.068	-227%
% Margem Líquida	-17,4%	8,0%	-25,5 p.p.	-17,4%	-6,8%	-10,7 p.p.	-12,0%	9,6%	-21,6 p.p.
EBITDA ⁽³⁾	(5.065)	36.224	-114%	(5.065)	13.653	-137%	8.587	26.060	-67%
% Margem EBITDA	-2,6%	17,3%	-20 p.p.	-2,6%	6,8%	-9,4 p.p.	2,2%	6,8%	-4,6 p.p.
Disponibilidade	345.286	422.389	-18%	345.286	367.042	-6%	345.286	422.389	-18%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(795.571)	(453.596)	-75%	(795.571)	(749.073)	-6%	(795.571)	(453.596)	-75%

⁽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 no 2º trimestre de 2011 totalizaram VGV de R\$148 milhões, sendo R\$108 milhões participação Trisul. Foram lançadas 100 unidades distribuídas em 2 empreendimentos residenciais de Alto Padrão: o *Poema Castro Alves* localizado na cidade de Santos, litoral paulista e o *Sax Itaim*, localizado no bairro Itaim Bibi na cidade de São Paulo. No semestre os lançamentos atingiram, parte Trisul, VGV de R\$ 210 milhões. Com este total a Companhia alça o intervalo projetado de lançamentos para 2011, conforme *guidance* divulgado.

Lançamentos 1º semestre de 2011									
Lançamentos	Cidade	Região	Data de Lançamento	Padrão ⁽¹⁾	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R\$MM	VGV Trisul R\$MM	Preço Médio/Unid.
1 Suprema - Fase 2	Guarulhos	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
Total lançado 1S11					664		292,6	210,3	440.639

(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 2T11 em unidades atingiu 10%.

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)

Em unidades o VSO do trimestre atingiu 15,7%, conforme calculo abaixo:

VSO (Venda sobre Oferta)	Unidades	VGV Trisul	VGV Total
Estoque de unidades em 31/03/2011	2.403	556.608	741.275
(+) Lançamentos do 2T11	100	107.650	148.400
Total de unidades a venda no 2T11 (a)	2.503	664.258	889.675
(-) Unidades vendidas no 2T11 (b)	392	94.168	123.526
Total de unidades a venda em 01/07/2011	2.111	570.091	766.149
VSO no 2T11 (b)/(a)	15,7%	14,2%	13,9%

VENDAS CONTRATADAS

No 2T11 foram vendidas 392 unidades representando um total de vendas contratadas de R\$123,5 milhões. As vendas contratadas parte Trisul somaram R\$94,2 milhões. Desse total, R\$14,6 milhões ou 15,5% referem-se a vendas de lançamentos do próprio trimestre e R\$79,6 milhões ou 84,5% são vendas de estoque. As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 2T11 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	22	6%	4.227	3%	4.227	4%
Padrão Econômico - Trisul	207	53%	37.354	30%	36.834	39%
Médio	104	27%	37.116	30%	24.779	26%
Alto	59	15%	44.829	36%	28.327	30%
Total	392	100%	123.526	100%	94.168	100%

No acumulado do ano foram vendidas 948 unidades representando um total de vendas contratadas de R\$269,5 milhões. As vendas contratadas parte Trisul somaram R\$201,5 milhões.

Unidades Vendidas e Vendas Contratadas no 1S11 por Segmento						
Segmento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
Padrão Econômico - Trisul lar	64	7%	10.083	4%	10.013	5%
Padrão Econômico - Trisul	487	51%	83.101	31%	81.780	41%
Médio	285	30%	96.459	36%	62.757	31%
Alto	112	12%	79.861	30%	46.984	23%
Total	948	100%	269.503	100%	201.534	100%

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

Vendas Contratadas 2T11 por ano de lançamento						
Período (ano) do Lançamento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
até 2006	2	1%	1.387	1%	1.437	2%
2007	79	20%	15.382	12%	13.782	15%
2008	49	13%	22.039	18%	17.080	18%
2009	11	3%	6.891	6%	5.863	6%
1T10	18	5%	5.929	5%	3.358	4%
2T10	11	3%	2.448	2%	1.850	2%
3T10	84	21%	14.595	12%	12.733	14%
4T10	43	11%	20.843	17%	12.555	13%
1T11	85	22%	19.423	16%	15.744	17%
2T11	10	3%	14.589	12%	9.764	10%
Total	392	100%	123.526	100%	94.168	100%

Vendas Contratadas 1S11 por ano de lançamento						
Período (ano) do Lançamento	Unidades Vendidas	%	Vendas Totais em R\$ mil	%	Vendas Trisul em R\$ mil	%
até 2006	8	1%	2.647	1%	2.358	3%
2007	123	13%	24.699	9%	21.510	23%
2008	74	8%	33.986	13%	25.819	27%
2009	114	12%	26.011	10%	23.039	24%
1T10	53	6%	19.066	7%	9.408	10%
2T10	43	5%	13.253	5%	8.794	9%
3T10	214	23%	41.305	15%	35.257	37%
4T10	104	11%	47.425	18%	28.674	30%
1T11	205	22%	46.523	17%	36.911	39%
2T11	10	1%	14.589	5%	9.764	10%
Total	948	100%	269.503	100%	201.534	214%

EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

No primeiro semestre de 2011 a Trisul entregou 09 empreendimentos correspondendo a 2.329 unidades com VGV Trisul de lançamento de R\$321 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 30.06.11
1 jan-10	Vida Plena Sabará	São Paulo	nov-07	Trisul <i>life</i>	301	100%	24,9	24,9	100,0%
2 mar-10	Setai	São Paulo	nov-06	Alto	104	50%	35,3	17,7	96,2%
3 mar-10	Terrazzo Vivere	São Paulo	abr-07	Alto	80	50%	28,0	14,0	98,8%
4 mar-10	Classic Ipiranga	São Paulo	mai-07	Alto	80	49%	32,4	15,9	100,0%
5 mai-10	The Place	São Paulo	set-05	Alto	74	29%	222,0	64,9	100,0%
6 jun-10	City Club Guarulhos	Guarulhos	jun-07	Médio	184	50%	36,8	18,4	99,5%
7 ago-10	Forma Vivere	Santo André	jul-07	Trisul <i>life</i>	160	50%	23,3	11,7	98,6%
8 out-10	Start life	São Paulo	nov-07	Trisul <i>life</i>	300	100%	28,1	28,1	99,0%
9 nov-10	Belas Artes II	Jandira	nov-07	Trisul <i>lar</i>	192	50%	18,6	9,3	94,5%
10 nov-10	Dom Parque Aclimação	São Paulo	dez-07	Alto	64	100%	42,1	42,1	92,2%
11 nov-10	Terraço Ipiranga	São Paulo	nov-07	Médio	264	100%	49,4	49,4	99,2%
TOTAL 2010					1.803		540,9	296,4	
12 jan-11	Vida Plena Guarulhos	Guarulhos	mar-08	Trisul <i>life</i>	526	100%	54,5	54,5	92,4%
13 jan-11	Trilhas do Bosque - Fase 1	Guarulhos	out-07	Médio	100	100%	23,2	23,2	100,0%
14 fev-11	Alegre Grand	São Caetano do Sul	nov-07	Médio	220	33%	64,9	21,6	100,0%
15 mar-11	Vista Amaralina	São Paulo	dez-08	Trisul <i>lar</i>	110	100%	14,0	14,0	96,4%
16 mai-11	Vida Plena Santo André	Santo André	nov-07	Trisul <i>life</i>	592	100%	59,2	59,2	87,7%
17 mai-11	Trilhas do Bosque - Fase 2	Guarulhos	out-07	Médio	100	100%	23,0	23,0	100,0%
18 mai-11	Paulista Home Resort	São Paulo	out-07	Alto	324	46%	130,3	59,3	100,0%
19 jun-11	Chanson Klabin	São Paulo	dez-07	Alto	84	50%	82,6	41,3	91,7%
20 jun-11	Reserva Natureza I - CV C4	Cotia	jun-08	Trisul <i>life</i>	273	100%	25,1	25,1	98,5%
TOTAL 2011					2.329		476,7	321,1	

* 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



9 (nove) Empreendimentos Entregues no 1S11 totalizando VGV de 476,7 milhões.

OBRAS EM ANDAMENTO

Até o final do 2º trimestre, a Trisul contava com 54 canteiros de obras representados por um total de 13.028 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	Stadium Resid Club	Santos	dez-07	Médio	276	100%	67,1	67,1	95%
2	Bem Estar Guarulhos	Guarulhos	dez-07	Trisul life	336	100%	41,3	41,3	91%
3	Madison Square Garden	Ribeirão Preto	mar-08	Alto	200	80%	100,0	80,0	59%
4	Riverside Park	Ribeirão Preto	mar-08	Alto	100	80%	40,0	32,0	81%
5	Terraços do Campestre	Santo André	jun-08	Trisul life	480	100%	83,4	58,4	99%
6	Boulevard do Parque	Santos	jun-08	Trisul life	500	50%	62,6	31,3	79%
7	Premiatto	Jundiaí	jun-08	Médio	424	50%	116,2	58,1	85%
8	Celebration	Santo André	ago-08	Médio	164	100%	49,6	49,6	98%
9	Upper Life Campolim	Sorocaba	ago-08	Trisul life	328	100%	45,1	45,1	97%
10	The Office	São Paulo	ago-08	Comercial	201	33%	73,2	24,4	99%
11	Grid	São Paulo	set-08	Trisul life	230	45%	22,4	10,1	100%
12	Be Happy	São Paulo	set-08	Trisul life	208	70%	39,1	27,4	99%
13	Action Life	São Paulo	out-08	Trisul life	284	45%	45,7	20,6	98%
14	Vivant	São Caetano do Sul	nov-08	Alto	80	50%	68,8	34,4	66%
15	Vida Plena Ribeirão I (Torres 4, 5 e 6)	Ribeirão Preto	dez-08	Trisul life	372	100%	43,0	43,0	91%
16	Praças do Golfe	Ribeirão Preto	abr-09	Médio	420	80%	92,7	74,2	99%
17	Premium Guarulhos 1	Guarulhos	mai-09	Trisul life	344	100%	55,3	55,3	97%
18	Vida Plena Araraquara	Araraquara	mai-09	Trisul life	188	100%	23,7	23,7	87%
19	Vila Natureza	Cotia	ago-09	Trisul life	136	100%	21,6	21,6	42%
20	Colina Amaralina	São Paulo	ago-09	Trisul lar	106	100%	13,0	13,0	96%
21	Horizontes Araçatuba - Fase 1	Araçatuba	ago-09	Trisul life	88	100%	33,0	33,0	84%
22	Moradas do Bosque	Marília	ago-09	Trisul lar	352	100%	33,0	33,0	85%
23	Pinheiros Condomínio Clube	São José do Rio Preto	set-09	Trisul life	240	80%	41,3	33,0	99%
24	Premium Guarulhos 2	Guarulhos	set-09	Trisul life	172	100%	27,5	27,5	97%
25	Supera (Fase 1)	Guarulhos	out-09	Médio	416	75%	136,4	102,3	83%
26	Contemplare Vila Mascote	São Paulo	nov-09	Alto	80	75%	41,9	31,4	100%
27	Suprema (Fase 1)	Guarulhos	nov-09	Médio	300	50%	62,4	31,2	67%
28	Vida Plena Itaquerá	São Paulo	nov-09	Trisul lar	399	100%	41,1	41,1	92%
29	Belas Artes III	Jandira	nov-09	Trisul life	128	100%	14,5	14,5	91%
30	La Luna Santa Paula	São Caetano do Sul	dez-09	Médio	56	100%	22,0	22,0	86%
31	Max Clube (Fase 1)	São José dos Campos	dez-09	Trisul lar	312	100%	30,3	30,3	97%
32	Alpha Style	Barueri	jan-10	Médio	325	40%	95,0	38,0	96%
33	Reserva do Golfe	Ribeirão Preto	mar-10	Médio	420	80%	108,3	86,6	97%
34	Solle Santa Paula	São Caetano do Sul	mar-10	Médio	84	100%	29,3	29,3	95%
35	Vida Plena Ribeirão II (Torre 3)	Ribeirão Preto	mar-10	Trisul life	116	100%	13,5	13,5	74%
36	Massimo	Jundiaí	mar-10	Médio	108	50%	55,0	27,5	94%
37	Parque do Jatoba	Limeira	mar-10	Trisul lar	236	100%	25,8	25,8	99%
38	Residencial Free	Distrito Federal	abr-10	Trisul life	116	50%	19,8	9,9	100%
39	Residencial Joy	Distrito Federal	abr-10	Médio	169	50%	45,0	22,5	97%
40	L Itaim	São Paulo	abr-10	Alto	40	50%	59,0	29,5	100%
41	Stellato Santa Paula	São Caetano do Sul	mai-10	Médio	60	100%	30,0	30,0	82%
42	Vitrine Esplanada - Fase I	Sorocaba	mai-10	Trisul life	198	100%	39,5	39,5	96%
43	Vida Plena Cotia - Fase I	Cotia	mai-10	Trisul lar	242	100%	22,3	22,3	97%
44	Varanda Tremembé	São Paulo	jun-10	Médio	192	50%	68,6	34,3	99%
45	Vida Plena Ribeirão III (Torres 1, 2)	Ribeirão Preto	jun-10	Trisul life	232	100%	30	30	73%
46	Supera Fase II	Guarulhos	ago-10	Médio	312	75%	114,7	86,0	71%
47	Vida Plena Campolim Fase I	Sorocaba	ago-10	Trisul Lar	362	100%	38,0	38,0	100%
48	Viva Bem Ribeirão	Ribeirão Preto	set-10	Trisul Lar	292	100%	28,8	28,8	96%
49	Vida Plena Campolim Fase II	Sorocaba	out-10	Trisul Lar	244	100%	25,5	25,5	100%
50	Play Life	SCS	nov-10	Médio	138	100%	39,0	39,0	73%
51	Vida Plena Cotia - Fase II	Cotia	set-10	Trisul lar	344	100%	31,7	31,7	49%
52	Vila Verde Sabará	São Carlos	out-10	Trisul life	314	100%	25,5	25,5	32%
53	Suprema (Fase 2)	Guarulhos	jan-11	Médio	300	50%	83,0	41,5	26%
54	Vitrine Esplanada - Fase II	Sorocaba	jan-11	Trisul life	264	100%	61,2	61,2	48%
TOTAL				13.028		2.675	2.026		

POSIÇÃO DE ESTOQUE

A Trisul encerrou o 2º trimestre de 2011 com estoque de 2.111 unidades que correspondem a um VGV potencial Trisul de R\$570 milhões.

- 66% do estoque de unidades estão em fase de construção;

Estoque em 30/06/2011	Unidades		VGV Trisul em R\$ mil		VGV Total em R\$ mil	
unidades concluídas	174	8%	40.318	7%	52.115	7%
unidades em construção	1.403	66%	338.941	59%	429.953	56%
unidades em fase de lançamento	534	25%	190.832	33%	284.081	37%
Unidades à Venda em 01/07/2011	2.111	100%	570.091	100%	766.149	100%

- 46% do estoque de unidades pertencem ao Medio e Alto Padrão;

Estoque em 30/06/2011	Unidades		VGV Trisul		VGV Total	
Padrão Econômico - Trisul <i>lar</i>	282	13%	38.350	7%	38.350	5%
Padrão Econômico - Trisul <i>life</i>	863	41%	161.165	28%	171.706	22%
Médio Padrão	713	34%	227.705	40%	313.662	41%
Alto Padrão	253	12%	142.872	25%	242.431	32%
Unidades à Venda em 01/07/2011	2.111	100%	570.091	100%	766.149	100%

- 43% do estoque de unidades estão localizados na Capital e Região Metropolitana de São Paulo;

Estoque em 30/06/2011	Unidades		VGV Trisul		VGV Total	
São Paulo Capital	82	4%	27.846	5%	40.323	5%
Região Metropolitana de SP	823	39%	226.440	40%	351.620	46%
Interior do Estado de SP	1.031	49%	231.015	41%	281.047	37%
Litoral de SP	170	8%	83.740	15%	91.059	12%
Distrito Federal	5	0%	1.050	0%	2.100	0%
Unidades à Venda em 01/07/2011	2.111	100%	570.091	100%	766.149	100%

FORÇA DE VENDAS

Neste trimestre, a equipe Trisul Vendas (imobiliária própria) foi responsável pela venda de 30,2% da Venda Total Bruta Contratada da Trisul S.A.. A imobiliária própria encerrou o trimestre com 260 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 30 de junho de 2011, a Trisul possuía um *landbank* correspondente a um VGV potencial de R\$1,2 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.

Seguindo sua nova estratégia de substituição de terrenos de padrão econômico por terrenos de médio-alto padrão, a Companhia concluiu no 2º trimestre a venda de 3 terrenos, totalizando aproximadamente R\$300 milhões em VGV Trisul.

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

Resumo do Landbank				
	Econômico*	Médio/Alto**	À venda	Total
VGV Total (em R\$ milhões)	653	954	61	1.668
VGV Trisul (em R\$ milhões)	526	656	61	1.244
Número de Projetos	14	15	2	31
Número de Unidades	4.835	3.011	662	8.508
Média de Unidades por projeto	345	201	331	274
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	135,1	316,7	92,7	196,0

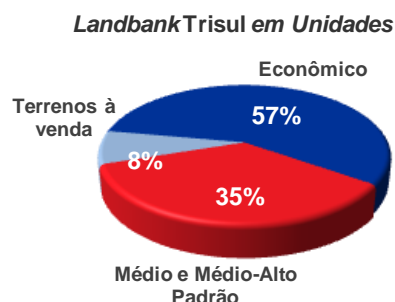
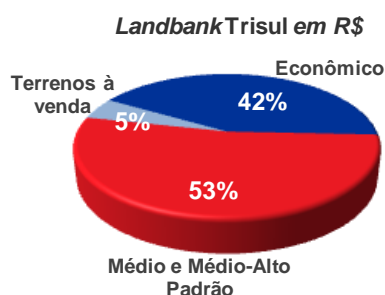
* Econômico – produto de Padrão Econômico: Preço Médio/Unidade de até R\$200 mil

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

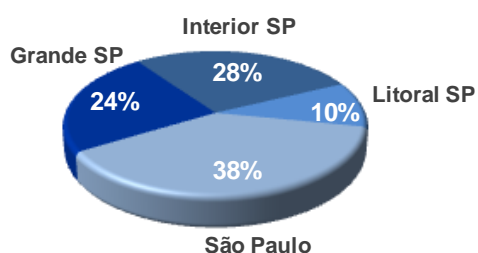
Na composição do *landbank* acima, ainda constam 2 terrenos que serão substituídos por novos terrenos que pertencem ao novo foco de atuação.

Os terrenos direcionados ao Padrão Econômico são projetos relacionados a 2ª fase de empreendimentos já lançados onde a Companhia optou por dar continuidade uma vez que a infraestrutura já foi realizada. Deste total de R\$526 milhões, 68% ou R\$356 milhões estão direcionados a produtos que se enquadram no programa habitacional do governo “Minha Casa, Minha Vida”.

Do VGV potencial de R\$1,2 bilhão (participação Trisul), 25% estão alocados para desenvolvimento de empreendimentos voltados ao Médio e Alto Padrão.



Alocação do Landbank por Região
(VGV Trisul de R\$1,2 bilhão)



O *landbank* da Companhia está distribuído em 13 cidades no estado de São Paulo sendo que 38% do VGV Trisul potencial do *landbank* está localizado na cidade de São Paulo e 28% no interior do estado.

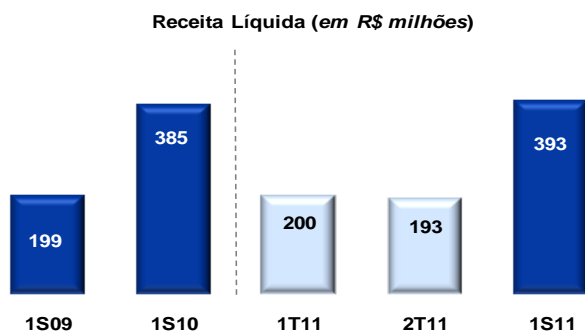
DESEMPENHO FINANCEIRO

Todas as análises e comparações são feitas com base nas informações financeiras consolidadas de 30/06/2011 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



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 2T11 e 1S11 por período de lançamento.

Período do Lançamento	2T11				1S11			
	Vendas Contratadas *		Receita Operacional		Vendas Contratadas *		Receita Operacional	
	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%
até 2006	1.437	2%	2.401	1%	2.358	1%	3.257	1%
2.007	13.782	15%	16.226	8%	21.510	11%	39.083	10%
2.008	17.080	18%	28.783	15%	25.819	13%	84.899	21%
2.009	5.863	6%	78.975	40%	23.039	11%	157.847	39%
1T10	3.358	4%	24.090	12%	9.408	5%	45.656	11%
2T10	1.850	2%	24.394	12%	8.794	4%	38.893	10%
3T10	12.733	14%	15.643	8%	35.257	17%	21.829	5%
4T10	12.555	13%	2.364	1%	28.674	14%	5.119	1%
1T11	15.744	17%	679	0%	36.911	18%	1.550	0%
2T11	9.764	10%	3.001	2%	9.764	5%	3.001	1%
Total	94.168	100%	196.557	100%	201.534	100%	401.135	100%

O lucro bruto do 2T11 atingiu R\$6,4 milhões, com margem bruta de 3,3%, uma contração de 12,4 pontos percentuais quando comparado ao 1T11. Essa redução é decorrente da revisão orçamentária de obras em andamento.

No semestre o lucro bruto totalizou R\$37,8 milhões com margem bruta de 9,6%.

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)	2T11	2T10	% Var.	1T11	% Var.	1S11	1S10	% Var.
Receita operacional líquida	192.938	209.041	-7,7%	200.499	-3,8%	393.437	385.030	2,2%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(14.967)	(12.056)	24,1%	(13.218)	13,2%	(28.185)	(22.683)	24,3%
% Receita líquida	7,8%	5,8%	2,0 p.p.	6,6%	1,2 p.p.	7,2%	5,9%	1,3 p.p.
% Lançamento Trisul	13,9%	5,5%	8,4 p.p.	12,9%	1,0 p.p.	13,4%	5,2%	8,2 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	15,9%	5,1%	10,8 p.p.	12,3%	3,6 p.p.	14,0%	4,8%	9,2 p.p.
Despesas comerciais	(10.313)	(12.929)	-20,2%	(11.341)	-9,1%	(21.654)	(23.666)	-8,5%
% Receita líquida	5,3%	6,2%	-0,8 p.p.	5,7%	-0,4 p.p.	5,5%	6,1%	-0,6 p.p.
% Lançamento Trisul	9,6%	5,9%	3,7 p.p.	11,0%	-1,4 p.p.	10,3%	5,4%	4,9 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	11,0%	5,5%	5,5 p.p.	10,6%	0,4 p.p.	10,7%	5,0%	5,7 p.p.
Despesas tributárias	(451)	(283)	59,4%	(833)	-45,9%	(1.284)	(1.209)	6,2%
Despesas com Depreciação/Amortização	(762)	(604)	26,2%	(799)	-4,6%	(1.561)	(1.174)	33,0%
Amortização de ágio	(123)	(231)	-46,8%	(123)	0,0%	(246)	(503)	-51,1%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(863)	(391)	120,7%	(238)	262,6%	(1.101)	(402)	173,9%
Outras receitas e (despesas) operacionais	3.115	(1.813)	-271,8%	(3.280)	-195,0%	(165)	(1.769)	-90,7%
Total	(24.364)	(28.307)	-13,9%	(29.832)	-18,3%	(54.196)	(51.406)	5,4%

Administrativas:

No 2º trimestre de 2011, as despesas administrativas totalizaram R\$15 milhões, registrando crescimento de 13,2% em relação ao 1T11 decorrente principalmente do dissídio do setor da construção civil em maio deste ano que foi de 9,75%.

É importante ressaltar que aproximadamente 50% das despesas administrativas estão concentradas em despesas com pessoal (salários, encargos e benefícios), totalizando R\$7,5 milhões no 2T11.

Comerciais:

As despesas comerciais atingiram R\$10,3 milhões no 2T11, uma redução de 9,1% vs. o trimestre anterior (1T11). As despesas comerciais estão concentradas principalmente em despesa com propaganda e publicidade que totalizou R\$5,7 milhões no 2T11.

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	2T11	2T10	% Var.	1T11	% Var.	1S11	1S10	% Var.
Despesas financeiras	(19.263)	(15.006)	28%	(18.357)	5%	(37.620)	(25.198)	49%
Receitas financeiras	10.974	9.883	11%	10.980	0%	21.954	15.668	40%
Resultado Financeiro	(8.289)	(5.123)	62%	(7.377)	12%	(15.666)	(9.530)	64%

O resultado financeiro líquido do 2T11 ficou negativo em R\$8,3 milhões, 62% acima do 2T10 decorrente do aumento das despesas financeiras e da redução de receitas financeiras, em função do maior consumo de recursos e aplicação nas obras.

EBITDA E MARGEM EBITDA

(em R\$ mil)	2T11	2T10	% Var.	1T11	% Var.	1S11	1S10	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	(33.664)	16.761	-301%	(13.552)	-148%	(47.216)	37.068	-227%
(+) Resultado financeiro	8.289	5.123	62%	7.377	12%	15.666	9.530	64%
(+) Imposto de renda e contribuição social	6.918	7.071	-2%	7.390	-6%	14.308	13.977	2%
(+) Amortização de ágio	123	231	-47%	123	0%	246	503	-51%
(+) Depreciações e amortizações	762	604	26%	799	-5%	1.561	1.174	33%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	12.507	6.434	94%	11.516	9%	24.022	10.822	122%
EBITDA	(5.065)	36.224	-114%	13.653	-137%	8.587	73.074	-88%
Margem EBITDA (%)	-2,6%	17,3%	-20 pp	6,8%	-9,4 pp	2,2%	19,0%	-16,8 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\$252 milhões em 30 de junho de 2011, apresentando uma margem bruta a apropriar de 37,4%.

(em R\$ mil)	30/6/2011	31/3/2011	31/12/2010
Receita de venda de imóveis a apropriar	673.630	726.321	785.214
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽¹⁾	(421.970)	(457.327)	(500.203)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	251.660	268.994	285.011
Margem bruta a apropriar	37,4%	37,0%	36,3%

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

Segue abaixo composição da margem bruta a apropriar por ano de lançamento. É possível verificar que os lançamentos após 2009 possuem margens superiores aos lançamentos de 2007 e 2008.

Margem a apropriar por ano de lançamento	
Ano de lançamento	% Margem
2007	22,0%
2008	27,1%
2009	32,4%
2010	38,4%
2011	38,2%
Margem em jun 2011	37,4%

POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Trisul encerrou o 2T11 com uma posição de caixa de R\$345 milhões. Desse total, R\$146 milhões pertencem ao saldo disponível pelas debêntures da CEF o qual encontra-se em uma aplicação financeira e pode somente ser movimentado com aprovação da CEF e destinado a construção.

É importante ressaltar que a redução de disponibilidade apresentada ao final de junho é 100% decorrente da utilização das debêntures da CEF, saldo este que reduziu em R\$33 milhões do 1T11 para o 2T11.

O total de empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2011 atingiu R\$1,1 bilhão, sendo 52% da dívida com vencimento a curto prazo. A composição da dívida não apresentou aumento significativo ao final do trimestre.

(em R\$ mil)	30/6/2011	31/3/2011	31/12/2010
Financiamentos para construção – SFH ⁽¹⁾	(392.615)	(383.640)	(368.225)
Empréstimos para capital de giro ⁽²⁾	(171.879)	(163.890)	(156.382)
Leasing ⁽³⁾	(965)	(1.225)	(1.001)
Consórcio/Finame	(485)	(539)	(121)
Debêntures ⁽⁴⁾	(274.913)	(266.821)	(273.212)
Debêntures CEF ⁽⁵⁾	(300.000)	(300.000)	(300.000)
Total Endividamento	(1.140.857)	(1.116.115)	(1.098.941)
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(597.706)	(513.416)	(464.331)
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(543.151)	(602.699)	(634.610)
Caixa e equivalentes	159.291	162.056	220.088
Aplicações financeiras	39.515	25.548	16.720
Aplicações financeiras caucionadas CEF ⁽⁶⁾	146.480	179.438	199.186
Total Disponibilidade	345.286	367.042	435.994
Disponibilidade, líquida de endividamento	(795.571)	(749.073)	(662.947)
Patrimônio líquido	461.231	494.182	502.993
Dívida líquida/Patrimônio líquido	172%	152%	132%
Dívida líquida excl. SFH/Patrimônio líquido	87%	74%	59%

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

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

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

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

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

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

Conforme quadro abaixo, do total do endividamento a curto prazo 57% está relacionado a financiamentos a produção de obras as quais encontram-se em estágio final.

Breakdown Dívida (em R\$ mil)	30/6/2011
Financiamentos para construção	340.570
Empréstimos para capital de giro	142.432
Debêntures	114.704
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	597.706
Financiamentos para construção	52.045
Empréstimos para capital de giro	30.897
Debêntures	160.730
Debêntures CEF	299.479
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	543.151
Total do endividamento	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\$156,8 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).

Debêntures a pagar:

(em R\$ mil)	30/6/2011	31/3/2011	31/12/2010
Valor principal	560.000	560.000	560.000
(-) Gastos com emissão a apropriar	(3.261)	(3.704)	(4.147)
Encargos incorridos	18.174	10.525	17.359
Total	574.913	566.821	573.212
Circulante	114.704	97.056	93.898
Não circulante	460.209	469.765	479.314

Segue abaixo a composição da parcela do não circulante, em 30 de junho 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 julho)	66.667	10.002	-	10.000	86.669
2013	66.666	-	120.000	8.334	195.000
2014	-	-	120.000	-	120.000
2015	-	-	60.000	-	60.000
Total principal	133.333	10.002	300.000	18.334	461.669
Gastos com emissão a apropriar	(705)	(67)	(521)	(167)	(1.460)
Parcela não circulante	132.628	9.935	299.479	18.167	460.209

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 junho 2011 totalizou aproximadamente R\$1,7 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\$656 milhões.

O total de recebíveis de unidades concluídas ao final do 2T totalizava R\$110,8 milhões, uma redução de 23% em relação aos R\$144 milhões registrados ao final do 1T11. Essa redução é decorrente do andamento dos repasses realizados durante o 2º trimestre.

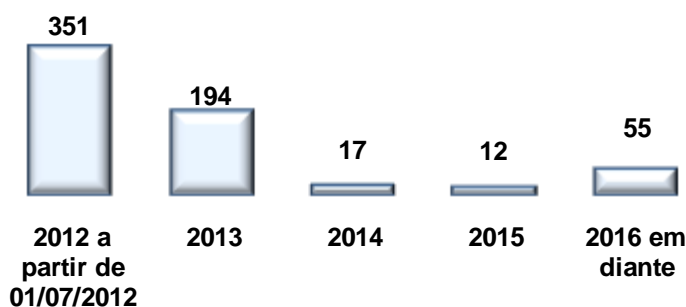
(em R\$ mil)	30/6/2011	31/3/2011	31/12/2010
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	1.087.917	1.078.481	1.006.527
Contas a Receber - Receita a apropriar	673.630	726.321	785.214
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(17.533)	(15.253)	(17.847)
TOTAL	1.744.014	1.789.549	1.773.894

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

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

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

Do saldo de contas a receber de R\$1,744 bilhão em 30 de junho de 2011, R\$1.115 milhões estão alocados no curto prazo e R\$629 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.

Imóveis a Comercializar (em R\$ mil)	30/6/2011	%	31/3/2011	%	31/12/2010	%
Terrenos para futuras incorporações	133.677	40,7%	123.766	37,2%	146.595	45,5%
Imóveis em construção	181.831	55,4%	197.499	59,3%	170.067	52,8%
Imóveis concluídos	12.637	3,9%	11.719	3,5%	5.321	1,7%
Total	328.145	100%	332.984	100%	321.983	100%

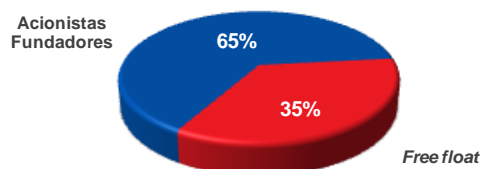
INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Trisul e suas controladas diretas e indiretas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Trisul não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Em 30 de junho 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 jun/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: Embraesp).

Para informações adicionais, favor entrar em contato com:

Relações com Investidores

Marco Antonio Mattar
Priscilla Castro
Miriam Santos

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)	2T11	2T10	Var.	1T11	Var.	1S11	1S10	Var.
Receita Operacional Bruta	200.521	217.444	-7,8%	208.570	-3,9%	409.091	399.069	2,5%
Com venda de imóveis	196.556	211.963	-7,3%	204.578	-3,9%	401.134	389.294	3,0%
Com prestação de serviços	3.756	5.312	-29,3%	3.857	-2,6%	7.613	9.554	-20,3%
Com locações de imóveis	209	169	23,7%	135	54,8%	344	221	55,7%
(-) Deduções da receita	(7.583)	(8.403)	-9,8%	(8.071)	-6,0%	(15.654)	(14.039)	11,5%
Receita Operacional Líquida	192.938	209.041	-7,7%	200.499	-3,8%	393.437	385.030	2,2%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(186.555)	(151.695)	23,0%	(169.065)	10,3%	(355.620)	(272.964)	30,3%
Lucro Bruto	6.383	57.346	-88,9%	31.434	-79,7%	37.817	112.066	-66,3%
% Margem Bruta	3,3%	27,4%	-24,1 p.p.	15,7%	-12,4 p.p.	9,6%	29,1%	-19,5 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(24.364)	(28.307)	-13,9%	(29.832)	-18,3%	(54.196)	(51.406)	5,4%
Despesas administrativas	(14.967)	(12.056)	24,1%	(13.218)	13,2%	(28.185)	(22.683)	24,3%
% despesas administrativas	7,8%	5,8%	2 p.p.	6,6%	1,2 p.p.	7,2%	5,9%	1,3 p.p.
Despesas comerciais	(10.313)	(12.929)	-20,2%	(11.341)	-9,1%	(21.654)	(23.666)	-8,5%
% despesas comerciais	5,3%	6,2%	-0,8 p.p.	5,7%	-0,3 p.p.	5,5%	6,1%	-0,6 p.p.
Despesas tributárias	(451)	(283)	59,4%	(833)	-45,9%	(1.284)	(1.209)	6,2%
Despesas com depreciação/amortização	(762)	(604)	26,2%	(799)	-4,6%	(1.561)	(1.174)	33,0%
Amortização de ágio	(123)	(231)	-46,8%	(123)	0,0%	(246)	(503)	-51,1%
Provisão para contingências	(863)	(391)	120,7%	(238)	262,6%	(1.101)	(402)	173,9%
Outras receitas e (despesas) operacionais	3.115	(1.813)	-271,8%	(3.280)	-195,0%	(165)	(1.769)	-90,7%
Lucro Operacional	(17.981)	29.039	-162%	1.602	-1222%	(16.379)	60.660	-127%
Despesas Financeiras	(19.263)	(15.006)	28,4%	(18.357)	4,9%	(37.620)	(25.198)	49,3%
Receitas Financeiras	10.974	9.883	11,0%	10.980	-0,1%	21.954	15.668	40,1%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	(26.270)	23.916	-209,8%	(5.775)	-354,9%	(32.045)	51.130	-162,7%
Imposto de renda e contribuição social	(6.918)	(7.071)	-2,2%	(7.390)	-6,4%	(14.308)	(13.977)	2,4%
Participação Minoritários	(476)	(84)	466,7%	(387)	23,0%	(863)	(85)	915,3%
Lucro (prejuízo) líquido	(33.664)	16.761	-300,8%	(13.552)	-148,4%	(47.216)	37.068	-227,4%
% Margem Líquida	-17,4%	8,0%	-25,5 p.p.	-6,8%	-10,7 p.p.	-12,0%	9,6%	-21,6 p.p.
Lucro líquido por Ação (R\$)	-	0,27	-	-	-	-	0,45	-

2. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil)	30/6/2011	31/3/2011	Var.		31/12/2010
Ativo Circulante	1.483.669	1.455.512	28.157	2%	1.481.455
Caixa e equivalentes de caixa	188.376	189.025	(649)	0%	247.883
Aplicações financeiras	82.966	104.554	(21.588)	-21%	94.010
Contas a receber	911.259	862.023	49.236	6%	847.860
Imóveis a comercializar	268.240	277.491	(9.251)	-3%	271.010
Créditos diversos	24.609	11.008	13.601	124%	10.722
Impostos e contribuições a recuperar	8.219	11.411	(3.192)	-28%	9.970
Ativo Não Circulante	329.660	357.805	(28.145)	-8%	318.241
Aplicações financeiras	73.944	73.463	481	1%	94.101
Contas a receber	153.356	196.303	(42.947)	-22%	138.860
Imóveis a comercializar	59.905	55.493	4.412	8%	50.973
Partes relacionadas	10.572	10.002	570	6%	11.175
Impostos e contribuições a recuperar	3.401	0	3.401	-	0
Créditos diversos	10.313	2.851	7.462	262%	2.425
Imobilizado	14.978	16.470	(1.492)	-9%	17.372
Intangível	3.191	3.223	(32)	-1%	3.335
Ativo Total	1.813.329	1.813.317	12	0%	1.799.696
Passivo Circulante	787.704	685.918	101.786	15%	620.947
Fornecedores	41.570	41.864	(294)	-1%	34.435
Empréstimos e financiamentos	483.002	416.360	66.642	16%	370.433
Debêntures a pagar	114.704	97.056	17.648	18%	93.898
Obrigações trabalhistas e tributárias	22.571	20.267	2.304	11%	20.010
Impostos e contribuições diferidos	59.248	56.360	2.888	5%	55.084
Credores por imóveis compromissados	27.920	17.870	10.050	56%	10.837
Adiantamento de clientes	12.966	11.191	1.775	16%	12.830
Adiantamento de Clientes (Permutas físicas)	4.567	4.062	505	12%	5.038
Contas a pagar	11.527	11.252	275	2%	8.753
Partes relacionadas	329	336	(7)	-2%	329
Dividendos a pagar	9.300	9.300	0	0%	9.300
Passivo Não Circulante	564.394	633.217	(68.823)	-11%	670.336
Empréstimos e financiamentos	82.942	132.934	(49.992)	-38%	155.296
Debêntures a pagar	460.209	469.765	(9.556)	-2%	479.314
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.952	2.078	(126)	-6%	0
Credores por imóveis compromissados	2.517	3.314	(797)	-24%	10.525
Provisão para demandas judiciais e administrativas	4.791	3.928	863	22%	4.124
Impostos e contribuições diferidos	10.150	13.144	(2.994)	-23%	9.270
Contas a pagar	1.833	4.079	(2.246)	-55%	3.857
Débitos diversos	0	3.975	(3.975)	-100%	7.950
Patrimônio Líquido	461.231	494.182	(32.951)	-7%	508.413
Capital social	461.080	461.080	0	0%	461.080
Reservas de Capital	12.259	12.163	96	1%	12.049
Reservas de lucro	(17.352)	16.312	(33.664)	-206%	29.864
Participação de não controladores	5.244	4.627	617	13%	5.420
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.813.329	1.813.317	12	1%	1.799.696

3. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa (em R\$ mil)	2T11	1T11	2T10
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	(26.270)	(5.775)	23.916
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes gerado pelas atividades operacionais:			
Provisão para devedores duvidosos	414	396	600
Provisão para demandas judiciais e administrativas	863	238	391
Depreciação/amortização	762	799	604
Amortização de ágio	123	123	231
Depreciação de estandes de venda	1.012	1.175	1.407
Juros sobre empréstimos e debêntures	21.635	20.180	14.289
Imposto de renda e contribuição social diferidos	331	2.425	3.911
Alienação de imobilizado	31	93	-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			
Aplicações financeiras	21.107	10.094	638
Contas a receber	(6.703)	(72.002)	(105.666)
Imóveis a comercializar	26.657	(7.803)	(9.351)
Impostos e contribuição a recuperar	(209)	(1.441)	1
Partes relacionadas	(577)	1.180	8.226
Créditos diversos	(21.063)	(712)	316
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	(294)	7.429	5.045
Obrigações trabalhistas e tributárias	(61)	2.335	(457)
Credores por imóveis compromissados	(12.565)	(3.376)	(7.435)
Adiantamento de clientes	2.280	(2.615)	3.206
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	(434)	-
Contas a pagar	(5.946)	(1.254)	4.308
Caixa proveniente das operações	1.527	(48.945)	(55.820)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.116)	(4.665)	(2.764)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(3.589)	(53.610)	(58.584)
Das atividades de investimentos			
Aquisição de imobilizado	(198)	(1.046)	(1.583)
Aquisição de intangível	(206)	(130)	(68)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(404)	(1.176)	(1.651)
Das atividades de financiamentos			
Reserva de capital - plano de opção de ações	96	114	153
Alienação de ações próprias	-	-	-
Debêntures	(8.833)	(22.499)	24.260
Empréstimos e financiamentos	11.940	19.493	54.315
Participação de não controladores	141	(1.180)	80
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	3.344	(4.072)	78.808
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(649)	(58.858)	18.573
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	189.025	247.883	402.453
No final do exercício	188.376	189.025	421.026
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(649)	(58.858)	18.573