

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	5
Demonstração do Resultado	7
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	11
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	12
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	13
Demonstração de Valor Adicionado	14

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	16
Balanço Patrimonial Passivo	18
Demonstração do Resultado	20
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	24
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	25
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
---	----

Notas Explicativas	33
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	81
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	89
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	91

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	93

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	81.799
Preferenciais	0
Total	81.799
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Proposta		Dividendo		Ordinária		0,04851

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	1.012.982	1.078.334	1.215.509
1.01	Ativo Circulante	41.484	136.637	278.598
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	33.410	47.597	174.884
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	63.217	94.010
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	63.217	94.010
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	63.217	94.010
1.01.03	Contas a Receber	54	752	703
1.01.03.01	Clientes	54	752	703
1.01.04	Estoques	3.240	431	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.643	5.411	8.513
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.643	5.411	8.513
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.137	19.229	488
1.01.08.03	Outros	1.137	19.229	488
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	1.137	19.229	488
1.02	Ativo Não Circulante	971.498	941.697	936.911
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	85.700	103.679	145.062
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	26.291	93.101
1.02.01.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	26.291	93.101
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	73.869	67.259	51.955
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	73.869	67.259	51.955
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	11.831	10.129	6
1.02.01.09.03	Créditos Diversos	6.985	6.443	6
1.02.01.09.04	Tributos Correntes a Recuperar	4.846	3.686	0
1.02.02	Investimentos	883.072	833.788	786.231
1.02.02.01	Participações Societárias	883.072	833.788	786.231
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	883.072	833.788	786.231
1.02.03	Imobilizado	1.121	1.801	2.626
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.121	1.801	2.626

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.04	Intangível	1.605	2.429	2.992
1.02.04.01	Intangíveis	1.605	2.429	2.992

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	1.012.982	1.078.334	1.215.509
2.01	Passivo Circulante	297.961	232.085	147.650
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.707	2.872	4.591
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.707	2.872	4.591
2.01.02	Fornecedores	431	380	936
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	431	380	936
2.01.03	Obrigações Fiscais	408	476	643
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	392	445	606
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	16	31	37
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	264.186	228.357	132.175
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	40.528	109.214	37.276
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	40.528	109.214	37.276
2.01.04.02	Debêntures	223.619	118.722	93.898
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	39	421	1.001
2.01.05	Outras Obrigações	30.229	0	9.305
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	25.417	0	0
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	25.417	0	0
2.01.05.02	Outros	4.812	0	9.305
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	3.968	0	9.300
2.01.05.02.04	Débitos Diversos	844	0	5
2.02	Passivo Não Circulante	228.646	383.279	564.866
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	228.116	382.946	563.175
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	38.665	9.394	83.861
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	38.665	9.394	83.861
2.02.01.02	Debêntures	189.451	373.552	479.314
2.02.02	Outras Obrigações	530	0	1.542
2.02.02.02	Outros	530	0	1.542
2.02.02.02.03	Débitos Diversos	0	0	1.542

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.04	Provisões	0	333	149
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	333	149
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	177	5
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	156	144
2.03	Patrimônio Líquido	486.375	462.970	502.993
2.03.01	Capital Social Realizado	461.080	461.080	461.080
2.03.02	Reservas de Capital	12.556	12.448	12.049
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	2.420	2.420	2.420
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.258	3.150	2.751
2.03.02.07	Ágio na Alienação de Ações	6.878	6.878	6.878
2.03.04	Reservas de Lucros	12.739	0	29.864
2.03.04.01	Reserva Legal	835	0	1.958
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	11.904	0	27.906
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	-10.558	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	9.796	12.046	10.614
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.474	-11.811	-8.813
3.03	Resultado Bruto	5.322	235	1.801
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	69.263	9.062	64.974
3.04.01	Despesas com Vendas	-186	-781	-689
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-36.516	-39.886	-36.939
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.530	11.125	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.899	-2.521	-1.703
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	104.334	41.125	104.305
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	74.585	9.297	66.775
3.06	Resultado Financeiro	-47.320	-49.719	-27.616
3.06.01	Receitas Financeiras	10.569	29.413	29.132
3.06.02	Despesas Financeiras	-57.889	-79.132	-56.748
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	27.265	-40.422	39.159
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.265	-40.422	39.159
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	27.265	-40.422	39.159
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,3333	-0,4942	0,4898
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,3315	-0,4922	0,4874

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	27.265	-40.422	39.159
4.03	Resultado Abrangente do Período	27.265	-40.422	39.159

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	42.385	-55.188	-6.033
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-18.663	-371	-7.055
6.01.01.01	Lucro Operacional Antes dos Impostos	27.265	-40.422	39.159
6.01.01.02	Depreciação/Amortização	1.527	1.664	1.335
6.01.01.03	Amortização de Ágio	493	493	493
6.01.01.04	Juros sobre Empréstimos e Debêntures	56.719	78.835	57.119
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-104.334	-41.125	-104.305
6.01.01.06	Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	-333	184	-856
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	61.048	-54.817	1.022
6.01.02.01	Títulos e Valores Mobiliários	25.002	-9.282	12.075
6.01.02.02	Partes Relacionadas	18.807	-15.304	-18.633
6.01.02.03	Outros Ativos	16.047	-26.242	9.317
6.01.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	0	0	-4.809
6.01.02.05	Outros Passivos	1.192	-3.989	3.072
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	55.382	-7.201	-90.536
6.02.01	Dividendos Recebidos	100.240	21.091	21.167
6.02.02	Aquisição de Investimento	-56.079	-27.523	-112.613
6.02.03	Aquisição de Imobilizado	-432	-625	-987
6.02.04	Aquisição de Intangível	-91	-341	-1.429
6.02.05	Alienação de Investimento	11.737	0	0
6.02.06	Alienação e Imobilizado	7	197	3.326
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-111.954	-64.898	179.647
6.03.01	Plano de Opção de Ações	108	399	633
6.03.02	Alienação e Ações Próprias	0	0	10.153
6.03.03	Debêntures, Líquido	-126.030	-142.445	280.710
6.03.04	Empréstimos e Financiamentos, Líquido	-50.538	-20.437	98.104
6.03.05	Dividendos Pagos	0	-9.300	-10.767
6.03.06	Títulos e Valores Mobiliários - Cauçionados	64.506	106.885	-199.186

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-14.187	-127.287	83.078
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	47.597	174.884	91.806
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	33.410	47.597	174.884

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	461.080	12.448	0	-10.558	0	462.970
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	12.448	0	-10.558	0	462.970
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	108	0	-3.968	0	-3.860
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	108	0	0	0	108
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-3.968	0	-3.968
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	27.265	0	27.265
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	27.265	0	27.265
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	12.739	-12.739	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	12.739	-12.739	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	12.556	12.739	0	0	486.375

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	461.080	12.049	29.864	0	0	502.993
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	12.049	29.864	0	0	502.993
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	399	0	0	0	399
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	399	0	0	0	399
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-40.422	0	-40.422
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-40.422	0	-40.422
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-29.864	29.864	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	-29.864	29.864	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	12.448	0	-10.558	0	462.970

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	426.520	1.263	34.565	0	0	462.348
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	426.520	1.263	34.565	0	0	462.348
5.04	Transações de Capital com os Sócios	34.560	10.786	-34.560	-9.300	0	1.486
5.04.01	Aumentos de Capital	34.560	0	-34.560	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	633	0	0	0	633
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.153	0	0	0	10.153
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-9.300	0	-9.300
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	39.159	0	39.159
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	39.159	0	39.159
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	29.859	-29.859	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	29.859	-29.859	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	12.049	29.864	0	0	502.993

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	14.892	25.094	11.704
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	11.362	13.969	11.704
7.01.02	Outras Receitas	3.530	11.125	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-13.750	-24.727	-17.674
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.474	-11.811	-8.813
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.276	-12.916	-8.861
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.142	367	-5.970
7.04	Retenções	-2.020	-2.157	-1.828
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.020	-2.157	-1.828
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-878	-1.790	-7.798
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	114.903	70.538	133.673
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	104.334	41.125	104.305
7.06.02	Receitas Financeiras	10.569	29.413	29.132
7.06.03	Outros	0	0	236
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	114.025	68.748	125.875
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	114.025	68.748	125.875
7.08.01	Pessoal	19.088	18.561	20.524
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.943	13.020	15.489
7.08.01.02	Benefícios	2.369	3.072	3.145
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.776	2.469	1.890
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.760	8.401	7.327
7.08.02.01	Federais	5.941	7.516	6.746
7.08.02.02	Estaduais	89	57	59
7.08.02.03	Municipais	730	828	522
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	60.912	82.208	58.865
7.08.03.01	Juros	57.889	79.132	56.748
7.08.03.02	Aluguéis	3.023	3.076	2.117
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	27.265	-40.422	39.159

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.08.04.02	Dividendos	3.968	0	9.300
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	23.297	-40.422	29.859

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	1.467.385	1.664.719	1.799.696
1.01	Ativo Circulante	1.275.381	1.219.460	1.481.455
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	148.639	143.844	247.883
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	63.217	94.010
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	63.217	94.010
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	63.217	94.010
1.01.03	Contas a Receber	823.093	698.913	847.860
1.01.03.01	Clientes	823.093	698.913	847.860
1.01.04	Estoques	285.922	280.242	271.010
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.252	7.234	9.970
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.252	7.234	9.970
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.475	26.010	10.722
1.01.08.03	Outros	12.475	26.010	10.722
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	12.475	26.010	10.722
1.02	Ativo Não Circulante	192.004	445.259	318.241
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	178.255	430.120	297.534
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	26.565	94.101
1.02.01.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	26.565	94.101
1.02.01.03	Contas a Receber	61.733	295.610	138.860
1.02.01.03.01	Clientes	61.733	295.610	138.860
1.02.01.04	Estoques	92.782	86.649	50.973
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	8.220	8.492	11.175
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	8.220	8.492	11.175
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	15.520	12.804	2.425
1.02.01.09.03	Créditos Diversos	10.674	9.118	2.425
1.02.01.09.04	Tributos Correntes a Recuperar	4.846	3.686	0
1.02.03	Imobilizado	11.869	12.334	17.372
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.869	12.334	17.372

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.04	Intangível	1.880	2.805	3.335
1.02.04.01	Intangíveis	1.880	2.805	3.335

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	1.467.385	1.664.719	1.799.696
2.01	Passivo Circulante	678.105	683.048	620.947
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.742	7.633	9.935
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.742	7.633	9.935
2.01.02	Fornecedores	26.718	31.961	34.435
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	26.718	31.961	34.435
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.525	11.414	10.075
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.132	10.838	9.421
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.769	6.966	5.640
2.01.03.01.02	Pis/Cofins	2.701	3.047	2.837
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	662	825	944
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	393	576	654
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	526.002	538.098	464.331
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	302.251	418.705	369.432
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	302.251	418.705	369.432
2.01.04.02	Debêntures	223.619	118.722	93.898
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	132	671	1.001
2.01.05	Outras Obrigações	111.118	93.942	102.171
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.961	184	329
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	2.961	184	329
2.01.05.02	Outros	108.157	93.758	101.842
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	3.968	0	9.300
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	34.204	19.765	10.837
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	9.055	15.230	17.868
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	16.916	12.599	8.753
2.01.05.02.07	Impostos e Contribuições Diferidos	44.014	46.164	55.084
2.02	Passivo Não Circulante	301.009	513.573	670.336
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	287.581	483.794	634.610

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	98.041	110.242	155.296
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	98.041	110.242	155.296
2.02.01.02	Debêntures	189.451	373.552	479.314
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	89	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	4.608	4.193	22.332
2.02.02.02	Outros	4.608	4.193	22.332
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	1.590	700	10.525
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	996	1.677	7.950
2.02.02.02.05	Contas a Pagar	2.022	1.816	3.857
2.02.03	Tributos Diferidos	4.032	19.829	9.270
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.032	19.829	9.270
2.02.04	Provisões	4.788	5.757	4.124
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.788	5.757	4.124
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	3.824	2.620	1.763
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	477	345
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	964	2.660	2.016
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	488.271	468.098	508.413
2.03.01	Capital Social Realizado	461.080	461.080	461.080
2.03.02	Reservas de Capital	12.556	12.448	12.049
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	2.420	2.420	2.420
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.258	3.150	2.751
2.03.02.07	Ágio na Alienação de Ações	6.878	6.878	6.878
2.03.04	Reservas de Lucros	12.739	0	29.864
2.03.04.01	Reserva Legal	835	0	1.958
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	11.904	0	27.906
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	-10.558	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.896	5.128	5.420

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	627.471	782.288	785.896
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-477.328	-659.849	-584.643
3.03	Resultado Bruto	150.143	122.439	201.253
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-93.982	-100.804	-112.103
3.04.01	Despesas com Vendas	-29.960	-36.733	-49.736
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-56.849	-57.964	-50.033
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.173	-6.107	-12.334
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	56.161	21.635	89.150
3.06	Resultado Financeiro	-10.052	-31.195	-20.099
3.06.01	Receitas Financeiras	27.971	39.206	36.100
3.06.02	Despesas Financeiras	-38.023	-70.401	-56.199
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	46.109	-9.560	69.051
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-18.480	-28.978	-29.062
3.08.01	Corrente	-25.966	-27.954	-16.970
3.08.02	Diferido	7.486	-1.024	-12.092
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.629	-38.538	39.989
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	27.629	-38.538	39.989
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	27.265	-40.422	39.159
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	364	1.884	830
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,3333	-0,4942	0,4898
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,3315	-0,4922	0,4874

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	27.629	-38.538	39.989
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	27.629	-38.538	39.989
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	27.265	-40.422	39.159
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	364	1.884	830

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	217.907	-52.291	-270.401
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	94.564	71.093	150.670
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício Antes do Impostos	46.109	-9.560	69.051
6.01.01.02	Provisão para Devedores Duvidosos	1.190	1.896	2.783
6.01.01.03	Depreciação/Amortização	2.920	3.291	2.505
6.01.01.04	Amortização de Ágio	493	493	940
6.01.01.05	Depreciação de Estandes de Venda	1.805	3.699	4.805
6.01.01.06	Juros sobre Empréstimos e Debêntures	61.992	68.592	58.192
6.01.01.07	Impostos Diferidos	-10.461	615	12.642
6.01.01.08	Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	-969	2.067	-248
6.01.01.09	Ajuste a Valor Presente	-8.515	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	123.343	-123.384	-421.071
6.01.02.01	Títulos e Valores Mobiliários	25.276	-8.556	13.980
6.01.02.02	Contas a Receber	117.022	-9.699	-375.082
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	25.431	-8.168	-25.341
6.01.02.04	Outros Ativos	15.850	-20.393	-1.729
6.01.02.05	Fornecedores	-5.243	-2.474	10.250
6.01.02.06	Credores por Imóveis Compromissados	-21.915	-37.637	-34.722
6.01.02.07	Imposto de Renda e Contr. Social Pagos	-28.467	-25.878	-14.606
6.01.02.08	Outros Passivos	-4.611	-10.579	6.179
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.829	-1.915	-8.050
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	-4.432	-2.223	-6.499
6.02.02	Aquisição de Intangível	-138	-422	-1.551
6.02.03	Alienação de Imobilizado	621	730	0
6.02.04	Alienação de Intangível	120	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-209.283	-49.833	388.534
6.03.01	Plano de Opção de Ações	108	399	633
6.03.02	Alienação de Ações Próprias	0	0	10.153

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.03.03	Participação de não Controladores	-3.596	-2.176	3.914
6.03.04	Debêntures	-126.030	-130.304	280.710
6.03.05	Empréstimos e Financiamentos, líquido	-144.271	-15.337	303.077
6.03.06	Dividendos Pagos	0	-9.300	-10.767
6.03.07	Títulos e Valores Mobiliários - Cauçionados	64.506	106.885	-199.186
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.795	-104.039	110.083
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	143.844	247.883	137.800
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	148.639	143.844	247.883

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	461.080	12.448	0	-10.558	0	462.970	5.128	468.098
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	12.448	0	-10.558	0	462.970	5.128	468.098
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	108	0	-3.968	0	-3.860	-3.596	-7.456
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	108	0	0	0	108	0	108
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-3.968	0	-3.968	0	-3.968
5.04.08	Efeito de Participação de não Controladores	0	0	0	0	0	0	-3.596	-3.596
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	27.265	0	27.265	364	27.629
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	27.265	0	27.265	364	27.629
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	12.739	-12.739	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	12.739	-12.739	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	12.556	12.739	0	0	486.375	1.896	488.271

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	461.080	12.049	29.864	0	0	502.993	5.420	508.413
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	12.049	29.864	0	0	502.993	5.420	508.413
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	399	0	0	0	399	-2.176	-1.777
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	399	0	0	0	399	0	399
5.04.08	Efeitos de Participação de não Controladores	0	0	0	0	0	0	-2.176	-2.176
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-40.422	0	-40.422	1.884	-38.538
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-40.422	0	-40.422	1.884	-38.538
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-29.864	29.864	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	-29.864	29.864	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	12.448	0	-10.558	0	462.970	5.128	468.098

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	426.520	1.263	34.565	0	0	462.348	676	463.024
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	426.520	1.263	34.565	0	0	462.348	676	463.024
5.04	Transações de Capital com os Sócios	34.560	10.786	-34.560	-9.300	0	1.486	3.914	5.400
5.04.01	Aumentos de Capital	34.560	0	-34.560	0	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	633	0	0	0	633	0	633
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.153	0	0	0	10.153	0	10.153
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-9.300	0	-9.300	0	-9.300
5.04.08	Efeitos de Participação de não Controladores	0	0	0	0	0	0	3.914	3.914
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	39.159	0	39.159	830	39.989
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	0	0	39.159	830	39.989
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	29.859	-29.859	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	29.859	-29.859	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	12.049	29.864	0	0	502.993	5.420	508.413

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	643.325	813.490	812.866
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	644.515	813.513	815.649
7.01.02	Outras Receitas	0	1.710	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-1.190	-1.733	-2.783
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-528.180	-715.161	-677.116
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-477.328	-659.849	-584.643
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-50.852	-55.312	-92.473
7.03	Valor Adicionado Bruto	115.145	98.329	135.750
7.04	Retenções	-3.413	-7.483	-8.250
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.413	-7.483	-8.250
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	111.732	90.846	127.500
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.971	39.206	36.385
7.06.02	Receitas Financeiras	27.971	39.206	36.100
7.06.03	Outros	0	0	285
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	139.703	130.052	163.885
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	139.703	130.052	163.885
7.08.01	Pessoal	24.940	23.255	24.939
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.549	16.622	18.968
7.08.01.02	Benefícios	2.957	3.643	3.678
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.434	2.990	2.293
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	44.101	70.168	39.867
7.08.02.01	Federais	40.952	66.480	37.581
7.08.02.02	Estaduais	691	484	300
7.08.02.03	Municipais	2.458	3.204	1.986
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	43.033	75.167	59.090
7.08.03.01	Juros	38.023	70.402	56.199
7.08.03.02	Aluguéis	5.010	4.765	2.891
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	27.629	-38.538	39.989

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.08.04.02	Dividendos	3.968	0	9.300
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	23.297	0	29.859
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	364	0	830

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relatório da Administração – Exercício Findo em 31.12.2012

Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Trisul S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Completas com os respectivos pareceres do Conselho Fiscal e dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2012. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Para mais informações sobre a Companhia, favor acessar www.trisul-sa.com.br/ri.

Mensagem da Administração

No ano de 2012 a Companhia apresentou maior consolidação de sua mudança de foco operacional, aprimorando seus controles internos, concentrando sua atuação geográfica, empenhando-se na entrega dos empreendimentos e na promoção das vendas de unidades em estoque, bem como na obtenção de melhores resultados operacionais.

O quarto trimestre destacou-se pelo aumento das Vendas Totais Contratadas, registrando R\$122 milhões, um acréscimo de 114% sobre o trimestre anterior e 56% na comparação com o quarto trimestre de 2011. Quanto às Vendas Contratadas Trisul, a Companhia registrou R\$112 milhões, um acréscimo de 194% sobre o trimestre anterior e 83% na comparação com o quarto trimestre de 2011.

A Companhia, no 4T12, registrou Lucro Líquido de R\$12 milhões, fato que representa um aumento de 330% sobre o resultado do mesmo período do ano passado e um acréscimo de 38% sobre o resultado do trimestre anterior. Em termos anuais, a Companhia obteve um Lucro Líquido correspondente a R\$27 milhões, refletindo o compromisso da Trisul com a ampliação da rentabilidade de seus projetos.

O ano de 2012 também se destacou pela Geração de Caixa de R\$217 milhões, fato bastante positivo em comparação com a queima de caixa de R\$52 milhões ocorrida no ano passado. Toda geração de caixa foi utilizada para abater dívida, resultando na redução de R\$208 milhões do endividamento total anual.

Dessa forma, a Companhia pretende dar continuidade ao seu desenvolvimento de forma ordenada, focada e sólida, buscando responder positivamente às expectativas de seus investidores, tendo como meta a geração de resultados operacionais e financeiros com margens melhores.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional 2012

Os lançamentos no ano de 2012 atingiram VGV de R\$331 milhões, sendo R\$290 milhões participação Trisul. No quarto trimestre foram lançadas 464 unidades, distribuídas em 2 empreendimentos com VGV total de R\$186 milhões, sendo 100% de participação Trisul. A velocidade de venda dos lançamentos do 4T12 em unidades atingiu 42%.

No acumulado do ano foram vendidas 930 unidades representando um total de vendas contratadas de R\$353 milhões. As vendas contratadas parte Trisul somaram R\$278 milhões. No 4T12 foram vendidas 297 unidades representando um total de vendas contratadas de R\$122 milhões. As vendas contratadas parte Trisul somaram R\$112 milhões. As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

Desempenho Financeiro 2012

No ano 2012 a receita líquida atingiu R\$627 milhões. Em 2012, a Companhia registrou lucro líquido de R\$27 milhões e margem líquida de 4,3%. Essa evolução se deve ao processo de consolidação da nova estratégia e ao sucesso do desenvolvimento dos controles internos. No ano, o EBITDA Ajustado atingiu R\$109 milhões e Margem EBITDA Ajustado de 17,4% registrando evolução quando comparado ao R\$76 milhões em 2011 e Margem EBITDA Ajustado de 9,7%.

R\$ milhões	2012	2011
Lucro (prejuízo) líquido	27.265	(40.422)
(+) Resultado financeiro	10.052	31.195
(+) Imposto de renda e contribuição social	18.480	28.978
(+) Amortização de ágio	493	493
(+) Depreciações e amortizações	2.920	3.291
EBITDA	59.210	23.535
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	50.032	52.133
EBITDA Ajustado	109.242	75.668
Margem EBITDA Ajustada (%)	17,4%	9,7%

No setor de construção civil a receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do percentual de evolução financeira de cada obra. Portanto, 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, ao final de 2012 o montante de receita bruta (antes dos impostos incidentes) a ser reconhecida monta R\$185 milhões com custo de R\$113 milhões (sem considerar encargos financeiros das linhas de financiamento e provisão para garantias de obras), e gerando resultado a apropriar de R\$71,6 milhões, com margem bruta a apropriar de 38,7%.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A Companhia encerrou 2012 com uma posição de caixa e equivalentes de R\$149 milhões e endividamento bruto de R\$814 milhões, resultando em uma dívida líquida de R\$665 milhões. Do montante do endividamento bruto, R\$526 milhões são financiamentos à construção (incluindo os R\$300 milhões de Debêntures adquiridas pelo FGTS), R\$113 milhões são debêntures e R\$174 milhões são capital de giro.

O saldo de contas a receber financeiro (receita ainda não realizada), adicionado ao saldo contábil de clientes em 31 de dezembro 2012 totalizou R\$1,1 bilhão, uma redução de 40% sobre o saldo de 31 de dezembro de 2011, redução essa decorrente da mudança estratégica da Companhia que culminou em reduzir o ritmo de lançamentos e focar na entrega e consequente recebimento/repasso dos seus empreendimentos. Desse total, R\$903 milhões já tiveram suas receitas apropriadas.

Recursos Humanos

Ao final do ano de 2012 a Trisul possuía 448 colaboradores, dos quais 203 trabalham na administração e 245 em canteiros de obra. Ao final de 2011, este quadro era composto por 496 colaboradores, sendo 272 na administração e 224 nos canteiros de obra. A Trisul conta, ainda, com várias empresas prestadoras de serviço voltadas para a captação de mão de obra terceirizada. Tais parceiros são escolhidos de forma criteriosa pela gerência técnica.

Governança Corporativa e Mercado de Capitais

A Trisul adota e continuará a adotar os mais elevados padrões de governança corporativa. A Companhia está listada no segmento de listagem do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo, o nível que incluiu as empresas com as melhores práticas de governança corporativa.

As ações da Trisul, negociadas sob o código TRIS3, encerraram o ano de 2012 com a cotação de R\$ 2,89. O valor de mercado da Trisul em 31 de dezembro de 2012 era de R\$ 236 milhões.

Capital Social

O Capital Social da Trisul é composto por 81.798.769 ações ordinárias sendo que, em 31 de dezembro de 2012, 32.965.412 ações estavam em circulação.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relacionamento com auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia contratou junto à BDO RCS Auditores Independentes, exclusivamente, serviços relacionados à auditoria de suas demonstrações financeiras.

Cláusula Compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Agradecimentos

Queremos agradecer aos nossos colaboradores, investidores, parceiros, fornecedores e clientes pelo desempenho operacional e financeiro que alcançamos em 2012.

A Administração

Notas Explicativas

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011

1. Contexto operacional

A Trisul S/A (“Companhia”), com sede na Cidade de São Paulo, Brasil, e listada na BM&FBovespa sob a sigla TRIS3, resultante da fusão das operações de “Incosul Incorporação e Construção Ltda.” e “Tricury Construções e Participações Ltda.”, empresas com mais de 30 anos de atuação no mercado imobiliário, iniciou suas operações no mês de abril de 2007.

A Companhia possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, inclusive quando da participação de terceiros, é realizado por intermédio de sociedades simples, Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), de forma que as sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais da controladora em 31 de dezembro de 2012 foram preparadas de acordo 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 as demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo 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 às 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 das receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC) e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária do Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota 3.2.

Notas Explicativas

As demonstrações financeiras da controladora apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, em controlados em conjunto e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Essa prática difere das IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estavam sendo analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) em função de pedidos de alguns países, incluindo o Brasil. Entretanto, em função do projeto para edição de uma norma revisada para reconhecimento de receitas, que atualmente encontra-se em forma de draft para discussão, em 2011 o IFRIC decidiu não continuar com esse tópico na agenda, por entender que o conceito para reconhecimento de receita deverá estar contido na norma, presentemente em discussão. Assim, espera-se que o assunto seja concluído somente após a edição da norma revisada para reconhecimento de receitas.

2.2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras (controladora e consolidado) são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira, e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas e controladas em conjunto, mencionadas na Nota 10.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de dezembro de 2012.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de minoritários nos investimentos em que a Companhia detém percentual superior a 50% do capital da investida, com poder de governar as políticas financeiras e operacionais (participação ativa na administração). As controladas em conjunto são consolidadas proporcionalmente pelo percentual de participação da controladora.

As demonstrações financeiras (controladora e consolidado) foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 20 de março de 2013.

Notas Explicativas

3. Principais práticas contábeis adotadas

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras (controladora e consolidado) requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações financeiras, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos exercícios em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota 3.2.

Impostos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Notas Explicativas

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelo OCPC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária para determinar a transferência dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade e a aplicação do CPC 30 quando todas as condições para reconhecimento da venda de bens são satisfeitas.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, os termos do contrato e de todos os fatos e circunstâncias relacionados se enquadram no alcance do CPC 30, transferindo continuamente os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens, o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade e na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário,

Notas Explicativas

incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários.

- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificações de erros.

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas a venda ao valor de mercado.

(ii) Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Notas Explicativas

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo dos empreendimentos imobiliários, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.2.(i).

(iii) Prestação de serviços e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários.

3.4. Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2.

É constituída provisão para devedores duvidosos por valor considerado suficiente pela administração quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo e, assim, não constitui provisão.

Notas Explicativas

3.5. Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados por meio do sistema financeiro habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

A classificação entre o circulante e o não circulante dos terrenos a incorporar é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

3.6. Investimentos

Quando a Companhia detém mais da metade do capital votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC18. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.7. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de

Notas Explicativas

“Despesas comerciais”, conforme a orientação do OCPC-01 - Entidades de incorporação imobiliária.

3.8. Intangível

Os ágios na aquisição de participações societárias em empreendimentos imobiliários (rentabilidade futura com prazo definido) são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de amortização acumulada.

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados de acordo com o seu prazo de vida útil estimado.

3.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

3.10. Empréstimos, financiamentos e debêntures (não conversíveis)

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Notas Explicativas

3.11. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

3.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota 3.2, são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

3.13. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;
- **Obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da

Notas Explicativas

avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Companhia questiona a inconstitucionalidade de tributos.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive quanto à sua classificação no longo prazo.

3.14. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.15. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) Juros prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, conforme preceitua o OCPC 01.

3.16. Instrumentos financeiros e derivativos

Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) ao valor justo por meio do resultado, (ii) investimentos mantidos até o vencimento, (iii) empréstimos e recebíveis, e (iv) ativos financeiros “disponíveis para venda”. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial, quando a Companhia for parte das disposições contratuais do

Notas Explicativas

instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes. A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

(i) Ao valor justo por meio do resultado

Os ativos e passivos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação e têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo. Esses ativos são mensurados ao seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro do exercício.

(ii) Investimentos mantidos até o vencimento

São os ativos financeiros que correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem intenção e capacidade financeira de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos contratuais auferidos em contrapartida ao resultado do exercício, com base na taxa de juros efetiva.

(iii) Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa categoria os empréstimos e recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis não cotados em mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis são atualizados de acordo com a taxa efetiva da respectiva transação. Compreende-se como taxa efetiva aquela fixada nos contratos e ajustada pelos respectivos custos de cada transação.

(iv) Ativos financeiros “disponíveis para venda”

Os ativos financeiros disponíveis para venda correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como “disponíveis para venda” ou não são classificados como: (a) empréstimos e recebíveis, (b) investimentos mantidos até o vencimento, ou (c) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

Passivos financeiros

Passivos financeiros são classificados como: empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu

Notas Explicativas

reconhecimento inicial. No caso de empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis, são acrescidos dos custos das transações diretamente relacionados. Os passivos financeiros da Companhia incluem: empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis, fornecedores e outros passivos circulantes. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis: após reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos;
- Outros passivos: são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, contas correntes entre parceiros e outras contas a pagar.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Instrumentos financeiros - apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

Derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos designados como parte de uma estrutura de proteção contra riscos “hedge” podem ser classificados como: (i) “hedge” de valor justo; (ii) “hedge” de fluxo de caixa. Os instrumentos

Notas Explicativas

financeiros derivativos destinados a “hedge” e os respectivos objetos de “hedge” são ajustados ao valor de mercado, observando os seguintes critérios: (i) “hedge” de valor justo: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à adequada conta de receita e despesa, líquida dos efeitos tributários, no resultado do exercício; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido.

3.17. Tributação

Impostos e contribuições correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

A maioria das controladas e coligadas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Determinados empreendimentos de controladas da Companhia adotaram a sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 6% (que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS/PASEP).

Impostos e contribuições diferidos

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 16). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

Para efeito do imposto de renda, contribuição social, PIS e Cofins diferidos

Notas Explicativas

para o RET (SPEs com patrimônio de afetação) em 31 de dezembro de 2012, foi considerada a alíquota total de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e Cofins, conforme Medida Provisória nº 601 de 28 de dezembro de 2012, em vigor na data de publicação, produzindo efeito a partir de 1º de janeiro de 2013.

3.18. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para:

- (i) **Participação nos Lucros e Resultados (PLR):** apurado em conexão com o plano vigente é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo, quando do atingimento das metas estabelecidas;
- (ii) **Plano de opção para compra de ações - "stock options":** classificado como instrumento patrimonial, o qual é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida da conta de "Reserva de capital" no patrimônio líquido (Nota 28).

3.19. Resultado básico e resultado diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

A Companhia possui operações que influenciam no cálculo do lucro (prejuízo) diluído, portanto o lucro (prejuízo) diluído por ação é diferente do valor do lucro (prejuízo) básico por ação conforme mencionado na Nota 32.

3.20. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o pronunciamento técnico CPC 03 - R2 (IAS 7) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua

Notas Explicativas

distribuição durante determinado exercício, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte das demonstrações financeiras da controladora, e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas.

4. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB

Alguns pronunciamentos contábeis do “*International Accounting Standards Board - IASB*” foram publicados e/ ou revisados, mas ainda não têm adoção obrigatória, além de não terem sido objeto de normatização pelo CPC e pela CVM e, dessa forma, não foram aplicados antecipadamente pela Companhia em suas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

Segue um resumo das principais normas IFRS publicadas e ainda não vigentes:

- IAS 27 (R) - Demonstrações financeiras Consolidadas e Individuais (revisado em 2011). Como consequência dos recentes IFRS 10 e IFRS 12, o que permanece no IAS 27 restringe-se à contabilização de subsidiárias, entidades de controle conjunto, e associadas em demonstrações financeiras em separado. Esta emenda entra em vigor para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;
- IAS 28 (R) - Contabilização de Investimentos em Associadas e Joint Ventures (revisado em 2011). Como consequência dos recentes IFRS 11 e IFRS 12, o IAS 28 passa a ser IAS 28 Investimentos em Associadas e Joint Ventures, e descreve a aplicação do método patrimonial para investimentos em joint ventures, além do investimento em associadas. Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;
- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros - Classificação e Mensuração - A IFRS 9 encerra a primeira parte do projeto de substituição da “IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração”. A IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. Esta norma passa a vigorar para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;
- IFRS 10 - Demonstrações financeiras consolidadas - A IFRS 10, estabelece princípios para a apresentação e preparação das demonstrações financeiras consolidadas quando uma entidade controla uma ou mais entidades. O IFRS 10 substitui as exigências de consolidação do SIC-12 Consolidação de Entidades de Finalidade Específica e do IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas e entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013;
- IFRS 11 Acordos em conjunto - A IFRS 11 prevê uma reflexão mais realista de acordos em conjunto, centrando-se sobre os direitos e obrigações do acordo, ao invés de sua forma jurídica. A norma aborda inconsistências no tratamento de um acordo em conjunto, exigindo um único método para tratar em entidades controladas em conjunto, através da equivalência patrimonial. O IFRS 11 substitui o IAS 31 Empreendimentos Controlados em Conjunto e SIC-13 Entidades Conjuntamente Controladas - Contribuições Não Monetárias por

Notas Explicativas

- Acionistas, e entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013;
- IFRS 12 Divulgações de Participações em Outras Entidades - A IFRS 12 é uma norma nova e abrangente sobre os requisitos de divulgação de todas as formas de participações em outras entidades, incluindo as subsidiárias, empreendimentos conjuntos, associadas e entidades estruturadas não consolidadas. O IFRS 12 entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013. A aplicação antecipada é permitida;
 - IFRIC 13 - Mensuração do valor justo - A IFRS 13 estabelece novos requisitos sobre como mensurar o valor justo e as divulgações relacionadas para o IFRS e US GAAP. A norma entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013;
 - IAS 16 - Imobilizado - Esclarece que as principais peças de reposição e equipamentos de prestação de serviços que satisfazem a definição de imobilizado não fazem parte dos estoques. A norma entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013;
 - IAS 19 (R) - Altera a contabilização dos planos de benefícios definidos e dos benefícios de rescisão. A norma entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

A Companhia está ainda avaliando os impactos na adoção desses pronunciamentos e interpretações com o objetivo de estimar os possíveis impactos em suas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas e as implementará à medida que suas aplicações se tornarem obrigatórias. Baseado em suas análises preliminares, a administração da Companhia espera impacto significativo em suas demonstrações na aplicação dos pronunciamentos IFRS 10, 11 e 12 vigentes a partir de 1º de janeiro de 2013. Na aplicação destas normas espera-se que os investimentos em controladas com controle em conjunto deixem de ser consolidadas proporcionalmente e passem a ser reconhecidos pelo método de equivalência patrimonial. A Administração realizará uma revisão detalhada para determinar os efeitos da adoção e os eventuais efeitos sobre as demonstrações financeiras.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

5. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

É a seguir demonstrado:

5.1. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Caixa	3	3	213	202
Bancos contas movimento	93	29	17.132	37.008
Aplicações financeiras	28.386	27.294	126.366	86.363
Aplicações financeiras - CEF	4.928	20.271	4.928	20.271
	33.410	47.597	148.639	143.844

Notas Explicativas

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de liquidez imediata e estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por quotas de fundos de investimentos, e são remuneradas à taxa média de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5.2. Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Aplicações financeiras				
Aplicações financeiras	-	25.002	-	25.276
Aplicações financeiras caucionadas - CEF	-	64.506	-	64.506
	-	89.508	-	89.782
Circulante	-	63.217	-	63.217
Não circulante	-	26.291	-	26.565

As aplicações financeiras classificadas como títulos e valores mobiliários são representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), por quotas de fundos de investimentos, letras financeiras do tesouro e debêntures, com prazo de resgate superior a 90 dias, e são remuneradas à taxa média de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

A Companhia possui fundo de investimento exclusivo denominado “Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado Trisul”, cuja gestão e administração são do Bradesco Asset Management S/A e a custódia do Banco Bradesco S/A. As cotas do fundo de investimento exclusivo foram diversificadas em títulos públicos federais e em Certificados de Depósitos Bancários, com valorização indexada a taxas pré-fixadas, pós-fixadas e/ou índices de preços, buscando remuneração ligeiramente superior às taxas médias do Certificado de Depósito Interbancário. De acordo com a Instrução CVM nº 608/09 (CPC nº 36 R1), a aplicação financeira em fundo de investimento exclusivo foi consolidada.

As aplicações financeiras caucionadas-CEF estão vinculadas aos recursos captados na 3ª emissão de debêntures da Companhia, representadas por quotas de um fundo específico de investimento em renda fixa, denominado Caixa Corporativo Renda Fixa Longo Prazo, constituído para garantir o saldo das debêntures enquanto os recursos não sejam repassados para os respectivos empreendimentos (SPEs). O rendimento dessa aplicação é calculado com base na variação diária da quota. Os recursos estão sendo utilizados para o financiamento de unidades habitacionais cujo valor de comercialização não ultrapasse o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), sendo que a liberação e a utilização desses recursos são vinculadas ao avanço do cronograma de cada empreendimento imobiliário, aprovado e financiado. Foram utilizadas as análises da Companhia e de suas controladas quanto à utilização desses recursos para a segregação entre o ativo circulante e o

Notas Explicativas

ativo não circulante.

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Promitentes compradores de imóveis (a)	-	-	902.793	1.019.312
Serviços a receber	54	752	1.853	3.179
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(8.851)	(18.189)
(-) Provisão para devedores duvidosos	-	-	(10.969)	(9.779)
Total	54	752	884.826	994.523
Circulante	54	752	823.093	698.913
Não circulante	-	-	61.733	295.610

(a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 18) não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.

O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi de 5,03% (6,88% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011).

Não foi registrada nenhuma provisão para distrato, pois conforme avaliado no histórico da Companhia, os distratos no processo de obtenção de financiamento bancário por parte dos clientes são irrelevantes.

Notas Explicativas

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber financeiro, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas demonstrações financeiras (Nota 18) adicionado ao saldo contábil em 31 de dezembro de 2012, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2012
Circulante	837.451
Não circulante	65.342
Contas a receber contábil	902.793
Receita de vendas a apropriar (Nota 18)	184.916
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(9.055)
	1.078.654
Circulante	897.751
Não circulante	180.903
	1.078.654

A composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2012, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	
2014	104.187
2015	61.201
2016	3.426
2017	2.904
2018 em diante	9.185
Total	180.903

Os montantes dos fluxos de caixa estimados, o horizonte temporal esperado e as expectativas em termos de montante e temporabilidade dos fluxos são informados nas tabelas anteriores, que detalham os fluxos temporais (em anos) estimados para recebimento das contas a receber das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Contas a receber pela venda de participações societárias	6.835	22.617	8.569	22.617
Adiantamento a fornecedores	1.054	631	7.432	5.818
Depósitos judiciais	150	35	3.792	2.680
Outras contas a receber	83	2.389	3.356	4.013
Total	8.122	25.672	23.149	35.128
Circulante	1.137	19.229	12.475	26.010
Não circulante	6.985	6.443	10.674	9.118

Notas Explicativas**8. Imóveis a comercializar**

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Terrenos para futuras incorporações	3.240	431	148.435	157.952
Imóveis em construção	-	-	152.868	151.426
Imóveis concluídos	-	-	77.401	57.513
Total	3.240	431	378.704	366.891
Circulante	3.240	431	285.922	280.242
Não circulante	-	-	92.782	86.649

A classificação dos imóveis a comercializar entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada tomando-se por base a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela administração.

9. Partes relacionadas**9.1. Saldos de transações com partes relacionadas**

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com parceiros estão assim apresentados:

Notas Explicativas**Ativo não circulante**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	-	5.261	-	1.897
Wanessa Incorporadora Ltda.	-	817	-	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	2.962	2.962	147	147
J.J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	1.200	1.200	360	1.943
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	1.880	2.030	-	-
Imoleve Cinco Empreend. Imob. Ltda.	1.050	-	-	-
Imoleve V. Mascote Empr.Imob. Ltda.	53	1.463	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	1.550	3.500	-	-
Castelmonte Empreend. e Partip. Ltda.	2.503	-	2.503	-
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	-	3.938	-	-
Calamuchita Empreend. Imob. Ltda.	4.904	12.459	-	-
Molise Empreend. Imob. Ltda.	76	603	-	-
Donegal Empreend. Imob. Ltda.	5.923	7.492	-	-
Helmond Empreend. Imob. Ltda.	-	1.539	-	-
Trentino Empreend. Imob. Ltda.	4.287	4.637	-	-
F.Caenge Incomp. E Constr. S/A	4.872	-	4.872	-
Soc. Incomp. Residencial Ceilandia S/A.	2.252	1.561	-	-
Soc. Incomp. Residencial Sandri S/A.	2.619	768	-	-
Olomuc Empreend. Imob. Ltda.	-	5	-	3
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	37.738	14.218	-	-
Naples Empreend. Imob. Ltda.	-	1.846	-	-
Roermond Empreend. Imob. Ltda.	-	61	-	31
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	-	145	-	73
Imoleve Santana Empr.Imob. Ltda.	-	754	-	-
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	-	-	25	39
Canário 130 S/A Empreend. Imob.	-	-	-	4.085
Sun Ville Empreend. Imob. Ltda.	-	-	228	274
Salaverry Empreend. Imob. S/A.	-	-	85	-
Total	73.869	67.259	8.220	8.492

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	988	-	198	-
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	8.670	-	1.734	-
Naples Empreend. Imob. Ltda.	6.898	-	-	-
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	4.286	-	-	-
Roermond Empreend. Imob. Ltda.	4.575	-	-	-
Canário 130 S/A Empreend. Imob.	-	-	926	-
Hank Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	81
Dijon Empreend. Imob. Ltda.	-	-	103	103
Total	25.417	-	2.961	184

9.2. Banco Tricury S.A.

A Companhia, por intermédio de suas controladas, direciona parte de seus recursos em aplicações financeiras junto ao “Banco Tricury S.A.”, o qual é parte relacionada.

Na data-base de 31 de dezembro de 2012, a Companhia mantinha um montante total aplicado no consolidado de R\$26.425 (R\$24.932 em 31 de

Notas Explicativas

dezembro de 2011), junto à referida instituição financeira.

Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxa média equivalente a 100% do CDI.

10. Investimentos**10.1. Composição dos investimentos****10.1.1. Controladas diretamente**

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Direta					
	12/2012	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00	325.873	317.274	24.811	(7.535)
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	100,00	325.947	299.963	22.762	(18.728)
Wanessa Incorporadora Ltda.	0,00	0,00	50,00	-	11.217	3.437	6.537
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	55,00	6.826	10.420	284	(3.610)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	1.628	4.736	(1.007)	1.061
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	23.785	24.150	(365)	6.228
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	35,00	35,00	35,00	69.592	63.459	40.711	31.095
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	363	1.098	(34)	323
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	44.048	29.039	17.510	22.182
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	40,00	27.590	16.424	19.790	11.715
SCH02 Participações Ltda.	68,44	68,44	68,44	20.789	26.439	721	(8.679)
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.622	11.661	105	1.752
Imoleve Cinco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	10.506	8.332	2.174	6.256
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	70,00	933	7.561	402	(2.776)
Berne Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	14.571	12.241	6.630	5.366
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.944	11.621	(4.484)	5.947
Imoleve V. Mascote Empreend. Imobil. Ltda.	75,00	75,00	75,00	3.988	14.377	350	7.267
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.879	8.854	25	(128)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	307	1.208	(4.851)	(3.336)
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.207	6.337	1.870	2.606
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.678	4.961	2.874	1.215
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	10.004	7.200	2.804	2.240
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	50,00	50,00	50,00	5.668	5.343	325	4.431
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	50,00	50,00	50,00	12.953	7.376	5.577	3.630
Olomuc Empreendimentos Imob. Ltda.	0,00	0,00	100,00	-	8.796	-	(8)
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	6.637	2.479	4.158	1.515
Trisul Artemesia Empreend. Imob. Ltda.	0,00	0,00	100,00	-	12	(8)	-
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	0,00	0,00	100,00	-	1	-	-
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	0,00	0,00	100,00	-	1	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	0,00	0,00	100,00	-	2	-	(4)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	50,00	5.403	5.392	11	(6)
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	31.758	16.733	15.025	4.747
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	50,00	5.254	5.242	12	(5)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda	0,00	0,00	10,00	-	3.501	(911)	(1)
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda	0,00	0,00	100,00	-	1	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda	0,00	0,00	100,00	-	1	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda	0,00	0,00	100,00	-	1	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda	0,00	0,00	100,00	-	1	-	-
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda	0,00	0,00	100,00	-	1	-	-
SCP Trisul Santana	77,78	77,78	0,00	6.755	-	394	-
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	0,00	2.733	-	-	-
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	0,00	3	-	-	-

Notas Explicativas

10.1.2. Controladas indiretamente

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Indireta					
	12/2012	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	57,50	57,50	57,50	11	2	9	(200)
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	963	915	48	30
Canário 130 S/A Empreend. Imob.	29,00	29,00	29,00	978	7.308	(329)	(193)
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	30,00	3.034	3.139	(105)	(80)
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	3.762	2.654	1.108	1.073
SCP Thabor	50,00	50,00	50,00	18	233	266	(167)
ATT Empreend. Imob. Ltda.	33,33	33,33	33,33	10.840	21.282	(1.743)	(8.161)
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	463	648	611	(1.398)
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	421	1.317	1.520	(274)
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	845	971	247	1.379
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	3.616	16.777	(460)	(2.895)
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.892	10.921	1.203	3.932
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.995	12.923	72	(61)
Astana Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	18.663	18.425	(3)	(6)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.064	5.787	(363)	(9.971)
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.640	2.753	(213)	1.499
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	524	1.294	377	(805)
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	81	215	181	268
Castelblanco Empreend. Imob. S/A.	73,24	73,24	73,24	91.049	55.910	36.944	25.128
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	21.951	14.208	7.743	952
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.748	7.034	(2.260)	(152)
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.655	3.084	621	(6.061)
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	28.067	18.212	9.855	(612)
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	19.378	20.495	(1.117)	10.523
Bellingona Empreend. Imob. Ltda.	0,00	0,00	100,00	-	21.197	(9)	(7)
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	45.569	31.499	14.070	3.708
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	463	878	(415)	(434)
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.438	5.284	(846)	(946)
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.588	10.866	(3.278)	5.039
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	246	209	(13)	-
Salaverry Empreend. Imob. S/A.	50,00	50,00	50,00	33.001	23.210	12.051	4.667
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	110	2.831	(5.881)	(1.070)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.487	13.609	684	(275)
Incosul Horto do Ipê Ltda.	60,00	60,00	60,00	836	674	184	395
Itajuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.711	2.997	649	(2.779)
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	40,50	40,50	40,50	159	165	(6)	(19)
Dijon Incorporação Ltda.	50,00	50,00	50,00	38	25	13	4
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	278	499	97	210
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	2.159	2.035	123	(142)
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	49,00	49,00	49,00	150	132	-	(596)
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	279	585	294	18
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.433	1.411	(7)	(103)
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.293	7.811	(2.518)	(15.442)
Winner Incorporadora Ltda.	50,00	50,00	50,00	2.488	4.291	376	255
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.939	4.184	586	66
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	100,00	240	31	(1.090)	(7.180)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.651	5.575	(4)	-
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	29.689	22.978	6.219	(24)
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.521	5.638	(1.393)	4.727
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	11.378	7.723	3.655	2.579
Rutland Empreend. Imobil. Ltda.	0,00	0,00	100,00	-	5	-	(89)
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	0,00	0,00	100,00	-	5	-	-
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.138	6.443	(1.305)	649
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	14.320	4.135	(656)	(20)
Riversul Empreend. Imobil. Ltda.	0,00	0,00	100,00	-	33	(31)	-
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.055	7.886	(16)	(861)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	132	165	(33)	(14)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.917	3.848	4.697	507
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	18.884	4	(3)	(1)
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.016	1.070	592	(529)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.741	5	(2)	(48)
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.245	2	(2)	(53)
Corrientes Empreend. Imob. Ltda	0,00	0,00	100,00	-	1	-	-
Larnaka Empreend. Imob. Ltda	0,00	0,00	100,00	-	1	-	-
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	100,00	100,00	100,00	361	61	(872)	(340)
Credimovel Documentos Ltda	100,00	100,00	100,00	52	33	19	-
SCP Molise Empreend. Imob. Ltda.	0,00	0,00	80,00	-	15.280	-	7.435
SCP Residenz Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	772	4.139	553	795
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda	45,00	45,00	0,00	3.465	-	875	-

Notas Explicativas**10.2. Movimentação dos investimentos****10.2.1. Controladas diretamente**

Em 31 de dezembro de 2012:

Sociedade	Saldos em 12/2011	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2012
Tricury Construções e Participações Ltda.	317.274	17.955	(34.167)	24.811	325.873
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	299.960	28.294	(25.072)	22.763	325.945
Wanessa Incorporadora Ltda.	5.608	(7.327)	-	1.719	-
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	5.731	-	(2.133)	156	3.754
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	3.789	-	(1.680)	(806)	1.303
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	19.320	-	-	(292)	19.028
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	22.211	-	(9.263)	11.409	24.357
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	549	-	(350)	(17)	182
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	23.231	-	(2.000)	14.007	35.238
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	6.570	-	(3.450)	7.916	11.036
SCH02 Participações Ltda.	18.095	(4.360)	-	494	14.229
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	11.661	(1.614)	(5.530)	105	4.622
Imoleve Cinco Empreend. Imob. Ltda.	4.166	-	-	1.087	5.253
Vera Incorporadora Ltda.	5.293	(2.120)	(2.801)	281	653
Berne Empreend. Imob. Ltda.	6.120	-	(2.149)	3.315	7.286
Molise Empreend. Imob. Ltda.	11.621	1.806	-	(4.483)	8.944
Imoleve Vila Mascote Empr. Imobil. Ltda.	10.783	(566)	(7.488)	262	2.991
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	8.854	-	-	25	8.879
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	1.208	3.950	-	(4.851)	307
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	6.337	-	-	1.870	8.207
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	4.961	-	(4.157)	2.874	3.678
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	3.600	-	-	1.402	5.002
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	2.671	-	-	163	2.834
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	3.688	-	-	2.789	6.477
Olomuc Empreendimentos Imob. Ltda.	4.398	(4.398)	-	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	1.240	-	-	2.078	3.318
Trisul Artemesia Empreend. Imob. Ltda.	12	(4)	-	(8)	-
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	1	(1)	-	-	-
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	1	(1)	-	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	2	(2)	-	-	-
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	16.733	-	-	15.025	31.758
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	2.621	2.620	-	13	5.254
Cancale Empreendimentos Imob. Ltda.	2.696	2.695	-	12	5.403
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	350	(259)	-	(91)	-
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	1	(1)	-	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	1	(1)	-	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	1	(1)	-	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	1	(1)	-	-	-
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	1	(1)	-	-	-
SCP Trisul Santana	-	4.943	-	306	5.249
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	-	2.733	-	-	2.733
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	-	3	-	-	3
Custo financeiro capitalizado	2.428	848	-	-	3.276
	833.788	45.190	(100.240)	104.334	883.072

Notas Explicativas

10.2.2. Controladas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2012:

Sociedade	Saldos em 12/2011	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 12/2012
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	1	-	-	5	6
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	457	-	-	24	481
Canário 130 S/A Empreend. Imob.	2.119	(1.740)	-	(95)	284
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	942	-	-	(32)	910
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	1.327	-	-	554	1.881
SCP Thabor	116	(240)	-	133	9
ATT Empreend. Imob. Ltda.	7.094	-	(2.900)	(581)	3.613
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	648	(796)	-	611	463
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	658	-	(1.465)	1.017	210
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	971	(373)	-	247	845
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	8.388	(6.350)	-	(230)	1.808
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	10.921	-	(6.232)	1.203	5.892
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	12.923	-	-	72	12.995
Astana Empreend. Imob. Ltda.	9.213	120	-	(2)	9.331
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	5.787	-	(1.360)	(363)	4.064
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	2.753	3.100	-	(213)	5.640
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	1.294	(1.147)	-	377	524
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	215	(315)	-	181	81
Castelblanco Empreend. Imob. S/A.	41.681	-	(2.055)	27.058	66.684
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	14.208	-	-	7.743	21.951
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	7.034	-	(2.026)	(2.260)	2.748
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	3.084	2.950	-	621	6.655
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	18.212	-	-	9.855	28.067
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	20.495	-	-	(1.117)	19.378
Bellingona Empreend. Imob. Ltda.	21.197	(21.188)	-	(9)	-
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	31.499	-	-	14.070	45.569
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	878	-	-	(415)	463
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	5.284	-	-	(846)	4.438
Limat Empreend. Imob. Ltda.	10.866	-	-	(3.278)	7.588
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	209	50	-	(13)	246
Salaverry Empreend. Imob. S/A.	11.605	-	(1.130)	6.025	6.500
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	2.831	3.160	-	(5.881)	110
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	13.609	(12.806)	-	684	1.487
Incosul Horto do Ipê Ltda.	404	(13)	-	111	502
Itajuí Empreend. Imob. Ltda.	2.997	(935)	-	649	2.711
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	67	-	-	(3)	64
Dijon Incorporação Ltda.	13	-	-	6	19
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	249	(240)	-	130	139
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	1.018	-	-	61	1.079
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	65	(13)	-	21	73
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	292	(300)	-	147	139
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	705	15	-	(3)	717
Gravatá Empreend. Imob. Ltda.	7.811	-	-	(2.518)	5.293
Winner Incorporadora Ltda.	2.146	(1.090)	-	188	1.244
Algarve Incorporadora Ltda.	4.184	(1.831)	-	586	2.939
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	31	1.299	-	(1.090)	240
Magere Empreend. Imob. Ltda.	5.575	80	-	(4)	5.651
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	22.978	492	-	6.219	29.689
Alkimar Empreend. Imobil. Ltda.	5.638	-	(724)	(1.393)	3.521
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	7.723	-	-	3.655	11.378
Rutland Empreend. Imobil. Ltda.	5	(5)	-	-	-
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	5	(5)	-	-	-
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	6.443	-	-	(1.305)	5.138
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	4.135	10.841	-	(656)	14.320
Riversul Empreend. Imobil. Ltda.	33	(2)	-	(31)	-
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	7.886	185	-	(16)	8.055
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	165	-	-	(33)	132
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	3.848	372	-	4.697	8.917
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	4	18.883	-	(3)	18.884
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	1.070	2.354	-	592	4.016
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	5	5.738	-	(2)	5.741
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	2	8.245	-	(2)	8.245
Corrientes Empreend. Imob. Ltda	1	(1)	-	-	-
Larnaka Empreend. Imob. Ltda	1	(1)	-	-	-
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	61	1.172	-	(872)	361
Credimovel Documentos Ltda	33	-	-	19	52
SCP Molise Empreend. Imob. Ltda.	12.224	(7.986)	-	(4.238)	-
SCP Residenz Empreend. Imob. Ltda.	2.069	(1.960)	-	276	385
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda	-	1.165	-	394	1.559

Notas Explicativas**10.3. Informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2012****10.3.1. Controladas diretamente**

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Tricury Construções e Participações Ltda.	369.099	43.226	325.873	794	24.811
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	373.346	47.339	325.947	4.968	22.762
Wanessa Incorporadora Ltda.	-	-	-	7.502	3.437
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	7.729	903	6.826	4.286	284
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	2.209	581	1.628	935	(1.007)
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	30.244	6.459	23.785	20.514	(365)
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	105.266	35.674	69.592	90.411	40.711
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	446	83	363	252	(34)
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	132.440	88.392	44.048	72.644	17.510
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	76.407	48.817	27.590	54.062	19.790
SCH02 Participações Ltda.	23.377	2.588	20.789	12.331	721
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	5.269	647	4.622	1.812	105
Imoleve Cinco Empreend. Imob. Ltda.	16.650	6.144	10.506	8.365	2.174
Vera Incorporadora Ltda.	1.102	169	933	822	402
Berne Empreend. Imob. Ltda.	32.311	17.740	14.571	15.910	6.630
Molise Empreend. Imob. Ltda.	30.379	21.435	8.944	7.478	(4.484)
Imoleve V.Mascote Empreend. Imobil. Ltda.	4.868	880	3.988	5.761	350
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	21.570	12.691	8.879	-	25
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	6.102	5.795	307	5.944	(4.851)
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	15.287	7.080	8.207	7.610	1.870
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	16.026	12.348	3.678	11.404	2.874
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	27.040	17.036	10.004	9.044	2.804
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	12.280	6.612	5.668	2.167	325
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	30.092	17.139	12.953	14.947	5.577
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	18.074	11.437	6.637	11.619	4.158
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	10.362	4.959	5.403	-	11
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	77.025	45.267	31.758	45.518	15.025
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	10.211	4.957	5.254	-	12
SCP Trisul Santana	6.755	-	6.755	-	394
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda	7.778	5.045	2.733	-	-
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda	3	-	3	-	-

Notas Explicativas

10.3.2. Controladas indiretamente

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	11	-	11	-	9
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	1.027	64	963	-	48
Canário 130 S/A Empreend. Imob.	6.522	5.544	978	-	(329)
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	3.042	8	3.034	-	(105)
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	6.250	2.488	3.762	2.849	1.108
SCP Thabor	18	-	18	422	266
ATT Empreend. Imob. Ltda.	15.256	4.416	10.840	5.531	(1.743)
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	581	118	463	1.780	611
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	579	158	421	2.448	1.520
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	1.131	286	845	340	247
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	4.079	463	3.616	(1.206)	(460)
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	6.740	848	5.892	1.813	1.203
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	35.244	22.249	12.995	-	72
Astana Empreend. Imob. Ltda.	18.673	10	18.663	-	(3)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	8.469	4.405	4.064	3.666	(363)
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	6.313	673	5.640	2.954	(213)
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	563	39	524	587	377
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	133	52	81	197	181
Castelblanco Empreend. Imob. S/A.	173.812	82.763	91.049	102.671	36.944
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100.951	79.000	21.951	31.915	7.743
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	5.947	3.199	2.748	5.325	(2.260)
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	7.398	743	6.655	5.862	621
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	63.625	35.558	28.067	36.879	9.855
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	80.759	61.381	19.378	15.009	(1.117)
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	116.172	70.603	45.569	50.238	14.070
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	1.595	1.132	463	2.261	(415)
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	29.247	24.809	4.438	6.993	(846)
Limat Empreend. Imob. Ltda.	19.940	12.352	7.588	5.413	(3.278)
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	246	-	246	-	(13)
Salaverry Empreend. Imob. S/A.	87.512	54.511	33.001	42.605	12.051
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	16.093	15.983	110	1.365	(5.881)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	1.708	221	1.487	1.754	684
Incosul Horto do Ipê Ltda.	933	97	836	111	184
Itajui Empreend. Imob. Ltda.	3.219	508	2.711	313	649
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	179	20	159	-	(6)
Dijon Incorporação Ltda.	63	25	38	-	13
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	375	97	278	-	97
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	8.344	6.185	2.159	3.012	123
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	150	-	150	-	-
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	323	44	279	559	294
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	1.433	-	1.433	-	(7)
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	17.853	12.560	5.293	3.457	(2.518)
Winner Incorporadora Ltda.	2.757	269	2.488	452	376
Algarve Incorporadora Ltda.	3.355	416	2.939	108	586
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	5.995	5.755	240	1.559	(1.090)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	5.677	26	5.651	-	(4)
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	79.521	49.832	29.689	32.315	6.219
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	6.669	3.148	3.521	6.908	(1.393)
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	22.488	11.110	11.378	11.040	3.655
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	8.377	3.239	5.138	2.487	(1.305)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	18.642	4.322	14.320	6.044	(656)
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	17.482	9.427	8.055	2.103	(16)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	16.200	16.068	132	-	(33)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	21.847	12.930	8.917	13.987	4.697
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	18.884	-	18.884	-	(3)
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	7.266	3.250	4.016	4.085	592
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	12.442	6.701	5.741	-	(2)
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	14.668	6.423	8.245	-	(2)
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	761	400	361	-	(872)
Credimovel Documentos Ltda	52	-	52	30	19
SCP Residenz Empreend. Imob. Ltda.	2.179	1.407	772	1.963	553
Imoleve Santana empreend. Imob. Ltda	15.720	12.255	3.465	5.802	875

Notas Explicativas**11. Imobilizado**

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	48	-	-	3.709	3.049
Móveis e utensílios	10	139	139	583	583
Máquinas e equipamentos	10	101	101	10.698	10.849
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	375	2.726	932	3.617
Instalações	10	8	8	122	143
Veículos	20	-	-	85	391
Computadores e periféricos	20	1.996	1.984	2.520	2.543
Outros	10	49	38	86	74
Subtotal		2.668	4.996	18.735	21.249
(-) Depreciação acumulada		(1.547)	(3.195)	(6.866)	(8.915)
Total do imobilizado líquido		1.121	1.801	11.869	12.334

A administração da Companhia analisou os efeitos de depreciação, decorrentes da revisão periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado e concluiu quanto a não necessidade de alteração das taxas de depreciação.

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2011	Adições	Baixas	Saldos em 12/2012
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	3.049	3.949	(3.289)	3.709
Móveis e utensílios	583	-	-	583
Máquinas e equipamentos	10.849	8	(159)	10.698
Benfeitorias em imóveis de terceiros	3.617	432	(3.117)	932
Instalações	143	-	(21)	122
Veículos	391	-	(306)	85
Computadores e periféricos	2.543	21	(44)	2.520
Outros	74	22	(10)	86
Subtotal	21.249	4.432	(6.946)	18.735
(-) Depreciação acumulada	(8.915)	(4.275)	6.324	(6.866)
Imobilizado líquido	12.334	157	(622)	11.869

Notas Explicativas**12. Intangível**

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Direitos de uso de softwares/website (b)	2.169	2.078	2.597	2.504
Imoleve Alpha Empreend. Imob. (a)	2.465	2.465	2.465	2.465
Naples Empreend. Imob. (a)	719	719	719	719
Outros	-	-	208	283
(-) Amortização acumulada	(3.748)	(2.833)	(4.109)	(3.166)
Total do intangível líquido	1.605	2.429	1.880	2.805

- (a) Ágios pagos na aquisição de investimentos em controladas diretas e indiretas fundamentados em rentabilidade futura dos empreendimentos imobiliários (prazo definido), os quais possuem em média de dois a cinco anos de expectativa para realização, onde são amortizados nestes prazos;
- (b) Direitos de uso de softwares e de website, que são amortizados no prazo de cinco anos.

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2011	Adições	Baixas	Saldos em 12/2012
Direito de uso de software/website	2.504	96	(3)	2.597
Ágios	3.184	-	-	3.184
Outros	283	42	(117)	208
Subtotal	5.971	138	(120)	5.989
(-) Amortização	(3.166)	(943)	-	(4.109)
Intangível líquido	2.805	(805)	(120)	1.880

13. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Financiamentos para construção (a)	-	-	225.913	345.482
Empréstimos para capital de giro (b)	79.193	118.608	174.307	183.077
FINAME	-	-	72	388
Leasing (c)	39	421	221	671
Total	79.232	119.029	400.513	529.618
Circulante	40.567	109.635	302.383	419.376
Não circulante	38.665	9.394	98.130	110.242

Moeda e taxas

- (a) Financiamentos em moeda nacional com taxas que variam de 10,20% a 12,00% a.a., acrescidos

Notas Explicativas

de atualização pela Taxa Referencial (TR);

- (b) Empréstimos tomados em moeda nacional com taxas que variam de 2,70% a 5,91% a.a., acrescidos da variação do CDI e, 12% a.a. acrescido da variação do IPCA;
- (c) Operações de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de máquinas e equipamentos de obra, tomados em moeda nacional com taxas que variam de 16,25% a 17,05% a.a.

A composição da parcela do não circulante, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Descrição	12/2012	
	Controladora	Consolidado
2014	21.342	70.943
2015	6.174	16.038
2016	7.467	7.467
2017	4.212	4.212
Total	39.195	98.660

Garantias

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico.

Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens e alienação fiduciária de imóveis.

As operações de leasing possuem como garantia os próprios bens adquiridos na forma de arrendamento mercantil financeiro.

14. Debêntures a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Valor principal	404.993	481.654	404.993	481.654
(-) Gastos com emissão a apropriar	(1.552)	(2.923)	(1.552)	(2.923)
Encargos incorridos	9.629	13.543	9.629	13.543
Total	413.070	492.274	413.070	492.274
Circulante	223.619	118.722	223.619	118.722
Não circulante	189.451	373.552	189.451	373.552

A composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2012, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	3ª emissão	5ª emissão	Total
2014	120.000	10.000	130.000
2015	60.000	-	60.000
Total principal	180.000	10.000	190.000
Gastos com emissão a apropriar	(522)	(27)	(549)
Parcela não circulante	179.478	9.973	189.451

Notas Explicativas

1ª emissão

Em julho de 2008, ocorreu a distribuição pública de 200.000 (duzentas mil) debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R\$1 cada debênture, perfazendo o montante nominal de R\$200.000.

A taxa de remuneração das debêntures é de 2,50% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros são semestrais, e a amortização do principal, a razão de 1/3 para cada amortização, sendo que a última parcela está prevista para 15 de julho de 2013. Existem determinadas condições restritivas (“covenants”), conforme estabelecido no prospecto definitivo de distribuição pública de debêntures simples da 1ª emissão (“prospecto”), datado de 29 de julho de 2008. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia está adimplente com os compromissos assumidos no prospecto.

3ª emissão

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

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

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em cinco parcelas semestrais, iguais e sucessivas, devendo ocorrer o primeiro 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% ou 10,5% a.a., de acordo com o valor de venda das unidades habitacionais.

As debêntures são garantidas mediante a alienação fiduciária pela Companhia de:

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

Notas Explicativas

Estas debêntures estão sujeitas a certas condições restritivas e contemplam cláusulas, entre outras, que requerem a manutenção de certos índices financeiros e operacionais. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento.

4ª emissão

Em maio de 2010, foi concluída a 4ª emissão de distribuição pública de 30 (trinta) debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R\$1.000, perfazendo o montante nominal de R\$30.000.

A taxa de remuneração das debêntures é de 2,50% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros são trimestrais, e a amortização do principal iniciou-se em dezembro de 2011, em 18 parcelas mensais, com último vencimento em 24 de maio de 2013. As debêntures estão subordinadas ao atendimento de determinadas condições para que não ocorra o seu vencimento antecipado, conforme estabelecido no instrumento particular de escritura de emissão da debênture, datado de 18 de maio de 2010. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento.

5ª emissão

Em abril de 2012, foi concluída a 5ª emissão de distribuição pública de 30 (trinta) debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R\$1.000, perfazendo o montante nominal de R\$30.000.

A taxa de remuneração das debêntures é de 4,00% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros e a amortização do principal iniciarão em maio de 2013, em 12 parcelas mensais, com último vencimento em abril de 2014. As debêntures estão subordinadas ao atendimento de determinadas condições para que não ocorra o seu vencimento antecipado, conforme estabelecido no instrumento particular de escritura de emissão da debênture, datado de 23 de abril de 2012. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento.

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

Notas Explicativas**15. Obrigações trabalhistas e tributárias**

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
COFINS	-	13	2.672	3.240
PIS/PASEP	-	3	580	734
Imposto de renda	-	-	3.295	4.943
Contribuição social	-	-	1.919	2.773
IRRF	381	412	556	751
ISS	11	31	393	576
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	16	17	106	74
Salários e benefícios a pagar	92	-	339	124
Encargos sociais	1.131	1.205	2.798	3.963
Provisões trabalhistas	1.463	1.636	2.506	3.369
Diversos	21	31	99	177
Total	3.115	3.348	15.263	20.724
Circulante	3.115	3.348	14.267	19.047
Não circulante	-	-	996	1.677

A composição da parcela do não circulante, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Descrição	12/2012
	Consolidado
2014	803
2015	193
Total	996

16. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis, Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota 3.2.

16.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	27.265	(40.422)	46.109	(9.560)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(104.334)	(41.125)	-	-
Outras adições permanentes	356	9.374	356	9.374
Base de cálculo	(76.713)	(72.173)	46.465	(186)
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo lucro real	-	-	(15.798)	-
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	(2.682)	(28.978)
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	(18.480)	(28.978)
		Corrente	(25.966)	(27.954)
		Diferido	7.486	(1.024)

A Trisul S/A (controladora), submetida ao regime tributário de lucro real, não contabilizou o imposto de renda diferido ativo sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social por não ser provável a geração de lucros tributáveis nos próximos exercícios. Cumpre esclarecer que a Companhia não possui perspectiva de geração de resultados tributáveis, devida à atividade operacional de holding, desta forma, a administração não provisionou o imposto de renda diferido, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 32 - Tributos sobre o Lucro.

16.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos**Passivo**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
PIS/COFINS	-	-	25.623	35.388
IRPJ	-	-	14.640	19.878
CSLL	-	-	7.783	10.727
Total	-	-	48.046	65.993
Circulante	-	-	44.014	46.164
Não circulante	-	-	4.032	19.829

16.3. Composição do IRPJ e da CSLL, correntes e diferidos (no resultado)**Corrente**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
CSLL	-	-	(8.994)	(9.657)
IRPJ	-	-	(16.972)	(18.297)
Total	-	-	(25.966)	(27.954)

Notas Explicativas**Diferido**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
CSLL	-	-	2.663	(372)
IRPJ	-	-	4.823	(652)
Total	-	-	7.486	(1.024)

17. Credores por imóveis compromissados

Representam as obrigações a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação imobiliária, que serão liquidadas em espécie, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Circulante	-	-	34.204	19.765
Não circulante	-	-	1.590	700
Total	-	-	35.794	20.465

A composição da parcela do não circulante, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Descrição	12/2012	
	Controladora	Consolidado
2014	-	1.590
Total	-	1.590

Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável.

18. Operações com venda de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota 3.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, não estão refletidos nas demonstrações contábeis.

Notas Explicativas

Os principais saldos a serem refletidos são demonstrados a seguir:

Valores não refletidos nas demonstrações financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Vendas de imóveis contratadas de empreendimentos em andamento	-	-	1.408.966	1.876.758
Receita bruta com venda de imóveis apropriada	-	-	(1.224.050)	(1.411.527)
Receita bruta com venda de imóveis a apropriar (a)	-	-	184.916	465.231
Custos orçados dos imóveis vendidos	-	-	(768.010)	(1.270.080)
Custos incorridos apropriados	-	-	654.667	980.242
(-) Compromissos com custos orçados a apropriar (b)	-	-	(113.343)	(289.838)
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	-	-	71.573	175.393

(a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;

(b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante o valor de R\$ 80.582 corresponde ao custo a ser realizado em 12 meses (curto prazo).

- 18.1. A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação conforme Lei 10.931/04, em 31 de dezembro de 2012.

	12/2012
Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	533.130
Total do ativo consolidado	<u>1.467.385</u>
Percentual	36,33%

19. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota 3.2, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante. Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor a vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota 3.2:

Notas Explicativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	-	-	5.431	9.459
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	-	-	3.624	5.771
Total	-	-	9.055	15.230

20. Provisão para demandas judiciais e administrativas

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Trabalhistas (a)	-	177	-	477
Tributárias (b)	-	-	3.824	2.620
Cíveis (c)	-	156	964	2.660
Total	-	333	4.788	5.757

(a) Processos trabalhistas, pleiteando o reconhecimento de diferenças salariais, adicional de insalubridade, vínculo empregatício e respectivos reflexos, verbas rescisórias, horas extras e os respectivos encargos sociais;

(b) Provisão para contingências fiscais sobre impostos e contribuições federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) decorrentes de critérios utilizados para o cálculo destes;

(c) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis relacionados a valores contratuais cobrados e pagos e atrasos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a movimentação na provisão para contingências estão sumarizadas a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2011	333	5.757
Complemento de provisão, líquida	(333)	969
Saldo em 31 de dezembro de 2012	-	4.788

A Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 31 de dezembro de 2012, aproximadamente, R\$35.358 (R\$19.145 em 31 de dezembro de 2011).

Notas Explicativas

A controlada “Tricury” foi demandada em uma ação civil pública, ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo no ano de 2001, em que se pretende a anulação dos efeitos do processo licitatório em relação ao contrato do “Programa Chamamento Empresarial” realizado no ano de 1996 junto à Companhia do Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU).

Em face do trânsito em julgado das decisões do Supremo Tribunal Federal (STF) e do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) que não conheceram dos agravos de instrumentos interpostos pelo Ministério Público, contra acórdão que reconheceu a prescrição quinquenal arguida pela controlada Tricury, os assessores jurídicos da Companhia classificam a estimativa de perda como sendo remota. Considerando o teor do despacho proferido dos autos, a Tricury não foi excluída do polo passivo da ação, não obstante, a decretação da prescrição reconhecida em anterior agravo de instrumento, com a manutenção da Tricury no pólo passivo. Assim, a despeito da manutenção da Tricury no polo passivo, eventual sentença se limitará a declarar a legalidade, ou ilegalidade, do procedimento licitatório, motivo pelo qual, não se faz necessário apontar nenhum valor como contingência.

Foi realizada prova técnica através de parecer de órgão assistencial do Ministério Público, o qual foi efetivamente respondido e contestado pelo assistente técnico da Tricury.

Atualmente, o juiz determinou que todas as partes apresentem memoriais finais, para posterior prolação de sentença.

21. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$461.080, representado por 81.798.769 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Reservas de capital

Representadas pela reserva de ágio quando da integralização inicial de capital na Companhia, no montante de R\$2.420, pelo registro contábil do plano de opções de ações (Nota 28) no montante de R\$3.258 obedecendo ao que determina o pronunciamento técnico CPC 10 - Pagamentos baseados em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562/08 e pelo ágio na alienação de ações que anteriormente eram mantidas em tesouraria no montante de R\$6.878.

Reservas de lucro e política de dividendos

A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, após a compensação de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da lei, conforme demonstrado abaixo:

Notas Explicativas

	12/2012	12/2011
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	27.265	(40.422)
Compensação de prejuízos anteriores	(10.558)	-
(Constituição)/reversão de reserva legal	(835)	1.958
Base de cálculo	<u>15.872</u>	<u>(38.364)</u>
Dividendo mínimo estatutário	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Dividendos propostos	<u>3.968</u>	<u>-</u>

22. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é abaixo demonstrada:

Receita operacional bruta	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Com venda de imóveis	-	-	625.916	800.041
Com prestação de serviços	11.362	13.969	9.637	14.822
Com locações	-	-	446	1.233
(-) Impostos incidentes	(1.566)	(1.923)	(17.044)	(31.225)
Ajuste a valor presente	-	-	8.516	(2.583)
Receita operacional líquida	9.796	12.046	627.471	782.288

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Pessoal	(22.714)	(21.801)	(30.482)	(27.859)
Honorários da administração (Nota 26)	(1.267)	(3.004)	(1.267)	(3.004)
Ocupação	(3.079)	(3.184)	(6.210)	(7.206)
Assessorias e consultorias	(7.177)	(8.936)	(13.837)	(13.149)
Despesas gerais	(2.279)	(2.961)	(5.053)	(6.746)
Total das despesas administrativas	(36.516)	(39.886)	(56.849)	(57.964)

Notas Explicativas**24. Despesas comerciais**

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Propaganda e publicidade	(154)	(660)	(16.158)	(22.860)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(1.805)	(3.699)
Estandes de vendas - despesas gerais	-	(63)	(10.822)	(8.300)
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(1.054)	(1.733)
Outras	(32)	(58)	(121)	(141)
Total das despesas comerciais	(186)	(781)	(29.960)	(36.733)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é demonstrada a seguir:

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Juros e atualização monetária	(57.067)	(78.835)	(35.810)	(68.592)
Despesas bancárias	(278)	(238)	(1.021)	(1.021)
Outras despesas	(544)	(59)	(1.192)	(788)
Total das despesas financeiras	(57.889)	(79.132)	(38.023)	(70.401)

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Rendimentos com aplicações financeiras	8.927	27.315	16.735	31.352
Juros e atualização monetária recebidos de clientes	-	-	9.418	5.322
Outras receitas	1.642	2.098	1.818	2.532
Total das receitas financeiras	10.569	29.413	27.971	39.206

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

Os montantes registrados na rubrica “Despesas administrativas” referentes à remuneração dos membros da administração e conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

Notas Explicativas**Em 31 de dezembro de 2012**

	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	6	-
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore/remuneração	1.267	1.013	2.280
Total	1.267	1.013	2.280

Em 31 de dezembro de 2011

	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	7	
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore/remuneração	2.670	959	3.629
Subtotal - remuneração fixa	2.670	959	3.629
Participação dos lucros e resultados	334	-	334
Total	3.004	959	3.963

O montante global fixo anual a título de remuneração aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, para o exercício de 2012, foi fixado em até R\$4.800, conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2012.

Os valores relativos à remuneração dos administradores não incluem os benefícios do plano de remuneração baseado em ações, o qual é detalhado na Nota 28, e cuja provisão para os administradores estatutários montou R\$108 no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (R\$399 no exercício findo em 31 de dezembro de 2011).

A remuneração do conselho fiscal no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 montou em R\$257 (R\$239 no exercício findo em 31 de dezembro de 2011).

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Empresa mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Empresa (PLR), 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 31 de dezembro de 2012, a Companhia não registrou provisão para participação nos lucros e resultados por não ter alcançado as metas estabelecidas para o exercício.

28. Plano de remuneração baseado em ações

Em 14 de setembro de 2007, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o plano de outorga de opção de ações, administrado pelo Conselho de administração que

Notas Explicativas

estabelece os critérios de outorga das opções de ações para cada categoria de profissionais elegíveis, administradores, empregados em nível gerencial e prestadores de serviços altamente qualificados da Companhia ou das sociedades sob seu controle, assim como a quantidade de ações que poderão ser adquiridas por cada um com o exercício das opções.

O plano de outorga é válido pelo prazo de 60 meses, contados da aprovação pela Assembleia Geral da Companhia, permanecendo em vigor até a expiração do prazo de exercício das opções em circulação. A quantidade total de ações destinadas a este plano não poderá ultrapassar a 2,0% do capital social da Companhia.

Em 28 de janeiro de 2008, o Conselho de Administração aprovou a eleição dos participantes do 1. plano e o número de ações que cada um poderia adquirir com o exercício das respectivas opções, totalizando inicialmente 1.104.400 ações (552.200 opções de ações em 31 de dezembro de 2012), com preço de exercício de R\$9,71, correspondente à média aritmética do valor unitário das ações verificado nos pregões dos 60 dias anteriores à data da outorga, e atualizado monetariamente pelo IGP-M até a data efetiva do exercício.

O exercício das opções outorgadas tem como condição de reserva de direito (vesting) o exercício das opções a razão de 20% a.a., apenas a partir do final do 31 de dezembro de 2012 de 12 meses a contar da data de outorga, não podendo este exercício se dar em prazo superior a 60 meses contados da data de outorga. As opções outorgadas por este plano são pessoais e intransferíveis, decorridos ou não os prazos de reserva de direito (vesting).

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado na data da concessão com base no modelo Black-Scholes de precificação de opções. As premissas consideradas na contabilização desse plano consideraram a expectativa de dividendos de 1,23%; expectativa de volatilidade de 53%; taxa média de juros livre de risco de 12,50% ao ano; e prazo de maturidade de cinco anos.

As variações nas quantidades de opções de compra de ações e seus correspondentes preços médios ponderados de exercício estão apresentados a seguir:

	R\$			
	12/2012		12/2011	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício
Total das opções outorgadas no início do exercício	552.200	12,13	983.300	11,46
Opções canceladas no exercício	-	-	(431.100)	-
Opções exercidas no exercício	-	-	-	-
Opções outorgadas em circulação	552.200	12,99	552.200	12,13
Opções outorgadas e exercíveis no exercício	441.760	12,99	331.380	12,13
Opções outorgadas e ainda não exercíveis no exercício	110.440	12,99	220.820	12,13

Notas Explicativas

Os efeitos das outorgas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 correspondem a R\$108 e R\$399, respectivamente, registrados como despesa de concessão de opções de compra de ação, no grupo de despesas administrativas.

Em 31 de dezembro de 2012, 441.760 opções de ações já eram exercíveis. O preço de mercado da ação da Trisul S/A em 31 de dezembro de 2012 era de R\$2,89 (Dois Reais e oitenta e nove centavos).

Até a data-base de 31 de dezembro de 2012 não havia sido realizado exercício de ações por parte dos beneficiários do plano.

29. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas 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 a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

(ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, bem como não possui endividamento desta natureza.

(iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

Notas Explicativas

- Às variações da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);
- Aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação e debêntures (Notas 13 e 14);
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos conforme mencionado na Nota 6.

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 9, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros de suas aplicações, pois sua administração considera que pela característica dos índices os quais suas aplicações financeiras estão indexados, não está exposta a variações significativas.

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

O valor de mercado destes ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 5). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e debêntures são registrados com base nos juros contratuais de cada operação. As condições e os prazos destes empréstimos, financiamentos e debêntures são apresentados nas Notas 13 e 14.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos. Em 27 de abril de 2012 a Companhia realizou operação de swap vinculada a 5ª emissão de debêntures. Operação de “troca” de taxas, levadas a determinado período futuro, sem desembolso inicial. O swap pode ser efetuado entre índices, taxas e moedas e tem como

Notas Explicativas

finalidade alterar a exposição de determinados passivos suscetíveis a oscilações. O valor do ajuste será o resultado da variação da ponta ativa da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base. Caso o valor seja positivo a Companhia receberá o montante, caso seja negativo, a Companhia efetuará o pagamento do montante. No resultado do exercício foi registrada a perda de R\$530, apurada na posição contábil entre as pontas ativas e passivas.

As informações do instrumento financeiro derivativo são resumidas a seguir:

Contrato de swap	Correção e juros	Data de início	Vencimento	Valor base
Posição ativa moeda	CDI + 4% a.a.	30/04/2012	30/04/2014	30.000
Posição passiva moeda	IPCA + 9,98% a.a.	30/04/2012	30/04/2014	30.000

d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

A Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, dispõe que as companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, debêntures e empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2012 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) para as debêntures emitidas e empréstimos de capital de giro, variação da Taxa Referencial (TR) para financiamentos à construção e CDI para as aplicações financeiras.

A Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Conforme descrito na Nota 14, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado, não conversíveis e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.

Com relação aos empréstimos e financiamentos, referem-se a operações efetuadas dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e empréstimos de capital de giro tomados às taxas de mercado. Nessas condições, o valor registrado é o mais próximo do valor de mercado desses instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

As aplicações com CDI estão registrados a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e as demais aplicações financeiras se referem, em sua maioria, a Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2012, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI (Fonte: BACEN) para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2012, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras	CDI	6,50%	4,88%	3,25%
Posição em 12/2012 = R\$131.294 (*)	-	8.534	6.407	4.267

(*) Saldos de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2012.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas, ao qual a Companhia está exposta na data-base de 31 de dezembro de 2012, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI e da taxa TR, em 31 de dezembro de 2012, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levado em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para os próximos 12 meses. A data base utilizada para os empréstimos, financiamentos e debêntures foi 31 de dezembro de 2012 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Debêntures - taxa sujeita à variação	CDI	6,50%	8,13%	9,75%
Posição em 31/12/2012 = R\$110.333 (*)	-	7.172	8.970	10.757
Debêntures para produção imobiliária (CEF) - taxa sujeita à variação	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Posição em 31/12/2012 = R\$304.289 (*)	-	-	-	-
Sistema Financeiro da Habitação (SFH) - taxa sujeita à variação	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Posição em 31/12/2012 = R\$225.913 (**)	-	-	-	-
Empréstimos de capital de giro - taxa sujeita à variação	CDI	6,50%	8,13%	9,75%
Posição em 31/12/2012 = R\$143.249 (**)	-	9.311	11.646	13.967
Empréstimos de capital de giro - taxa sujeita à variação	IPCA	6,50%	8,13%	9,75%
Posição em 31/12/2012 = R\$31.058 (**)	-	2.019	2.525	3.028
Swap - taxa sujeita a variação	IPCA	5,50%	6,88%	11,00%
Posição em 31/12/2012 = R\$30.000 (**)	-	1.650	2.064	3.300
Total	-	20.152	25.205	31.052

Notas Explicativas

(*) Saldos de debêntures em 31 de dezembro de 2012;

(**) Saldos de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2012.

30. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2012, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura - R\$529.117)

- **Responsabilidade civil:** cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro;
- **Danos físicos ao imóvel (obras financiadas):** cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel;
- **Seguro término de obras:** garante a entrega da obra aos promitentes compradores;
- **Estandes de venda:** incêndio, roubo, raio e explosão.

Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$7.494)

- **Sede administrativa:** incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das informações trimestrais, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

31. Informações por segmento

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Incorporação imobiliária”.

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

32. Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33), aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011:

a) **Básico:** o cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do

Notas Explicativas

lucro (prejuízo) líquido do 31 de dezembro de 2012, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício:

	<u>12/2012</u>	<u>12/2011</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	27.265	(40.422)
Quantidade de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	81.799	81.799
Lucro (prejuízo) básico por lote de mil ações (em Reais)	0,3333	(0,4942)

- b) **Diluído:** o resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas se tratam de opções de compra de ações onde é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente é somada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações:

	<u>12/2012</u>	<u>12/2011</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	27.265	(40.422)
Quantidade de ações (mil) (em circulação emitidas, ex-tesouraria)	81.799	81.799
Quantidade de ações (mil) opções não exercidas	442	331
Total de ações	82.241	82.130
Lucro (prejuízo) diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,3315	(0,4922)

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

DESEMPENHO FINANCEIRO

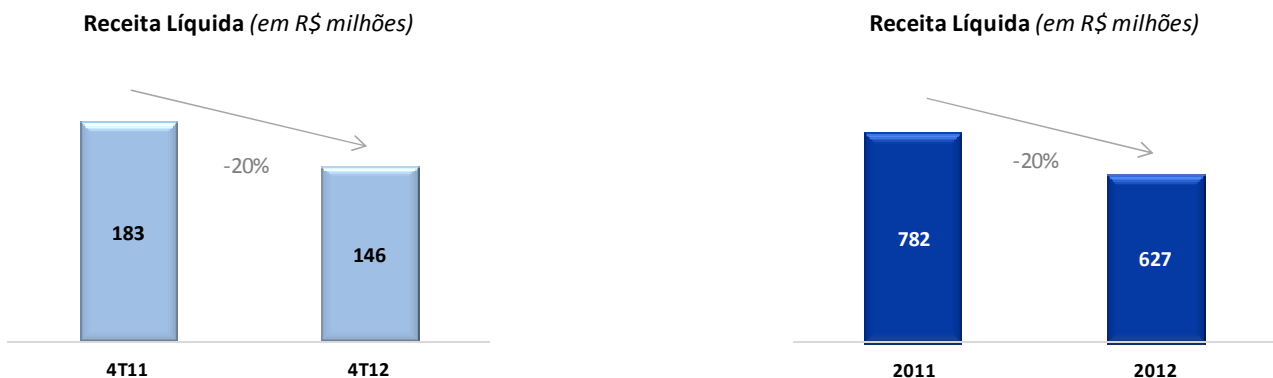
As demonstrações financeiras (controladora e consolidado) são apresentadas na moeda Real (R\$), as quais estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de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

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

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

RECEITA LÍQUIDA

No **4T12** Receita Líquida totalizou R\$146 milhões, apresentando uma queda de 20%, quando comparamos o mesmo período do ano anterior (4T11), por conseguinte reflete no acumulado do ano de **2012**, onde a Receita Líquida totalizou R\$627 milhões apresentando uma redução de 20% em relação ao ano anterior (2011).



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.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

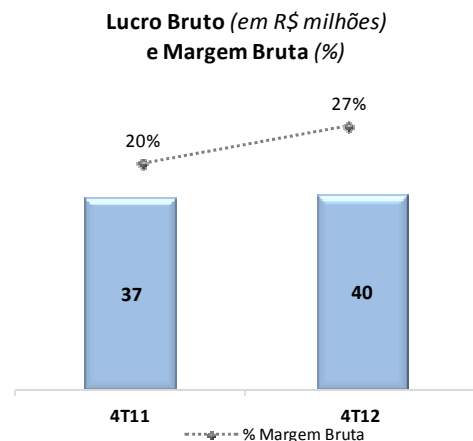
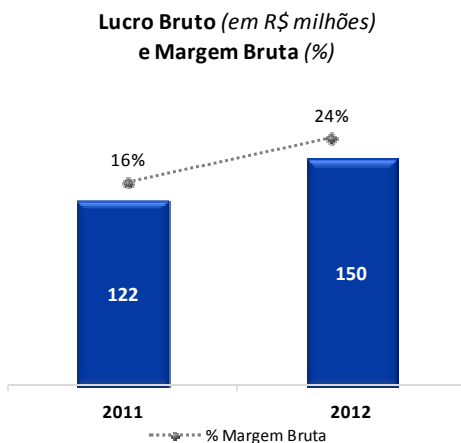
O quadro abaixo demonstra a quebra de Vendas Contratadas Trisul e a Receita Operacional Bruta do 4T12 e 2012 por período de lançamento. As vendas contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

	4T12				2012			
<i>Período do Lançamento</i>	Vendas		Receita		Vendas		Receita	
	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%	em R\$ mil	%
Até 2008	13.073	12%	24.624	17%	63.977	23%	126.672	20%
2.009	6.856	6%	31.853	22%	32.941	12%	214.065	34%
2.010	4.807	4%	47.687	33%	32.314	12%	232.433	37%
2.011	5.818	5%	6.670	5%	43.249	16%	18.679	3%
2.012	81.567	73%	34.755	24%	105.791	38%	42.583	7%
Total	112.122	100%	145.588	100%	278.272	100%	634.432	100%

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No acumulado do ano o Lucro Bruto atingiu R\$150 milhões, com aumento de R\$28 milhões e relação a 2011. A Margem Bruta foi de 24% em 2012, representando um aumento de 8,3 pontos percentuais quando comparado a 2011.

No quarto trimestre de 2012 o Lucro Bruto atingiu R\$40 milhões, com Margem Bruta de 27%, um aumento de 6,8 pontos percentuais quando comparado ao trimestre anterior.



Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

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)	4T12	4T11	% Var.	3T12	% Var.	2012	2011	% Var.
Receita operacional líquida	146.299	182.643	-19,9%	142.491	2,7%	627.471	782.288	-19,8%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(12.788)	(14.915)	-14,3%	(14.019)	-8,8%	(56.849)	(57.964)	-1,9%
% Receita líquida	8,7%	8,2%	0,6 p.p.	9,8%	-1,1 p.p.	9,1%	7,4%	1,7 p.p.
% Lançamento Trisul	6,9%	30,8%	-23,9 p.p.	-	0,0 p.p.	19,6%	17,9%	1,8 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	11,4%	24,4%	-13,0 p.p.	36,7%	-25,3 p.p.	20,4%	16,7%	3,7 p.p.
Despesas comerciais	(8.973)	(7.692)	16,7%	(7.111)	26,2%	(29.960)	(36.733)	-18,4%
% Receita líquida	6,1%	4,2%	1,9 p.p.	5,0%	1,1 p.p.	4,8%	4,7%	0,1 p.p.
% Lançamento Trisul	4,8%	15,9%	-11,0 p.p.	-	-	10,4%	11,3%	-1,0 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	8,0%	12,6%	-4,6 p.p.	18,6%	-10,6 p.p.	10,8%	10,6%	0,2 p.p.
Despesas tributárias	(229)	(235)	-2,6%	(708)	-67,7%	(2.040)	(1.966)	3,8%
Despesas com Depreciação/Amortização	(563)	(903)	-37,7%	(591)	-4,7%	(2.920)	(3.291)	-11,3%
Amortização de ágio	(123)	(123)	0,0%	(124)	-0,8%	(493)	(493)	0,0%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	17	(649)	-	1.284	-98,7%	969	(2.067)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	(569)	3.827	-114,9%	(3.623)	-84,3%	(2.689)	1.710	-257,3%
Total	(23.228)	(20.690)	12,3%	(24.892)	-6,7%	(93.982)	(100.804)	-6,8%

Despesas Administrativas:

No acumulado do ano de 2012 as despesas administrativas totalizaram R\$56,8 milhões.

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	4T12	%	3T12	%	2012	%	2011	%
Pessoal	8.662	68%	7.976	57%	30.482	54%	27.859	48%
Honorários da administração	(445)	-3%	1.168	8%	1.267	2%	3.004	5%
Ocupação	823	6%	1.569	11%	6.210	11%	7.206	12%
Assessorias e consultorias	3.121	24%	2.677	19%	13.837	24%	13.149	23%
Despesas gerais	627	5%	629	4%	5.053	9%	6.746	12%
Total de despesas administrativas	12.788	100%	14.019	100%	56.849	100%	57.964	100%

Despesas Comerciais:

As despesas comerciais atingiram R\$30 milhões em 2012, uma redução de 18% vs. ao ano anterior, decorrente da redução do ritmo de lançamentos de empreendimentos imobiliários.

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	4T12	%	3T12	%	2012	%	2011	%
Propaganda e publicidade	1.622	18%	6.645	93%	16.158	54%	22.860	62%
Estandes de vendas - depreciação	539	6%	641	9%	1.805	6%	3.699	10%
Estandes de vendas - despesas gerais	6.961	78%	(376)	-5%	10.822	36%	8.300	23%
Provisão para devedores duvidosos	482	5%	290	4%	1.054	4%	1.733	5%
Despesas gerais	(631)	-7%	(89)	-1%	121	0%	141	0%
Total de despesas comerciais	8.973	100%	7.111	100%	29.960	100%	36.733	100%

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	4T12	4T11	% Var.	3T12	% Var.	2012	2011	% Var.
Despesas financeiras	(7.196)	(14.684)	-51%	(8.277)	-13%	(38.023)	(70.401)	-46%
Receitas financeiras	4.499	8.099	-44%	7.232	-38%	27.971	39.206	-29%
Resultado Financeiro	(2.697)	(6.585)	-59%	(1.045)	158%	(10.052)	(31.195)	-68%

O resultado financeiro líquido do 4T12 ficou negativo em R\$2,7 milhão, 59% abaixo do 4T11 decorrente da redução significativa das despesas financeiras e da redução de receitas financeiras, em função do menor consumo de recursos e aplicação nas obras.

EBITDA E MARGEM EBITDA

R\$ milhões	4T12	4T11	% Var.	3T12	% Var.	2012	2011	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	11.726	2.725	330%	8.513	38%	27.265	(40.422)	-
(+) Resultado financeiro	2.697	6.585	-59%	1.045	158%	10.052	31.195	-68%
(+) Imposto de renda e contribuição social	917	6.775	-86%	5.169	-82%	18.480	28.978	-36%
(+) Amortização de ágio	123	123	0%	124	-1%	493	493	0%
(+) Depreciações e amortizações	563	903	-38%	591	-5%	2.920	3.291	-11%
EBITDA	16.026	17.111	-6%	15.442	4%	59.210	23.535	152%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	11.165	13.969	-20%	11.978	-7%	50.032	52.133	-4%
EBITDA Ajustado	27.191	31.080	-13%	27.420	-1%	109.242	75.668	44%
Margem EBITDA Ajustada (%)	18,6%	17,0%	1,6 pp	19,2%	-0,7 pp	17,4%	9,7%	7,7 pp

Nota: Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo.

RECEITA, CUSTO E RESULTADO A APROPRIAR

As receitas com venda de imóveis (antes dos impostos incidentes) a serem apropriadas decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar que atingiu R\$71,6 milhões em 31 de dezembro de 2012, apresentando uma Margem Bruta a Apropriar de 38%.

(em R\$ mil)	31/12/2012	30/9/2012	30/6/2012	31/3/2012	31/12/2011
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	184.916	209.198	275.744	359.838	465.231
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	(113.343)	(127.545)	(171.372)	(224.144)	(289.838)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	71.573	81.653	104.372	135.694	175.393
Margem bruta a apropriar	38,7%	39,0%	37,9%	37,7%	37,7%

(1) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;

(2) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Trisul encerrou o 4T12 com uma posição de caixa e equivalentes de R\$149 milhões. O total de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2012 atingiu R\$814 milhões, o perfil deste endividamento é composto de 65% de dívida com vencimento a curto prazo e 35% de longo prazo.

R\$ milhões	31/12/2012	31/12/2011
Financiamentos para construção – SFH ⁽¹⁾	(225.913)	(345.482)
Empréstimos para capital de giro ⁽²⁾	(174.307)	(183.077)
Leasing ⁽³⁾	(221)	(671)
Consórcio/Finame	(72)	(388)
Debêntures ⁽⁴⁾	(113.070)	(192.274)
Debêntures CEF ⁽⁵⁾	(300.000)	(300.000)
Total Endividamento	(813.583)	(1.021.892)
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	(526.002)	(538.098)
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(287.581)	(483.794)
Caixa e equivalentes	148.639	143.844
Aplicações financeiras	-	25.276
Aplicações financeiras caucionadas CEF ⁽⁶⁾	-	64.506
Total Disponibilidade	148.639	233.626
Disponibilidade, líquida de endividamento	(664.944)	(788.266)
Patrimônio líquido	488.271	468.098
Dívida líquida / Patrimônio líquido	136%	168%
Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio líquido	90%	95%
Dívida líquida excl. SFH e Debêntures CEF / Patrimônio líquido	28%	31%

(1) Financiamentos em moeda nacional com taxas que variam de 10,20% a 12,00% a.a. acrescido de atualização pela Taxa Referencial (TR);

(2) Empréstimos tomados em moeda nacional com taxas que variam de 2,70% a 5,91% a.a., acrescidos da variação do CDI e, 12% a.a. acrescido da variação do IPCA;

(3) Operações de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de máquinas e equipamentos de obra, tomados em moeda nacional com taxas que variam de 16,25% a 17,05% a.a.;

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

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

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

Conforme quadro abaixo, do total do endividamento de curto prazo 59% está relacionado a financiamentos a produção de obras as quais possuem prazo de conclusão em até 12 meses.

Breakdown Dívida (R\$ milhões)	31/12/2012	31/12/2011
Financiamentos para construção	192.236	279.121
Empréstimos para capital de giro	110.148	140.255
Debêntures	103.619	118.722
Debêntures CEF	120.000	-
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	526.002	538.098
Financiamentos para construção	33.678	66.361
Empréstimos para capital de giro	64.452	43.881
Debêntures	9.973	74.556
Debêntures CEF	179.478	298.996
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	287.580	483.794
Total do endividamento	813.583	1.021.892

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais**Debêntures a pagar:**

R\$ milhões	31/12/2012	30/9/2012	30/6/2012	31/3/2012	31/12/2011
Valor principal	404.993	414.996	491.655	471.655	481.654
(-) Gastos com emissão a apropriar	(1.552)	(1.936)	(2.336)	(2.550)	(2.923)
Encargos incorridos	9.629	7.457	12.330	8.070	13.543
Total	413.070	420.517	501.649	477.175	492.274
Circulante	223.619	223.709	170.860	168.301	118.722
Não circulante	189.451	196.808	330.789	308.874	373.552

Segue abaixo a composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2012 por ano de vencimento:

Ano de vencimento (R\$ mil)	3ª emissão	5ª Emissão	Total
2014	120.000	10.000	130.000
2015	60.000	-	60.000
Total principal	180.000	10.000	190.000
Gastos com emissão a apropriar	(522)	(27)	(549)
Parcela não circulante	179.478	9.973	189.451

Covenants de debêntures – 1ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido < 0,7	0,36
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar > 1,5	4,99

Covenants de debêntures – 3ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido ≤ 0,7	0,36
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar ≥ 1,5	3,95
EBITDA (/) Despesa Financ. Líquida ≥ 1,3	19,17

Covenants de debêntures – 5ª emissão

Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (-) Dívida SFH (/) Patrimônio Líquido ≤ 0,7	0,36
Recebíveis (+) Recebíveis a Apropriar (+) Estoques (/) Dívida Líquida (-) Dívida SFH (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar ≥ 1,5	3,95

1ª emissão: Em julho de 2008, ocorreu a distribuição pública de 200.000 (duzentas mil) debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R\$1 cada debênture, perfazendo o montante nominal de R\$200.000. A taxa de remuneração das debêntures é de 2,50% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros são semestrais, e a amortização do principal, a razão de 1/3 para cada amortização, sendo que a ultima parcela está prevista 15 de julho de 2013. Existem determinadas condições restritivas

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

("covenants"), conforme estabelecido no prospecto definitivo de distribuição pública de debêntures simples da 1ª emissão ("prospecto"), datado de 29 de julho de 2008.

2ª emissão: Quitada em dezembro de 2012.

3ª emissão: Em janeiro de 2010, ocorreu a emissão de escritura particular da 3ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia flutuante e garantias adicionais, por meio da qual a Companhia emitiu 300 (trezentas) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, destinadas a investidores qualificados, perfazendo o montante de R\$300.000. A efetiva subscrição e integralização das debêntures e o creditamento dos recursos em favor da Companhia ocorreu em março de 2010, sendo que a liberação e a utilização dos recursos são vinculados ao avanço do cronograma de cada empreendimento financiado. Os recursos decorrentes da emissão das debêntures estão sendo utilizados para o financiamento de unidades habitacionais, cujo valor de comercialização não ultrapasse o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH). O valor nominal das debêntures deverá ser pago em cinco parcelas semestrais, iguais e sucessivas, devendo ocorrer o primeiro 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% ou 10,5% a.a., de acordo com o valor de venda das unidades habitacionais. As debêntures são garantidas mediante a alienação fiduciária pela Companhia de: (i) 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) constituídas ou a serem constituídas pela Companhia para a incorporação e construção das unidades imobiliárias relacionadas aos empreendimentos financiados com os recursos da Emissão; (ii) 100% (cem por cento) do saldo das quotas do Fundo de Investimento em Renda Fixa detidas pela Companhia e ainda não aplicados em SPEs; e (iii) As obrigações da Companhia são garantidas ainda mediante a cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos empreendimentos financiados e/ou de contas vinculadas e dos recursos nelas depositados. Estas debêntures estão sujeitas a certas condições restritivas e contemplam cláusulas, entre outras, que requerem a manutenção de certos índices financeiros e operacionais. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento.

4ª emissão: Em maio de 2010, foi concluída a 4ª emissão de distribuição pública de 30 (trinta) debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R\$1.000, perfazendo o montante nominal de R\$30.000. A taxa de remuneração das debêntures é de 2,50% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros são trimestrais, e a amortização do principal iniciou-se em dezembro de 2011, em 18 parcelas mensais, com último vencimento em 24 de maio de 2013. As debêntures estão subordinadas ao atendimento de determinadas condições para que não ocorra o seu vencimento antecipado, conforme estabelecido no instrumento particular de escritura de emissão da debênture, datado de 18 de maio de 2010. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento.

5ª emissão: Em abril de 2012, foi concluída a 5ª emissão de distribuição pública de 30 (trinta) debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R\$1.000, perfazendo o montante nominal de R\$30.000. A taxa de remuneração das debêntures é de 4,00% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros e a amortização do principal iniciarão em maio de 2013, em 12 parcelas mensais, com último vencimento em abril de 2014. As debêntures estão subordinadas ao atendimento de determinadas condições para que não ocorra o seu vencimento antecipado, conforme estabelecido no instrumento particular de escritura de emissão da debênture, datado de 23 de abril de 2012. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento. Os gastos com a emissão das debêntures estão

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

registrados como redutores no passivo circulante e não circulante, sendo amortizados pelo método linear, no prazo de vencimento das debêntures.

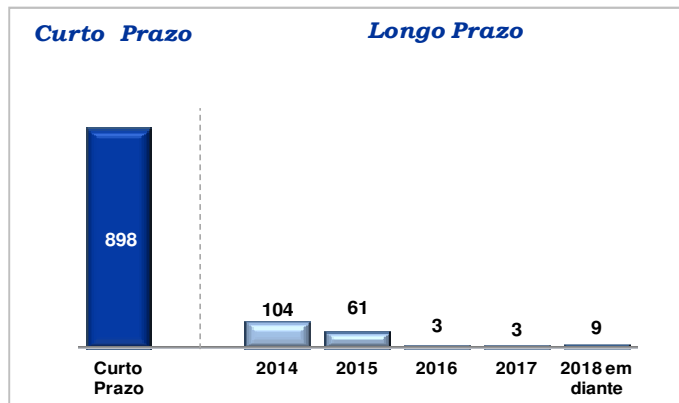
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

O saldo de contas a receber financeiro (receita ainda não realizada), adicionado ao saldo contábil de clientes em 31 de dezembro de 2012 totalizou aproximadamente R\$1,1 bilhão. Desse total, R\$903 milhões já tiveram suas receitas apropriadas. O saldo referente de contas a receber decorrente da receita não apropriada, líquida de adiantamentos recebidos de clientes totalizava ao final do trimestre R\$176 milhões.

(em R\$ mil)	31/12/2012	30/9/2012	30/6/2012	31/3/2012
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	902.793	935.172	965.218	975.363
Contas a Receber - Receita a apropriar	184.916	209.198	275.744	359.838
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	(9.055)	(8.896)	(10.737)	(13.466)
TOTAL	1.078.654	1.135.474	1.230.225	1.321.735

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

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



Do saldo de contas a receber (apropriado e a apropriar) de R\$1.078 bilhão em 31 de dezembro de 2012, R\$898 milhões estão alocados no curto prazo e R\$181 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 e/ou venda, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e não comercializadas e custo das unidades imobiliárias concluídas em estoque.

Imóveis a Comercializar (em R\$ mil)	31/12/2012	%	30/9/2012	%	30/6/2012	%	31/3/2012	%
Terrenos para futuras incorporações	148.435	39,2%	143.976	39,2%	143.562	39,4%	162.414	44,3%
Imóveis em construção	152.868	40,4%	171.758	46,8%	168.205	46,2%	154.325	42,1%
Imóveis concluídos	77.401	20,4%	51.158	13,9%	52.675	14,5%	49.942	13,6%
Total	378.704	100%	366.892	100%	364.442	100%	366.681	100%

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos acionistas, conselheiros e administradores da
Trisul S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Trisul S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente, se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente, se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Trisul S.A., em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas elaboradas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Trisul S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC nº 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária brasileiras, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.4.

Nossa opinião não está ressalvada em função do assunto acima mencionado.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Examinamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 28 de março de 2012, o qual não conteve nenhuma modificação.
São Paulo, 20 de março de 2013.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Julian Clemente
Contador CRC 1SP 197232/O-6

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da Trisul S.A., no uso de suas atribuições legais e estatutárias, após haver procedido ao exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, conclui, com base no parecer dos auditores independentes, BDO RCS Auditores Independentes, emitido nesta data, que as referidas demonstrações refletem a posição patrimonial e financeira da companhia, manifestando-se pela sua aprovação.

São Paulo, 20 de março de 2013.

Márcio Álvaro Moreira Caruso
Raquel Cristina Tedesco
Peter Edward Cortes Marsden Wilson

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras
(DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09)

Declaramos, na qualidade de diretores da Trisul S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 37 - 15 andar, Bela Vista, CEP 01311-902, inscrita no CNPJ sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras do exercício de 2012.

São Paulo, 20 de março de 2013.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Trisul S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 37 – 15 andar, Bela Vista, CEP 01311-902, inscrita no CNPJ sob o nº 08.811.643/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras do exercício de 2012.

São Paulo, 20 de março de 2013.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores