

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras da controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 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 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 das receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC).

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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras (controladora e consolidado) são apresentadas em 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 Instrução CVM nº 608/09 (CPC nº 36 R1), 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 2011.

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 28 de março de 2012.

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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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, 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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 pelos pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao pronunciamento CPC 17 - Contratos de construção, à orientação - OCPC 01 - Entidades de incorporação imobiliária, à interpretação I CPC 02 - Contrato de construção do setor imobiliário e à orientação OCPC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária.

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, 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, 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 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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 de exercícios.

(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 dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

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 dos exercícios.

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

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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 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 CPC-18. 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 “Despesas comerciais”, conforme a orientação do OCPC-01 - Entidades de incorporação imobiliária.

3.8. Intangível

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 decorrente de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010.

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.

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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos Financeiros

Ativos financeiros são classificados como: recebíveis ou ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do 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:

- **Recebíveis:** são os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

- **Ativos financeiros disponíveis para venda:** são aqueles ativos financeiros não derivativos que não são classificados como recebíveis. Estes ativos financeiros incluem instrumentos patrimoniais e de títulos de dívida e são avaliados pelo valor de mercado no Patrimônio Líquido. Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia não possuía esta natureza de ativos.

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 “repasso”; 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 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

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2011 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.

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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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).

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2011.

A partir de 1º de janeiro de 2011, passaram a vigorar os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo “*International Accounting Standards Board – IASB*”: IAS 24 - Exigências de Divulgação para Entidades Estatais e Definição de Parte relacionada (Revisada); IFRIC 14 - Pagamentos Antecipados de um Requisito de Financiamento Mínimo; e IFRIC 19 - Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos de Capital.

As adoções destes pronunciamentos e interpretações, quando aplicável, não impactaram nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011 da Companhia.

Determinados pronunciamentos contábeis do 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 2011.

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

- IAS 27 - 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 - 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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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 1 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 Acionistas, e entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 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 1 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 1 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.

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	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Caixa	3	3	202	236
Bancos contas movimento	29	10	37.008	30.839
Aplicações financeiras	27.294	147.076	86.363	189.013
Aplicações financeiras - CEF	20.271	27.795	20.271	27.795
	47.597	174.884	143.844	247.883

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>12/2011</i>	<i>12/2010</i>	<i>12/2011</i>	<i>12/2010</i>
<i>Aplicações financeiras</i>				
<i>Aplicações financeiras</i>	25.002	15.720	25.276	16.720
<i>Aplicações financeiras caucionadas - CEF</i>	64.506	171.391	64.506	171.391
	89.508	187.111	89.782	188.111
<i>Circulante</i>	63.217	94.010	63.217	94.010
<i>Não circulante</i>	26.291	93.101	26.565	94.101

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 ativo não circulante.

6. Contas a receber

É composto por:

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>12/2011</i>	<i>12/2010</i>	<i>12/2011</i>	<i>12/2010</i>

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<i>Promitentes compradores de imóveis (a)</i>	-	-	1.019.312	1.006.527
<i>Serviços a receber</i>	752	703	3.179	3.682
<i>(-) Ajuste a valor presente</i>	-	-	(18.189)	(15.606)
<i>(-) Provisão para devedores duvidosos</i>	-	-	(9.779)	(7.883)
Total	752	703	994.523	986.720
<i>Circulante</i>	752	703	698.913	847.860
<i>Não circulante</i>	-	-	295.610	138.860

(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 2011 foi de 6,88% (6,00% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010).

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 2011, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	31/12/2011	31/12/2010
<i>Circulante</i>	718.759	862.886
<i>Não circulante</i>	300.553	143.641
Contas a receber contábil	1.019.312	1.006.527
<i>Receita de vendas a apropriar (Nota 18)</i>	465.231	785.214
<i>Adiantamento de clientes (Nota 19)</i>	(15.230)	(17.847)
	1.469.313	1.773.894
<i>Circulante</i>	967.024	1.020.521

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<i>Não Circulante</i>	502.289	753.373
	1.469.313	1.773.894

A composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2011, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	R\$
2013	329.252
2014	131.195
2015	8.491
2016	7.911
2017 em diante	25.440
Total	502.289

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	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
<i>Contas a receber pela venda de participações societárias (a)</i>	22.617	-	22.617	-
<i>Adiantamento a fornecedores (b)</i>	631	488	5.818	7.835
<i>Depósitos judiciais</i>	35	6	2.680	1.516
<i>Outras contas a receber</i>	2.330	-	2.330	1.633
<i>Diversos</i>	59	-	1.683	2.163
Total	25.672	494	35.128	13.147
<i>Circulante</i>	19.229	488	26.010	10.722
<i>Não circulante</i>	6.443	6	9.118	2.425

(a) Refere-se a saldo de contas a receber pela venda parcial de participações societárias em empreendimentos imobiliários, dos quais R\$16.210 possuem vencimento em 2012 e o saldo de R\$6.408 possui vencimento a partir de 2013.

(b) Adiantamentos realizados a fornecedores por conta de prestação de serviços ou contratos de fornecimento de equipamentos, os quais serão realizados quando da efetiva prestação dos serviços e/ou entrega/installação dos bens.

8. Imóveis a comercializar

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
<i>Terrenos para futuras incorporações</i>	431	-	157.952	146.595
<i>Imóveis em construção</i>	-	-	151.426	170.067
<i>Imóveis concluídos</i>	-	-	57.513	5.321
Total	431	-	366.891	321.983
<i>Circulante</i>	431	-	280.242	271.010
<i>Não circulante</i>	-	-	86.649	50.973

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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Retiro Empreend. Imob.	5.261	3.167	1.897	954
Wanessa Incorporadora	817	518	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	2.183	-	12
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	2.962	6.554	147	68
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	1.200	-	1.943	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	2.030	2.426	-	-
Imoleve Cinco Empreend. Imob.	-	905	-	-
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	1.463	3.353	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	3.500	950	-	-
Jaçatuba Empreend. Imob.	-	2.274	-	116
Vera Incorporadora	-	2.174	-	-
Residenz Empreend. Imob.	3.938	309	-	-
SCP KW Radar	-	23	-	23
Berne Empreend. Imob.	-	1.136	-	-
Calamuchita Empreend. Imob.	12.459	15.997	-	-
Molise Empreend. Imob.	603	1.078	-	-
Donegal Empreend. Imob.	7.492	2.376	-	-
Helmond Empreend. Imob.	1.539	837	-	-
Trentino Empreend. Imob.	4.637	1.295	-	-
Soc. Incorp. Residencial Ceilandia Sul	1.561	1.114	-	-
Soc. Incorp. Residencial Sandri	768	519	-	-
Olomuc Empreend. Imob.	5	1.133	3	-
F. Caenge Incorp. e Constr.	-	1.634	-	-
Barinas Empreend. Imob. Ltda	14.218	-	-	-
Naples Empreend. Imob. Ltda	1.846	-	-	-
Roermond Empreend. Imob. Ltda	61	-	31	-
Liepaja Empreend. Imob.	-	-	-	-
Cancale Empreend. Imob.	145	-	73	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	754	-	-	-
MMCC Empreend. Imob.	-	-	39	-
Castelblanco Empreend. Imob.	-	-	-	-
Salavery Empreend. Imob.	-	-	-	-
Empreend. Imob. Canário 130	-	-	4.085	9.662
Sun Ville Empreend. Imob.	-	-	274	340
Total	67.259	51.955	8.492	11.175

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Wanessa Empreend. Imob.	-	-	-	99
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	-	-	-	43
Hank Empreend. Imob.	-	-	81	81
Dijon Empreend. Imob.	-	-	103	103
Diversos	-	-	-	3
Total	-	-	184	329

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2011, a Companhia mantinha um montante total aplicado no consolidado de R\$24.932 (R\$26.073 em 31 de dezembro de 2010), 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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)
31 de dezembro de 2011
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos

10.1. Composição dos investimentos

10.1.1. Controladas diretamente

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Direta		12/11	12/10	01/01 a 31/12/11	01/01 a 31/12/10
	12/11	12/11	12/10				
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00	317.274	316.362	(7.535)	16.550
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	100,00	299.963	296.780	(18.728)	32.851
Wanessa Incorporadora Ltda.	50,00	50,00	50,00	11.217	14.047	6.537	1.377
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	55,00	10.420	14.030	(3.610)	7.678
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	4.736	7.946	1.061	5.033
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	24.150	17.922	6.228	10.057
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	35,00	35,00	50,00	63.459	46.472	31.095	15.990
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.098	2.126	323	(1.467)
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	29.039	8.757	22.182	9.347
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	40,00	16.424	4.709	11.715	3.225
SCH02 Participações Ltda.	68,44	68,44	68,44	26.439	53.160	(8.679)	3.715
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	11.661	9.909	1.752	1.742
Imoleve Cinco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	8.332	9.806	6.256	4.705
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	70,00	7.561	12.602	(2.776)	6.910
Berne Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	12.241	12.603	5.366	6.759
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	11.621	5.674	5.947	2.183
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil. Ltda.	75,00	75,00	75,00	14.377	7.110	7.267	2.136
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.854	8.537	(128)	(3)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.208	4.544	(3.336)	1.726
Liepaja Empreendimentos Imob. Ltda.	00,00	00,00	100,00	-	60	(25)	-
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.337	3.731	2.606	527
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.961	3.746	1.215	(252)
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	7.200	4.960	2.240	(166)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	50,00	50,00	50,00	5.343	912	4.431	911
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	50,00	50,00	50,00	7.376	3.746	3.630	3.745
Olomuc Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	100,00	8.796	8.388	(8)	(763)
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	2.479	964	1.515	(35)
Trisul Artemesia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12	1	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	1	-	-
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	1	-	-
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	1	(14)	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2	1	(4)	-
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	-	5.392	-	(6)	-
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	16.733	11.986	4.747	(464)
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	-	5.242	1	(5)	-
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	10,00	10,00	-	3.501	-	(1)	-
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	1	-	-	-
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	1	-	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	1	-	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	1	-	-	-
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	1	-	-	-

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)
31 de dezembro de 2011
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.2. Controladas indiretamente

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Indireta		12/11	12/10	01/01 a 31/12/11	01/01 a 31/12/10
	12/11	12/11	12/10				
SCP Romilda Margarida	35,00	35,00	35,00	-	77	-	1
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	57,50	57,50	57,50	2	202	(200)	(2.182)
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	915	984	30	88
Canário 130 S/A Empreend. Imob.	29,00	29,00	29,00	7.308	30.361	(193)	2.059
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	30,00	3.139	3.219	(80)	(47)
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	2.654	4.527	1.073	620
SCP Thabor	50,00	50,00	50,00	233	400	(167)	305
ATT Empreend. Imob. Ltda.	33,33	33,33	33,33	21.282	34.775	(8.161)	2.162
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	648	6.524	(1.398)	5.191
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.317	1.841	(274)	(1.698)
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	971	13.598	1.379	6.384
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	16.777	37.471	(2.895)	13.222
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.921	6.989	3.932	(12.477)
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.923	12.984	(61)	(5)
Astana Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	18.425	18.211	(6)	(1)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.787	16.068	(9.971)	8.333
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.753	1.254	1.499	(9.135)
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.294	4.406	(805)	(4.593)
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	215	1.635	268	171
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	73,24	73,24	73,24	56.910	38.364	25.128	4.005
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	14.208	13.256	952	7.980
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.034	8.971	(152)	4.483
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.084	9.145	(6.061)	1.167
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	18.212	18.824	(612)	2.637
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.495	9.972	10.523	6.481
Bellingona Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	21.197	21.204	(7)	(10)
Abruzzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	31.499	27.791	3.708	(322)
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	878	2.012	(434)	3.752
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.284	6.230	(946)	(1.744)
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.866	5.827	5.039	644
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	209	203	-	-
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	23.210	19.145	4.667	(1.264)
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.831	3.901	(1.070)	(1.044)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	13.609	13.884	(275)	4.037
Incosul Horto do Ipê Ltda.	60,00	60,00	60,00	674	279	395	(321)
Itajui Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.997	7.435	(2.779)	3.849
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	40,50	40,50	40,50	165	184	(19)	70
Dijon Incorporação Ltda.	50,00	50,00	50,00	25	21	4	309
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	499	951	210	272
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	2.035	211	(142)	(2)
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	49,00	49,00	49,00	132	888	(596)	551
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	585	567	18	1.336
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.411	1.190	(103)	(11)
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.811	23.253	(15.442)	14.600
Winner Incorporadora Ltda.	50,00	50,00	50,00	4.291	9.657	255	4.549
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.184	10.550	66	3.870
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	100,00	31	6.311	(7.180)	3.521
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.575	5.473	-	(7)
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	22.978	4	(24)	(5)
Alkimar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.638	4.760	4.727	1.935
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.723	5.144	2.579	571
Rutland Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5	94	(89)	-
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5	52	-	(49)
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.443	5.794	649	(830)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.135	7.905	(20)	(2)
Riversul Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	33	3	-	(1)
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.886	1.257	(861)	(68)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	165	13	(14)	-
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.848	4.157	507	(245)
Morioka Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	1	(1)	-
Akita Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	1	(1)	-
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4	5	(1)	(4)
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.070	112	(529)	(5)

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Biblos Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	5	(1)	(4)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5	21	(48)	-
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	1	(1)	-
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	1	(1)	-
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	1	(1)	-
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2	33	(53)	(2)
Corrientes Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	-	-	(1)
Larnaka Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	-	-	(1)
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	100,00	100,00	-	61	-	(340)	-
SCP Molise Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	15.280	8.423	7.435	2.730
SCP Residenz Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	4.139	7.494	795	190

10.2. Movimentação dos investimentos

10.2.1. Controladas diretamente

Em 31 de dezembro de 2011:

Sociedade	Saldos em 31/12/10	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/11
Tricury Construções e Participações Ltda.	316.362	8.447	-	(7.535)	317.274
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	296.778	21.910	-	(18.728)	299.960
Wanessa Incorporadora Ltda.	7.024	(4.684)	-	3.268	5.608
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	7.717	-	-	(1.986)	5.731
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	6.357	-	(3.417)	849	3.789
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	14.338	-	-	4.982	19.320
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	23.236	(9.519)	(7.053)	15.547	22.211
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	1.063	-	(675)	161	549
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	7.006	-	(1.520)	17.745	23.231
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	1.884	-	-	4.686	6.570
SCH02 Participações Ltda.	36.383	(12.348)	-	(5.940)	18.095
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	9.909	-	-	1.752	11.661
Imoleve Cinco Empreend. Imob. Ltda.	4.903	-	(3.865)	3.128	4.166
Vera Incorporadora Ltda.	8.822	-	(1.586)	(1.943)	5.293
Berne Empreend. Imob. Ltda.	6.301	-	(2.864)	2.683	6.120
Molise Empreend. Imob. Ltda.	5.674	-	-	5.947	11.621
Imoleve Vila Mascote Empr. Imobil. Ltda.	5.332	-	-	5.451	10.783
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	8.537	445	-	(128)	8.854
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	4.544	-	-	(3.336)	1.208
Liepaja Empreendimentos Imob. Ltda.	60	(43)	-	(17)	-
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	3.731	-	-	2.606	6.337
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	3.746	-	-	1.215	4.961
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	2.480	-	-	1.120	3.600
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	456	-	-	2.215	2.671
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	1.874	-	-	1.814	3.688
Olomuc Empreendimentos Imob. Ltda.	8.388	(3.965)	-	(25)	4.398
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	482	-	-	758	1.240
Trisul Artemesia Empreend. Imob. Ltda.	1	11	-	-	12
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	1	-	-	-	1
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	1	-	-	-	1
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	1	13	-	(14)	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	1	5	-	(4)	2
Barinas Empreend.	-	11.986	-	4.747	16.733
Roermond Empreendimentos	-	2.622	-	(1)	2.621
Cancele Empreendimentos	-	2.699	-	(3)	2.696
SCP KW Radar	-	-	(111)	111	-
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda	-	350	-	-	350
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

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<i>Incosul Deságio</i>	(7.950)	7.950	-	-	-
<i>Custo financeiro capitalizado</i>	789	1.639	-	-	2.428
	786.231	27.523	(21.091)	41.125	833.788

10.2.2. Controladas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2011:

Sociedade	Saldos em 31/12/10	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/11
<i>SCP Romilda Margarida</i>	26	(26)	-	-	-
<i>Belmonte Empreend. Imob. Ltda.</i>	116	-	-	(115)	1
<i>Taquari Empreend. Imob. Ltda.</i>	492	-	(50)	15	457
<i>Canário 130 S/A Empreend. Imob.</i>	8.804	-	(6.629)	(56)	2.119
<i>Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.</i>	966	-	-	(24)	942
<i>Sunville Empreend. Imob. Ltda.</i>	2.264	-	(1.228)	291	1.327
<i>SCP Thabor</i>	200	-	-	(84)	116
<i>ATT Empreend. Imob. Ltda.</i>	11.590	-	(1.778)	(2.718)	7.094
<i>Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.</i>	6.524	(4.478)	-	(1.398)	648
<i>MMCC Empreend. Imob. Ltda.</i>	921	-	(125)	(138)	658
<i>Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.</i>	13.598	-	(14.006)	1.379	971
<i>Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.</i>	18.693	-	(9.012)	(1.293)	8.388
<i>J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.</i>	6.989	-	-	3.932	10.921
<i>Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.</i>	12.984	-	-	(61)	12.923
<i>Astana Empreend. Imob. Ltda.</i>	9.106	110	-	(3)	9.213
<i>H. Soler Empreend. Imob. Ltda.</i>	16.068	-	(310)	(9.971)	5.787
<i>Benjamin Empreend. Imob. Ltda.</i>	1.254	-	-	1.499	2.753
<i>J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.</i>	4.406	-	(2.307)	(805)	1.294
<i>Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.</i>	1.635	(1.688)	-	268	215
<i>Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.</i>	28.098	-	(4.820)	18.403	41.681
<i>Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.</i>	13.256	-	-	952	14.208
<i>Sugaya Empreend. Imob. Ltda.</i>	8.971	-	(1.785)	(152)	7.034
<i>J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.</i>	9.145	-	-	(6.061)	3.084
<i>Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.</i>	18.824	-	-	(612)	18.212
<i>Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.</i>	9.972	-	-	10.523	20.495
<i>Bellingona Empreend. Imob. Ltda.</i>	21.204	-	-	(7)	21.197
<i>Barinas Empreend. Imob. Ltda.</i>	11.986	(11.986)	-	-	-
<i>Abruzzo Empreend. Imob. Ltda.</i>	27.791	-	-	3.708	31.499
<i>Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.</i>	2.012	-	(700)	(434)	878
<i>Daisen Empreend. Imob. Ltda.</i>	6.230	-	-	(946)	5.284
<i>Limat Empreend. Imob. Ltda.</i>	5.827	-	-	5.039	10.866
<i>Mikasa Empreend. Imob. Ltda.</i>	203	-	6	-	209
<i>Salaverry Empreend. Imob. Ltda.</i>	9.572	-	(300)	2.333	11.605
<i>Puglia Empreend. Imob. Ltda.</i>	3.901	-	-	(1.070)	2.831
<i>Rosendal Empreend. Imob. Ltda.</i>	13.884	-	-	(275)	13.609
<i>Incosul Horto do Ipê Ltda.</i>	167	-	-	237	404
<i>Itajuí Empreend. Imob. Ltda.</i>	7.435	(1.659)	-	(2.779)	2.997
<i>Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.</i>	74	-	-	(7)	67
<i>Dijon Incorporação Ltda.</i>	11	-	-	2	13
<i>Hank Empreend. e Constr. Ltda.</i>	476	(331)	-	104	249
<i>Hank II Empreend. e Constr. Ltda.</i>	106	983	-	(71)	1.018
<i>Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.</i>	435	(78)	-	(292)	65
<i>AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.</i>	283	-	-	9	292
<i>Itacorp Empreend. Imob. Ltda.</i>	595	161	-	(51)	705
<i>Gravataí Empreend. Imob. Ltda.</i>	23.253	-	-	(15.442)	7.811
<i>Winner Incorporadora Ltda.</i>	4.829	-	(2.810)	127	2.146
<i>Algarve Incorporadora Ltda.</i>	10.550	-	(6.432)	66	4.184
<i>Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.</i>	6.311	900	-	(7.180)	31

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Magere Empreend. Imob. Ltda.	5.473	102	-	-	5.575
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	4	22.998	-	(24)	22.978
Alkimar Empreend. Imobil. Ltda.	4.760	-	(3.849)	4.727	5.638
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	5.144	-	-	2.579	7.723
Rutland Empreend. Imobil. Ltda.	94	-	-	(89)	5
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	52	(47)	-	-	5
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	5.794	-	-	649	6.443
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	7.905	-	(3.750)	(20)	4.135
Riversul Empreend. Imobil. Ltda.	3	30	-	-	33
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	1.257	7.490	-	(861)	7.886
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	13	166	-	(14)	165
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	4.157	(816)	-	507	3.848
Morioka Empreendimentos Imobil. Ltda.	1	-	-	(1)	-
Akita Empreendimentos Imobil. Ltda.	1	-	-	(1)	-
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	5	-	-	(1)	4
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	112	1.487	-	(529)	1.070
Biblos Empreendimentos Imob. Ltda.	5	(4)	-	(1)	-
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	21	32	-	(48)	5
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	1	-	-	(1)	-
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	1	-	-	(1)	-
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	1	-	-	(1)	-
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	33	22	-	(53)	2
SCP Molise Empreend. Imob. Ltda.	6.752	-	(476)	5.948	12.224
SCP Residenz Empreend. Imob. Ltda.	3.747	-	(2.075)	397	2.069

10.3. Informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2011

10.3.1. Controladas diretamente

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Tricury Construções e Participações Ltda.	330.478	13.204	317.274	5.198	(7.535)
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	346.117	46.154	299.963	21.855	(18.728)
Wanessa Incorporadora Ltda.	20.265	9.048	11.217	17.079	6.537
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	47.404	36.984	10.420	21.795	(3.610)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	16.753	12.017	4.736	17.996	1.061
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	59.172	35.022	24.150	31.751	6.228
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	88.296	24.837	63.459	79.905	31.095
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	1.234	136	1.098	491	323
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	102.208	73.169	29.039	91.115	22.182
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	37.023	20.599	16.424	32.485	11.715
SCH02 Participações Ltda.	46.291	19.852	26.439	(327)	(8.679)
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	16.763	5.102	11.661	8.085	1.752
Imoleve Cinco Empreend. Imob. Ltda.	37.238	28.906	8.332	22.433	6.256
Vera Incorporadora Ltda.	8.786	1.225	7.561	6.372	(2.776)
Berne Empreend. Imob. Ltda.	24.316	12.075	12.241	15.828	5.366
Molise Empreend. Imob. Ltda.	12.224	603	11.621	-	5.947
Imoleve V.Mascote Empreend. Imobil. Ltda.	31.171	16.794	14.377	23.272	7.267
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	10.786	1.932	8.854	-	(128)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	16.191	14.983	1.208	14.193	(3.336)
Liepaja Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	-	-	(25)
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	15.316	8.979	6.337	8.823	2.606
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	7.379	2.418	4.961	3.997	1.215
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	23.599	16.399	7.200	14.489	2.240
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	16.945	11.602	5.343	13.672	4.431
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	19.966	12.590	7.376	12.395	3.630
Olomuc Empreendimentos Imob. Ltda.	8.801	5	8.796	-	(8)
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	10.283	7.804	2.479	9.769	1.515
Trisul Artemesia Empreend. Imob. Ltda.	12	-	12	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	1	-	1	-	-
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	1	-	1	-	-
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-	(14)

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	2	-	2	-	(4)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	5.553	161	5.392	-	(6)
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	35.483	18.750	16.733	24.900	4.747
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	5.303	61	5.242	-	(5)
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda	11.154	7.653	3.501	-	(1)
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	-	-

10.3.2. Controladas indiretamente

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	26	24	2	-	(200)
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	978	63	915	-	30
Canário 130 S/A Empreend. Imob.	23.981	16.673	7.308	-	(193)
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	3.162	23	3.139	-	(80)
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	8.882	6.228	2.654	2.415	1.073
SCP Thabor	236	3	233	(256)	(167)
ATT Empreend. Imob. Ltda.	37.292	16.010	21.282	20.861	(8.161)
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	961	313	648	(1.537)	(1.398)
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	1.592	275	1.317	(474)	(274)
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	1.269	298	971	2.445	1.379
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	18.772	1.995	16.777	13.780	(2.895)
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	20.575	9.654	10.921	26.394	3.932
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	37.272	24.349	12.923	-	(61)
Astana Empreend. Imob. Ltda.	18.427	2	18.425	-	(6)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	46.391	40.604	5.787	11.868	(9.971)
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	17.143	14.390	2.753	7.438	1.499

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	1.452	158	1.294	(33)	(805)
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	341	126	215	277	268
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	130.912	74.002	56.910	95.633	25.128
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	87.177	72.969	14.208	47.505	952
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	16.908	9.874	7.034	22.986	(152)
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	22.822	19.738	3.084	10.568	(6.061)
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	60.723	42.511	18.212	24.781	(612)
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	77.905	57.410	20.495	50.597	10.523
Bellingona Empreend. Imob. Ltda.	23.990	2.793	21.197	-	(7)
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	70.248	38.749	31.499	13.673	3.708
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	2.771	1.893	878	6.496	(434)
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	20.819	15.535	5.284	3.234	(946)
Limat Empreend. Imob. Ltda.	22.030	11.164	10.866	23.096	5.039
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	209	-	209	-	-
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	58.587	35.377	23.210	28.551	4.667
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	17.696	14.865	2.831	6.763	(1.070)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	16.378	2.769	13.609	3.091	(275)
Incosul Horto do Ipê Ltda.	1.448	774	674	1.049	395
Itajuí Empreend. Imob. Ltda.	6.626	3.629	2.997	3.237	(2.779)
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	190	25	165	-	(19)
Dijon Incorporação Ltda.	251	226	25	25	4
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	801	302	499	160	210
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	8.051	6.016	2.035	6.128	(142)
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	182	50	132	-	(596)
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	642	57	585	-	18
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	1.411	-	1.411	-	(103)
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	61.173	53.362	7.811	13.049	(15.442)
Winner Incorporadora Ltda.	4.781	490	4.291	(220)	255
Algarve Incorporadora Ltda.	7.111	2.927	4.184	9.713	66
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	18.781	18.750	31	5.040	(7.180)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	5.575	-	5.575	-	-
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	23.773	795	22.978	-	(24)
Alkimar Empreend. Imobil. Ltda.	7.861	2.223	5.638	14.892	4.727
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	15.624	7.901	7.723	10.170	2.579
Rutland Empreend. Imobil. Ltda.	5	-	5	-	(89)
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	5	-	5	-	-
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	9.934	3.491	6.443	8.384	649
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	13.927	9.792	4.135	-	(20)
Riversul Empreend. Imobil. Ltda.	33	-	33	-	-
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	11.596	3.710	7.886	2.221	(861)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	19.355	19.190	165	-	(14)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	4.899	1.051	3.848	2.640	507
Morioka Empreendimentos Imobil. Ltda.	-	-	-	-	(1)
Akita Empreendimentos Imobil. Ltda.	-	-	-	-	(1)
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	4	-	4	-	(1)
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	4.330	3.260	1.070	1.849	(529)
Biblos Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	-	-	(1)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	5	-	5	-	(48)
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	-	-	(1)
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	-	-	(1)
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	-	-	(1)
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	2	-	2	-	(53)
Corrientes Empreend. Imob. Ltda.	1	-	1	-	-
Lamaka Empreend. Imob. Ltda.	1	-	1	-	-
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	593	532	61	-	(340)
SCP Molise Empreend. Imob. Ltda.	33.254	17.974	15.280	24.944	7.435
SCP Residenz Empreend. Imob. Ltda.	5.771	1.632	4.139	1.830	795

11. Imobilizado

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

É composto por:

<i>Descrição</i>	<i>Taxa média de depreciação</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
		<i>12/2011</i>	<i>12/2010</i>	<i>12/2011</i>	<i>12/2010</i>
<i>Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados</i>	48	-	-	3.049	11.070
<i>Móveis e utensílios</i>	10	139	102	583	537
<i>Máquinas e equipamentos</i>	10	101	101	10.849	10.217
<i>Benfeitorias em imóveis de terceiros</i>	20	2.726	2.228	3.617	2.948
<i>Instalações</i>	10	8	8	143	155
<i>Veículos</i>	20	-	-	391	560
<i>Computadores e periféricos</i>	20	1.984	1.956	2.543	2.582
<i>Outros</i>	10	38	285	74	288
<i>Subtotal</i>		4.996	4.680	21.249	28.357
<i>(-) Depreciação acumulada</i>		<i>(3.195)</i>	<i>(2.054)</i>	<i>(8.915)</i>	<i>(10.985)</i>
<i>Total do imobilizado líquido</i>		1.801	2.626	12.334	17.372

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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2011, conforme segue:

Descrição	Saldos em 31/12/2010	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2011
<i>Estandes de vendas e apartamentos- modelo decorados</i>	11.070	-	(8.021)	3.049
<i>Móveis e utensílios</i>	537	46	-	583
<i>Máquinas e equipamentos</i>	10.217	903	(271)	10.849
<i>Benfeitorias em imóveis de terceiros</i>	2.948	669	-	3.617
<i>Instalações</i>	155	-	(12)	143
<i>Veículos</i>	560	306	(475)	391
<i>Computadores e periféricos</i>	2.582	250	(289)	2.543
<i>Outros</i>	288	49	(263)	74
Subtotal	28.357	2.223	(9.331)	21.249
<i>(-) Depreciação acumulada</i>	<i>(10.985)</i>	<i>(6.531)</i>	<i>8.601</i>	<i>(8.915)</i>
Imobilizado líquido	17.372	(4.308)	(730)	12.334

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
<i>Direitos de uso de softwares/website (b)</i>	2.078	1.737	2.504	2.141
<i>Imoleve Alpha Empreend. Imob. (a)</i>	2.465	2.465	2.465	2.465
<i>Naples Empreend. Imob. (a)</i>	719	719	719	719
<i>Outros</i>	-	-	283	225
<i>(-) Amortização acumulada</i>	<i>(2.833)</i>	<i>(1.929)</i>	<i>(3.166)</i>	<i>(2.215)</i>
Total do intangível líquido	2.429	2.992	2.805	3.335

- (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 três 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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 conforme segue:

Descrição	Saldos em 31/12/2010	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2011
<i>Direito de uso de software/website</i>	2.141	363	-	2.504
<i>Ágios</i>	3.184	-	-	3.184
<i>Outros</i>	225	59	-	284
<i>Subtotal</i>	5.550	422	-	5.972
<i>(-) Amortização</i>	(2.215)	(952)	-	(3.167)
<i>Intangível líquido</i>	3.335	(530)	-	2.805

13. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
<i>Financiamentos para construção (a)</i>	-	-	345.482	368.225
<i>Empréstimos para capital de giro (b)</i>	118.608	121.137	183.077	156.382
<i>Consórcios</i>	-	-	-	43
<i>FINAME</i>	-	-	388	78
<i>Leasing (c)</i>	421	1.001	671	1.001
<i>Total</i>	119.029	122.138	529.618	525.729
<i>Circulante</i>	109.635	38.277	419.376	370.433
<i>Não circulante</i>	9.394	83.861	110.242	155.296

Moeda e taxas

- (a)** Financiamentos em moeda nacional com taxas que variam de 8,30% a 12,00% a.a., acrescidos de atualização pela Taxa Referencial (TR);
- (b)** Empréstimos tomados em moeda nacional com taxas que variam de 2,65% a 4,95% a.a., acrescidos da variação do CDI;
- (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	12/2011	Consolidado
	Controladora	
<i>2013</i>	7.311	108.062
<i>2014</i>	2.083	2.164
<i>2015</i>	-	16
<i>2016</i>	-	-
<i>Total</i>	9.394	110.242

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>12/2011</i>	<i>12/2010</i>	<i>12/2011</i>	<i>12/2010</i>
<i>Valor principal</i>	481.654	560.000	481.654	560.000
<i>(-) Gastos com emissão a apropriar</i>	(2.923)	(4.147)	(2.923)	(4.147)
<i>Encargos incorridos</i>	13.543	17.359	13.543	17.359
<i>Total</i>	492.274	573.212	492.274	573.212
<i>Circulante</i>	118.722	93.898	118.722	93.898
<i>Não circulante</i>	373.552	479.314	373.552	479.314

A composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2011, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

<i>Ano de vencimento</i>	<i>R\$</i>				<i>Total</i>
	<i>1ª emissão</i>	<i>2ª emissão</i>	<i>3ª emissão</i>	<i>4ª emissão</i>	
<i>2013</i>	66.660	-	120.000	8.334	194.994
<i>2014</i>	-	-	120.000	-	120.000
<i>2015</i>	-	-	60.000	-	60.000
<i>2015</i>	-	-	-	-	-
<i>Total principal</i>	66.660	-	300.000	8.334	374.994
<i>Gastos com emissão a apropriar</i>	(364)	-	(1.004)	(74)	(1.442)
<i>Parcela não circulante</i>	66.296	-	298.996	8.260	373.552

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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, a 1ª. ocorrida em 15 de julho de 2011 e as demais previstas para 15 de julho de 2012 e 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 2011 a Companhia está adimplente com os compromissos assumidos no prospecto.

2ª emissão

Em dezembro de 2009, ocorreu a distribuição pública de uma debênture simples da Companhia, não conversível em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R\$30.000, 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 mensais, e a amortização do principal iniciou-se em 20 de julho de 2011, em 18 parcelas mensais, com último vencimento em 20 de dezembro de 2012. A debênture está subordinada 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 14 de dezembro de 2009. Em 31 de dezembro de 2011 a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento.

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%

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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 2011, 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 2011 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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)
31 de dezembro de 2011
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
COFINS	13	56	3.240	2.332
PIS/PASEP	3	12	734	505
Imposto de renda	-	-	4.943	3.681
Contribuição social	-	-	2.773	1.959
IRRF	412	506	751	815
ISS	31	37	576	654
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	17	32	74	129
Salários e benefícios a pagar	-	1.214	124	2.012
Encargos sociais	1.205	1.446	3.963	4.004
Provisões trabalhistas	1.636	1.915	3.369	3.466
Diversos	31	16	177	453
Total	3.348	5.234	20.724	20.010
<i>Circulante</i>	3.348	5.234	19.047	20.010
<i>Não circulante</i>	-	-	1.677	-

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

Descrição	12/2011	Consolidado
	Controladora	
2013	-	748
2014	-	748
2015	-	181
Total	-	1.677

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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)
31 de dezembro de 2011
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(40.422)	39.159	(9.560)	69.051
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(41.125)	(104.305)	-	-
Outras adições permanentes	9.374	1.501	9.374	1.501
Base de cálculo	(72.173)	(63.645)	(186)	70.552
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo lucro real	-	-	-	(23.988)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	(28.978)	(5.074)
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	(28.978)	(29.062)

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 possuir histórico de lucro tributável. 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	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
PIS/COFINS	-	-	35.388	34.773
IRPJ	-	-	19.878	19.240
CSLL	-	-	10.727	10.341
Total	-	-	65.993	64.354
Circulante	-	-	46.164	55.084
Não circulante	-	-	19.829	9.270

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

Corrente

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
CSLL	-	-	(9.657)	(5.920)
IRPJ	-	-	(18.297)	(11.050)
Total	-	-	(27.954)	(16.970)

Diferido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
CSLL	-	-	(372)	(4.155)
IRPJ	-	-	(652)	(7.937)
Total	-	-	(1.024)	(12.092)

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
<i>Circulante</i>	-	-	19.765	10.837
<i>Não circulante</i>	-	-	700	10.525
<i>Total</i>	-	-	20.465	21.362

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

Descrição	12/2011	Consolidado
	Controladora	
<i>2013</i>	-	700
<i>2014</i>	-	-
<i>Total</i>	-	700

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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os principais saldos a serem refletidos são demonstrados a seguir:

Valores não refletidos nas demonstrações financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Receita bruta com venda de imóveis a apropriar (a)	-	-	465.231	785.214
(-) Custo com venda de imóveis a apropriar (b)	-	-	(289.838)	(500.203)

(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.

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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	-	-	9.459	12.809
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	-	-	5.771	5.038
Outros	-	-	-	21
Total	-	-	15.230	17.868

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	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Trabalhistas (a)	177	5	477	345
Tributárias (b)	-	-	2.620	1.763

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<i>Cíveis (c)</i>	156	144	2.660	2.016
<i>Total</i>	333	149	5.757	4.124

- (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 2011, a movimentação na provisão para contingências estão sumarizadas a seguir:

	Controladora	Consolidado
<i>Saldo em 31 de dezembro de 2010</i>	149	4.124
<i>Complemento de provisão, líquida</i>	184	2.067
<i>(-) Baixas (pagamentos)</i>	-	(434)
<i>Saldo em 31 de dezembro de 2011</i>	333	5.757
<i>Parcela circulante</i>	-	-
<i>Parcela não circulante</i>	333	5.757

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 2011, aproximadamente, R\$19.145 (R\$9.601 em 31 de dezembro de 2010). A controlada “Tricury” possui um processo judicial no montante atualizado de R\$43.265, o qual se refere a uma ação cível de responsabilidade, ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo no ano de 2001, requerendo 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. O processo está tendo normal prosseguimento, aguardando a realização de perícia já determinada e eventuais outras provas, até sentença, cujos efeitos face à Tricury limitam-se a decisão do pedido declaratório de legalidade ou não do procedimento licitatório. Em 31 de dezembro de 2011 a Companhia aguarda publicação de ciência sobre assistente técnico e quesitos requeridos pelo Ministério Público.

21. Patrimônio líquido

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Capital social

Em 26 de abril de 2010, por meio da Assembléia Geral Extraordinária, foi deliberado e aprovado o aumento do capital social da Companhia em R\$34.560, mediante a capitalização do saldo integral da reserva legal e com parte da reserva de lucros (investimentos), com a consequente emissão de 5.842.769 novas ações.

Em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, 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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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\$3.150, 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, quando aplicável.

Os saldos das reservas de lucro, em 31 de dezembro de 2011, foram absorvidos pelo prejuízo do exercício.

22. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 é abaixo demonstrada:

Receita operacional bruta	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
<i>Com venda de imóveis</i>	-	4.500	800.041	792.737
<i>Com prestação de serviços</i>	13.969	7.204	14.822	18.332
<i>Com locações</i>	-	236	1.233	285
<i>(-) Impostos incidentes</i>	(1.923)	(1.326)	(31.225)	(30.038)
<i>Ajuste a valor presente</i>	-	-	(2.583)	4.580
Receita operacional líquida	12.046	10.614	782.288	785.896

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)
31 de dezembro de 2011
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
<i>Pessoal</i>	(21.801)	(22.831)	(27.859)	(33.791)
<i>Honorários da administração (Nota 26)</i>	(3.004)	(3.146)	(3.004)	(3.146)
<i>Ocupação</i>	(3.184)	(2.117)	(7.206)	(2.891)
<i>Assessorias e consultorias</i>	(8.936)	(5.329)	(13.149)	(7.064)
<i>Despesas gerais</i>	(2.961)	(3.516)	(6.746)	(3.141)
Total das despesas administrativas	(39.886)	(36.939)	(57.964)	(50.033)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
<i>Propaganda e publicidade</i>	(660)	(605)	(22.860)	(30.213)
<i>Estandes de vendas – depreciação</i>	-	-	(3.699)	(4.805)
<i>Estandes de vendas - despesas gerais</i>	(63)	-	(8.300)	(11.851)
<i>Provisão para devedores duvidosos</i>	-	-	(1.733)	(2.783)
<i>Outras</i>	(58)	(84)	(141)	(84)
Total das despesas comerciais	(781)	(689)	(36.733)	(49.736)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Despesas financeiras				
<i>Juros e atualização monetária</i>	(78.835)	(54.606)	(68.592)	(52.548)
<i>Despesas bancárias</i>	(238)	(222)	(1.021)	(1.062)
<i>Outras despesas</i>	(59)	(1.920)	(788)	(2.589)
Total das despesas financeiras	(79.132)	(56.748)	(70.401)	(56.199)

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Receitas financeiras				
<i>Rendimentos com aplicações financeiras</i>	27.315	28.265	31.352	29.265
<i>Juros e atualização monetária recebidos de clientes</i>	-	-	5.322	5.963
<i>Outras receitas</i>	2.098	867	2.532	872
Total das receitas financeiras	29.413	29.132	39.206	36.100

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

2011

	<i>Diretoria estatutária</i>	<i>Conselho de Administração</i>	<i>Total</i>
<i>Número de membros</i>	2	7	-
<i>Remuneração fixa anual</i>			
<i>Salário/pró-labore/remuneração</i>	2.670	959	3.629
<i>Benefícios diretos e indiretos</i>			
<i>Outros</i>			
<i>Subtotal - remuneração fixa</i>	2.670	959	3.629
<i>Remuneração variável anual</i>			
<i>Bônus</i>			
<i>Participações nos lucros e resultados</i>	334		334
<i>Benefícios pós-emprego</i>			
<i>Outros</i>			
<i>Subtotal - remuneração variável</i>	334		334
<i>Total</i>	3.004	959	3.963

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2010

	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
<i>Número de membros</i>	3	7	-
Remuneração fixa anual			
<i>Salário/pró-labore/remuneração</i>	2.438	879	3.317
<i>Benefícios diretos e indiretos</i>	101	-	101
<i>Outros</i>	-	-	-
<i>Subtotal - remuneração fixa</i>	2.539	879	3.418
Remuneração variável anual			
<i>Bônus</i>	-	-	-
<i>Participações nos lucros e resultados</i>	607	-	607
<i>Benefícios pós-emprego</i>	-	-	-
<i>Subtotal - remuneração variável</i>	607	-	607
<i>Total</i>	3.146	879	4.025

O montante global fixo anual a título de remuneração aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, para o exercício de 2011, foi fixado em até R\$4.800, conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2011.

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\$399 no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (R\$477 no exercício findo em 31 de dezembro de 2010).

A remuneração do conselho fiscal no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 montou em R\$239 (R\$152 no exercício findo em 31 de dezembro de 2010).

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 2011, a Companhia não registrou provisão para participação nos lucros e resultados por não ter alcançado as metas estabelecidas para o ano.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

28. Plano de remuneração baseado em ações

Em 14 de setembro de 2007, a Assembléia Geral Extraordinária aprovou o plano de outorga de opção de ações, administrado pelo Conselho de Administração que 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 2011), 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 período 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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	R\$			
	31/12/2011		31/12/2010	
	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	983.300	11,46	983.300	10,38
Opções canceladas no exercício	(431.100)	-	-	-
Opções exercidas no exercício	-	-	-	-
Opções outorgadas em circulação	552.200	12,13	983.300	11,46
Opções outorgadas e exercíveis no exercício	331.380	12,13	393.320	11,46
Opções outorgadas e ainda não exercíveis no exercício	220.820	12,13	589.980	11,46

Os efeitos das outorgas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 correspondem a R\$399 e R\$633, respectivamente, registrados como despesa de concessão de opções de compra de ação, no grupo de despesas administrativas.

Em 31 de dezembro de 2011, 331.380 opções de ações já eram exercíveis. O preço de mercado da ação da Trisul S/A em 31 de dezembro de 2011 era de R\$2,85 (Dois Reais, oitenta e cinco centavos). Até a data-base de 31 de dezembro de 2011 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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

- 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, pois sua Administração considera que pela característica dos índices os quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados, não está exposta a variações significativas.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 e não possui quaisquer operações de “swap”, “hedge” ou similares.

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 2011 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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. 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 2011, 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 2011, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras	CDI	9,50%	7,13%	4,75%
Posição em 31/12/2011 = R\$196.416 (*)	-	18.660	14.004	9.330

(*) Saldos de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2011.

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 2011, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI e da taxa TR, em 31 de dezembro de 2011, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando 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 2011 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário.

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
<i>Debêntures - taxa sujeita à variação</i>	<i>CDI</i>	<i>9,50%</i>	<i>11,87%</i>	<i>14,25%</i>
<i>Posição em 31/12/2011 = R\$190.373 (*)</i>	-	18.085	22.597	27.128
<i>Debêntures para produção imobiliária (CEF) - taxa sujeita à variação</i>	<i>TR</i>	<i>1,12%</i>	<i>1,40%</i>	<i>2,24%</i>
<i>Posição em 31/12/2011 = R\$304.824 (*)</i>	-	3.414	4.268	6.828
<i>Empréstimos de capital de giro - taxa sujeita à variação</i>	<i>CDI</i>	<i>9,50%</i>	<i>11,87%</i>	<i>14,25%</i>
<i>Posição em 31/12/2011 = R\$345.482 (**)</i>	-	32.821	41.009	49.231
<i>Sistema Financeiro de Habitação (SFH) - taxa sujeita à variação</i>	<i>TR</i>	<i>1,12%</i>	<i>1,40%</i>	<i>2,24%</i>
<i>Posição em 31/12/2011 = R\$183.077 (**)</i>	-	2.050	2.563	4.101
<i>Total</i>		56.370	70.437	87.288

(*) Saldos de debêntures em 31 de dezembro de 2011;

(**) Saldos de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2011.

30. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2011, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela Administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura - R\$971.046)

- **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.

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2011 e de 2010:

- a) **Básico:** o cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro (prejuízo) líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício:

	12/2011	12/2010
<i>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</i>	(40.422)	39.159
<i>Quantidade de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)</i>	81.799	79.947
<i>Lucro (prejuízo) básico por lote de mil ações (em Reais)</i>	(0,4942)	0,4898

Trisul S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado)

31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

	12/2011	12/2010
<i>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</i>	(40.422)	39.159
<i>Quantidade de ações (mil) (em circulação emitidas, ex-tesouraria)</i>	81.799	79.947
<i>Quantidade de ações (mil) opções não exercidas</i>	331	393
<i>Total de ações</i>	82.130	80.340
<i>Lucro (prejuízo) diluído por lote de mil ações (em Reais)</i>	(0.4922)	0,4874