

A **COMPANY S.A.** (BOVESPA: CPNY3), uma das maiores incorporadoras e construtoras de empreendimentos residenciais de médio e alto padrão da cidade de São Paulo, anuncia hoje os resultados do segundo trimestre de 2006. As informações operacionais e financeiras da empresa, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em reais, conforme a Legislação Societária ou práticas contábeis brasileiras (BR GAAP).

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Contatos:

Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa

Diretor Financeiro e de
Relações com Investidores

Cícero Sandoval Duarte

Gerente de Relações com
Investidores

Telefone: (55 11) 3704-6519
ri@company.com.br

Site de RI:

www.companyri.com.br

- O lucro líquido do 2T06 cresce 128,5% em relação ao 2T05 e atinge recorde em R\$ 8,9 milhões
- Excluídas as despesas extraordinárias e não-recorrentes relativas à oferta pública inicial, o crescimento do lucro líquido é de 159,4% no período, para R\$ 10,1 milhões
- A receita líquida encerra o trimestre com aumento de 24,9%, para R\$ 44,8 milhões
- EBITDA cresce 133% no 2T06, para R\$ 9,8 milhões
- Margem bruta aumenta 9 pontos percentuais e atinge 33,5% no trimestre
- Margem EBITDA cresce 10 pontos percentuais, para 22%
- Estoque de imóveis a serem lançados mais que dobra no trimestre, para R\$ 130,6 milhões
- Saldo contratado do SFH triplica no período, de R\$ 24,6 milhões no 2T05 para R\$ 73,1 milhões
- Despesas operacionais registram queda de 32,6%, para R\$ 3,3 milhões
- Aquisição, da Redevco, de três empreendimentos já lançados, o que aumentará de forma significativa a receita a ser apropriada a partir do segundo semestre de 2006

(R\$ milhares)	2T06	2T05	Var.	1S06	1S05	Var.
Receita Líquida	44.822	35.884	24,9%	84.491	66.700	26,7%
Lucro Bruto	15.009	8.936	68,0%	28.293	15.693	80,3%
Margem Bruta	33,5%	24,9%	8,6 pp	33,5%	23,5%	10,0 pp
EBITDA Ajustado*	9.836	4.263	130,7%	18.514	8.086	129,0%
Margem EBITDA Ajustado*	21,9%	11,9%	10,1%	21,9%	12,1%	9,8%
Lucro Líquido Ajustado*	10.099	3.893	159,4%	17.602	5.670	210,4%
Patrimônio Líquido	264.510	45.829	477,2%	264.510	45.829	477,2%
Venda de Serviços	10.266	11.208	-8,4%	26.567	23.633	12,4%
Venda de Imóveis	36.899	26.690	38,3%	61.922	46.384	33,5%

* Excluindo as despesas não-recorrentes de R\$ 8,5 milhões, referentes à IPO realizada no 1T06

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O segundo trimestre do ano foi marcado pelo registro do maior lucro líquido da história da Company, de R\$ 8,9 milhões, que representou crescimento de 128,5% em relação ao segundo trimestre de 2005. O lucro líquido ajustado pelas despesas não-recorrentes e extraordinárias da oferta pública inicial é ainda maior, de R\$ 10,1 milhões, e 159,4% superior ao lucro líquido do mesmo período do ano passado.

No trimestre findo em 30 de junho de 2006, a Company também aumentou significativamente seu estoque de empreendimentos a serem lançados. A administração identificou mais uma oportunidade no mercado e adquiriu quatro SPEs no final do segundo trimestre. Estes empreendimentos permitirão que a Company alcance antes do fim do ano o crescimento estimado pelo mercado.

Mesmo com o crescimento no período, as despesas administrativas e comerciais permaneceram estáveis no segundo trimestre. Não precisamos mudar nossa estrutura operacional para crescer, pois ela já é enxuta e capaz de absorver nosso crescimento. Nossas margens continuam as mais altas da indústria. A margem bruta encerrou o trimestre com aumento de nove pontos percentuais, para 33,5%, enquanto a margem EBITDA cresceu dez pontos percentuais, para 22%.

A Company continua acreditando que a rentabilidade de seu negócio é em função da menor exposição de caixa do empreendimento. Por isso, é uma preocupação da empresa preservar seus recursos para financiar a exposição de caixa futura e, assim, ter crescimento sustentável. Dos R\$ 200 milhões levantados por meio da oferta pública inicial, realizada no primeiro trimestre, a Company ainda dispõe de R\$ 156 milhões. Os recursos serão utilizados com o mesmo critério e conservadorismo que sempre aplicamos para financiar nosso crescimento.

Isso é possível graças à qualidade e confiabilidade de nossas obras. Sempre fomos pontuais na entrega dos empreendimentos que incorporamos e, ao longo de nossos 24 anos, nunca tivemos de cancelar um projeto após o lançamento. Assim construímos a reputação com a qual garantimos a fidelidade de nossos clientes e o sucesso de nossas vendas.

A mesma qualidade que conquistou nossos clientes do segmento de alto-padrão será marca registrada de nossos empreendimentos residenciais de médio-padrão, segmento em que estamos reforçando nossa atuação. Acreditamos que este mercado será protagonista de um grande crescimento nos próximos anos, uma vez que o crédito imobiliário para imóveis deste segmento está crescendo significativamente. Reflexo disso é o crescimento do saldo contratado do Sistema Financeiro da Habitação, que triplicou no segundo trimestre, de R\$ 24,6 milhões no segundo trimestre de 2005 para R\$ 73,1 milhões no período entre abril e junho deste ano. Os lançamentos da Company para o ano, concentrados no segundo semestre, já contemplam empreendimentos do segmento de médio-padrão. Nos próximos seis meses, teremos mais lançamentos do que no ano de 2005 inteiro.

Estamos confiantes em nosso crescimento, que tem como pilares o foco total nos resultados, a qualidade e confiabilidade de nossos empreendimentos e a satisfação de nossos clientes, aliados a uma solidez financeira garantida pela administração dinâmica e experiente. A *expertise* que tornou a Company uma das maiores incorporadoras e construtoras de empreendimentos de médio e alto-padrão de São Paulo e tem atraído a confiança de empresas nacionais e estrangeiras vai continuar assegurando crescimentos de dois dígitos.

Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

LANÇAMENTOS E VENDAS



Fachada do Entretons, lançado no 2T06

As vendas de incorporação da Company permaneceram estáveis no 2T06 em relação ao mesmo período de 2005, em R\$ 28 milhões. Contribuíram para tal desempenho, já esperado, a concentração dos novos lançamentos no segundo semestre e a realização da Copa do Mundo.

A Company lançou apenas dois empreendimentos no 2T06, com Valor Global de Vendas (VGV) total de R\$ 68,0 milhões. Os empreendimentos lançados no 2T06 foram o Entretons e o Grand Art, ambos de alto padrão e localizados no bairro do Campo Belo.

Os contratos de prestação de serviços totalizaram R\$ 29,0 milhões no 2T06 e representam queda de 79% em relação ao 2T05. A prioridade no trimestre foi a incorporação imobiliária.

Empreendimentos	VGV** R\$ mil	Área Útil (m ²)	Nº. de Unidades	Part. da Company
Lançados no 2T06				
Entretons - Rua Eleutério*	R\$ 19.000	5.400	32	100%
Grand Art - Lote I / Rua Barão do Triunfo*	R\$ 49.000	12.960	54	100%
A serem lançados no 2S06				
Landmark Nações Unidas	R\$ 150.000	25.000	242	15%
Infinity - Rua Bacaetava	R\$ 31.424	9.819	98	20%
Vivere Ibirapuera - Rua Rodrigues Alves*	R\$ 23.506	6.716	58	40%
Tendence - Rua Barão do Triunfo	R\$ 57.000	15.000	88	14%
Espaço e Vida Pacaembu - Rua Dona Elisa	R\$ 41.121	14.686	184	40%
Aqualife - Rua da Paz*	R\$ 91.020	30.340	236	40%
Tamboré	R\$ 117.562	36.738	112	50%
Rua Edson	R\$ 200.227	47.673	272	25%
Ile Eco Life*	R\$ 68.750	37.296	460	100%
Refuge*	R\$ 29.630	34.400	400	100%
Espaço das Artes*	R\$ 46.660	52.348	224	100%

* Terrenos adquiridos no 2T06

** Valor Global de Vendas

RECEITAS

A receita bruta registrou crescimento de 24,5% no 2T06 em relação ao mesmo período do ano passado e totalizou R\$ 47,2 milhões. O aumento é reflexo do crescimento das receitas com prestação de serviços e incorporação, que tiveram aumento de 14,0% no trimestre. No acumulado do ano, a receita bruta totalizou R\$ 88,5 milhões, 26,4% superiores aos R\$ 70,0 milhões no 2T05. A receita líquida avançou 24,9% no 2T06, para R\$ 44,8 milhões, e levou o valor relativo ao semestre para R\$ 84,5 milhões. O crescimento da receita líquida acumulada em relação ao 1S05 foi de 26,7%.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto da Company no 2T06 cresceu 68% em relação ao mesmo período do ano passado, e passou a R\$ 15,0 milhões, acumulando R\$ 28,3 milhões no 1S06. A margem bruta cresceu 9 pontos percentuais no 2T06 em relação ao 2T05, de 24,9% para 33,5%.

DESPESAS

As despesas operacionais registraram queda de 32,6% apesar da apropriação das despesas extraordinárias e não-recorrentes remanescentes relativas à oferta pública inicial. As despesas operacionais caíram para R\$ 3,3 milhões no 2T06, de R\$ 4,9 milhões no 2T05. O resultado financeiro líquido, que totalizou R\$ 3,5 milhões no 2T06, contribuiu para a queda de 34,6% das despesas operacionais.

Mesmo com a manutenção do ritmo de crescimento da Company, as despesas administrativas e comerciais permaneceram praticamente estáveis em relação ao 2T05. Essas despesas registraram aumento de apenas 7,8% no 2T06, para R\$ 5,0 milhões, ante R\$ 4,7 milhões no mesmo período do ano passado.

Despesas Operacionais (R\$ milhares)	2T06	2T05	Var.	1S06	1S05	Var.
Administrativas e Comerciais	(5.038)	(4.673)	7,8%	(9.744)	(7.607)	28,1%
Tributárias	(436)	(51)	754,9%	(1.110)	(305)	263,9%
Outras Despesas Operacionais	(135)	(35)	285,7%	(35)	(68)	-48,5%
Despesas Financeiras	(3.324)	(160)	1977,5%	(6.624)	(1.471)	350,3%
Receitas Financeiras	6.824	0	--	9.642	0	--
Despesas Extraordinárias*	(1.205)	0	--	(9.792)	0	--
Total Despesas/Receitas Operacionais	(3.314)	(4.919)	-32,6%	(17.663)	(9.451)	86,9%

* Despesas não-recorrentes referentes à IPO realizada no 1T06

EBITDA E MARGEM EBITDA

A queda das despesas operacionais contribuiu para que o EBITDA ajustado dobrasse no 2T06 em relação aos três meses findos em 30/06/05. O EBITDA ajustado encerrou o último trimestre em R\$ 9,8 milhões, o que representa crescimento de 133% em comparação ao 2T05. A margem EBITDA ajustada cresceu 10 pontos percentuais, de 12% no 2T05 para 22% no 2T06.

LUCRO LÍQUIDO

A Company registrou no 2T06 lucro líquido recorde, de R\$ 8,9 milhões, que representa aumento de 128,5% em relação ao 2T05. O lucro líquido ajustado, que exclui as despesas extraordinárias e não-recorrentes, somou R\$ 10,1 milhões e cresceu 159,4% em comparação ao 2T05. O lucro líquido ajustado do período representa 22,5% da receita líquida.

Lucro Líquido (R\$ milhares)	2T06	2T05	Var.	1S06	1S05	Var.
Lucro Bruto	15.009	8.936	68,0%	28.293	15.693	80,3%
Despesas Operacionais	(3.314)	(4.919)	32,6%	(17.663)	(9.451)	86,9%
Resultado não-operacional	(431)	4.017		(431)	6.242	
Lucro/prejuízo Antes IRPJ e CSLL	11.264	4.919	129,0%	10.199	9.451	7,9%
Efeitos do IRPJ e CSLL	(2.370)	(124)	1811,3%	(2.389)	(572)	317,7%
Lucro/prejuízo Líquido	8.894	3.893	128,5%	7.810	5.670	37,7%
Despesas não-recorrentes referentes à IPO	1.205	0		9.792	0	
Lucro Líquido Ajustado	10.099	3.893	159,4%	17.602	5.670	210,4%
% sobre a Receita Líquida	23%	10,8%		21%	8,5%	

* Excluindo as despesas não-recorrentes de R\$ 8,5 milhões, referentes à IPO realizada no 1T06

ENDIVIDAMENTO

O saldo contratado do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) triplicou no período, beneficiado pela tendência do mercado bancário de aumentar a disponibilidade de crédito imobiliário. O crédito imobiliário cresceu 197% no 2T06 em relação ao mesmo período do ano passado, para R\$ 73,1 milhões, de R\$ 24,6 milhões no 2T05. Essa disponibilidade de crédito para financiar o negócio da Company é possível somente por causa da posição conservadora da empresa, que praticamente quintuplicou sua capacidade de se financiar.

BALANÇO PATRIMONIAL

Disponibilidades

Devido à oferta pública inicial, a Company apresentava em 30/06/06 R\$ 156,6 milhões em disponibilidades, mesmo com o dobro em estoques de imóveis. A empresa, que levantou R\$ 200 milhões no IPO, deve usar os recursos remanescentes em novos negócios, mas de modo conservador, para preservá-los e financiar a exposição de caixa futura dos empreendimentos em lançamento. No 2T05, o montante relativo às disponibilidades totalizava R\$ 1,4 milhão.

Contas a Receber

As contas a receber tiveram aumento de 62,9% no exercício, para R\$ 174,1 milhões, já ajustados sob os critérios da Resolução 963 do Conselho Federal de Contabilidade. O saldo de contas a receber totalizava R\$ 106,9 milhões em 31/12/05.

A receita futura continuará crescendo em função da aquisição de três sociedades de propósito específico (SPE) cujas receitas diferidas representarão parcela significativa das receitas a serem apropriadas no segundo semestre de 2006 e em 2007.

A receita de incorporação a apropriar teve aumento de 132,0% do 1T06 para o 2T06, de R\$ 69,5 milhões para R\$ 161,3 milhões, enquanto o resultado a apropriar cresceu 147,4%, de 15,8 milhões no 1T06 para R\$ 39,3 milhões no 2T06.

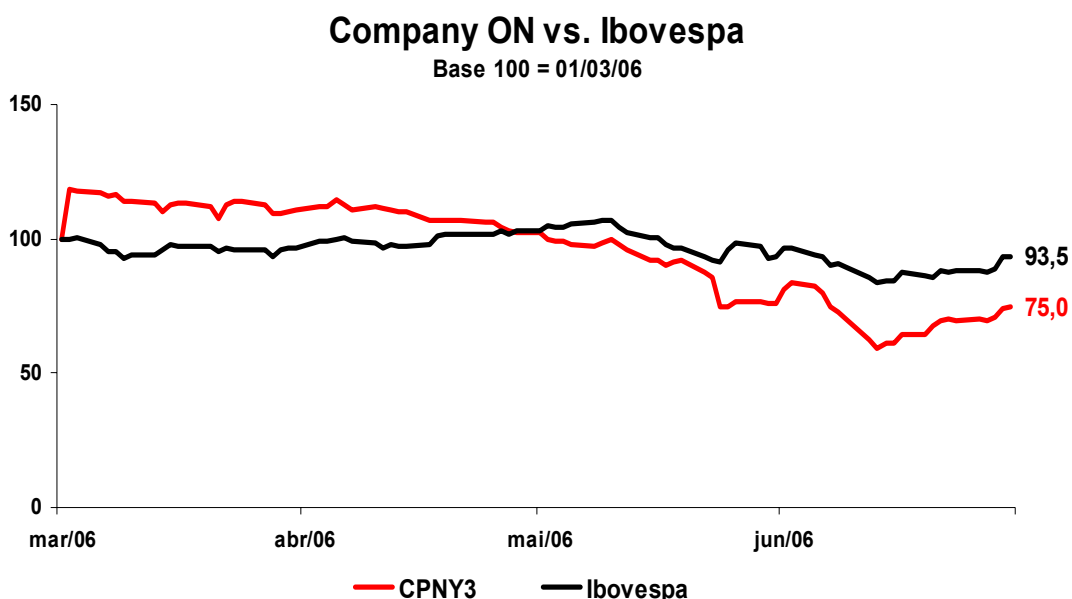
Estoques de Imóveis

A aquisição de terrenos para futuros lançamentos foi o fator responsável pela alta de 167,1% nos estoques de imóveis no 2T06, para R\$ 130,6 milhões, em relação ao 1T06, quando estes estoques estavam em R\$ 48,9 milhões.

EVENTOS SUBSEQÜENTES

Na primeira quinzena de agosto, a Company firmou parceria com a GMAC-RFC Brasil Ltda. e com a Rio Bravo Securitizadora S.A. para subscrição de debêntures com participação nos lucros das empresas RDV10 Planejamento, Promoção e Venda Ltda. e Calicarpa Empreendimentos e Participações Ltda., que executam os empreendimentos Ilê Eco Life, Refuge e Espaço das Artes. Esta parceria permitirá que a GMAC-RFC e a Rio Bravo financiem 80% da exposição de caixa dos três empreendimentos. A GMAC-RFC é uma subsidiária integral da Residential Capital Corporation (ResCap), braço de financiamento e investimento imobiliário da General Motors.

MERCADO DE CAPITAIS



PRÊMIOS



A Company já foi contemplada sete vezes (em 2005, 2004, 2003, 2000, 1997, 1996 e 1994) com o prêmio Top Imobiliário, que completa este ano sua 14ª edição. Promovido anualmente pelo jornal O Estado de S. Paulo, em parceria com a Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp) e apoio do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), o prêmio homenageia as empresas construtoras, vendedoras e incorporadoras que mais se destacam na produção imobiliária da Grande São Paulo.

TELECONFERÊNCIA E WEBCAST SOBRE OS RESULTADOS DO 2T06

16 de agosto de 2006

Palestrantes

Walter Lafemina
CEO

Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Em português

Às **14h30** (horário de Brasília)
Senha de Acesso: **511**

Participantes do Brasil: (11) 4688-6301
Participantes do Exterior: (55 11) 4688-6301

Em inglês

Às **16h** (horário de Brasília)
Senha de acesso: **388**

Participantes do Brasil: (11) 4688-6301
Participantes dos EUA: (1 888) 340-8477
Participantes dos demais países: (1 786) 924-8430

O link para o webcast e os slides da apresentação podem ser acessados pelo www.companyri.com.br.

O replay estará disponível pelo telefone (11) 4688-6225 até o dia 24 de agosto.

Balço patrimonial - ATIVO

<i>Contas em R\$ milhares</i>	30/06/2006	31/03/2006	Var.
Circulante			
Disponibilidades	156.581	185.130	-15%
Contas a receber	117.533	78.419	50%
Imóveis a comercializar	130.585	48.890	167%
Impostos a recuperar	2.392	577	315%
Despesas antecipadas	5.695	4.898	16%
Outros créditos	18.367	18.404	0%
	431.153	336.317	28%
Realizável a longo prazo			
Contas a receber	56.573	29.818	90%
Outros créditos	0	951	-100%
	56.573	30.769	84%
Permanente			
Investimentos	6.648	0	-
Imobilizado	765	548	40%
	7.413	548	1253%
Total do ativo	495.139	367.634	35%

Balço patrimonial - PASSIVO

<i>Contas em R\$ milhares</i>	30/06/2006	31/03/2006	Var.
Circulante			
Empréstimos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH)	8.441	11.494	-27%
Debêntures	7.702	7.770	-1%
Fornecedores	8.402	4.825	74%
Obrigações trabalhistas e tributárias	5.591	2.529	121%
Contas a pagar - aquisição de empresas	59.600	0	-
Terrenos a pagar	2.478	1.278	94%
Custo Orçado a Incurrer	0	611	-100%
Credores por dação de imóveis	12.819	12.718	1%
Valores a pagar - partes relacionadas	0	0	-
Antecipação de clientes	966	3.641	-73%
Outros débitos	2.005	1.370	46%
Provisões tributárias	506	0	-
	108.511	46.236	135%
Exigível a longo prazo			
Empréstimos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH)	64.668	18.640	247%
Terrenos a pagar	24.087	9.981	141%
Obrigações tributárias	14.638	11.377	29%
Debêntures	7.500	9.375	-20%
Provisão para contingências	3.193	3.193	0%
Credores por dação de imóveis	2.431	2.431	0%
Participantes em empreendimentos	5.602	10.518	-47%
	122.118	65.515	86%
Resultados a Apropriar	0	266	-
	122.118	65.781	86%
	0	0	
Patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	
Capital social	249.000	249.000	0%
Resultados acumulados	15.510	6.617	134%
	264.510	255.617	3%
Adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	
	264.510	255.617	3%
Total do passivo	495.139	367.634	35%

Demonstração de resultados dos períodos findos em 30 de junho de 2006

Itens em R\$ milhares	Trimestrais			Semestrais		
	2T06	2T05	Var.	1S06	1S05	Var.
Receita operacional bruta						
Imóveis vendidos	36.898	26.690	38%	61.922	46.384	33%
Prestação de serviços	10.266	11.208	-8%	26.597	23.633	13%
	47.164	37.898	24%	88.519	70.017	26%
Deduções da receita operacional bruta	(2.343)	(2.014)	16%	(4.027)	(3.317)	21%
Receita operacional líquida	44.822	35.884	25%	84.491	66.700	27%
<u>Custos operacionais</u>						
Imóveis vendidos	(25.462)	(19.142)	33%	(45.216)	(34.376)	32%
Serviços prestados	(4.350)	(7.806)	-44%	(10.981)	(16.631)	-34%
	(29.812)	(26.948)	11%	(56.198)	(51.007)	10%
Lucro bruto	15.009	8.936	68%	28.294	15.693	80%
<u>Despesas (receitas) operacionais</u>				0	0	
Administrativas e comerciais	(5.038)	(4.673)	8%	(9.744)	(7.607)	28%
Despesas com abertura de capital	(1.205)	0	-	(9.792)	0	-
Resultado financeiro líquido	3.500	(160)	-	3.018	(1.471)	-
Despesas tributárias	(437)	(51)	756%	(1.110)	(305)	264%
Outros resultados operacionais	(135)	(35)	286%	(35)	(68)	-48%
	(3.314)	(4.919)	-33%	(17.663)	(9.451)	87%
Lucro operacional	11.695	4.017	191%	10.630	6.242	70%
Receitas (despesas) não-operacionais	(431)	0	-	(431)	0	-
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	11.264	4.017	180%	10.199	6.242	63%
Efeitos do IRPJ e da CSLL	(2.370)	(124)	1811%	(2.389)	(572)	318%
Lucro líquido	8.894	3.893	128%	7.810	5.670	38%