



Resultados 1T09

Cyrela anuncia lucro líquido de R\$ 100 milhões – 47% maior que no 1T08

Margem EBITDA atinge 22,5% – 5,3p.p. superior à do 1T08

São Paulo, 12 de maio de 2009 - A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“CBR” ou “Companhia” ou “Cyrela”) (Bovespa: CYRE3), maior empresa do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, anuncia seus resultados referentes ao 1º trimestre do ano de 2009 (1T09). As demonstrações contábeis da Companhia, desde o encerramento do exercício de 2008, são elaboradas de acordo com os princípios estabelecidos pela Lei 11.638/07 e regulamentações pertinentes. Para manter a comparabilidade, são apresentados resultados pró-forma do 1º trimestre de 2008 (1T08) de acordo com o novo padrão contábil.

Teleconferências sobre os Resultados do 1T09

Teleconferência em Português

13 de maio de 2009
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EDT)
Telefone: +55 (11) 4688-6301
Senha: Cyrela

Teleconferência em Inglês

13 de maio de 2009
12h00 (horário de Brasília)
11h00 (US EDT)
Telefones:
+1 (412) 858-4600 (outros países)
+55 (11) 4688-6301 (Brasil)
Senha: Cyrela

Contato RI:

Tel.: (55 11) 4502-3153
ri@cyrela.com.br

Visite nosso Site de RI:

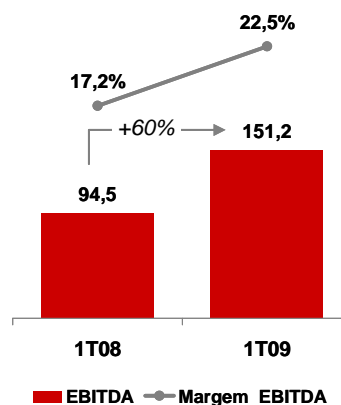
www.cyrela.com.br/ri

CYRE3

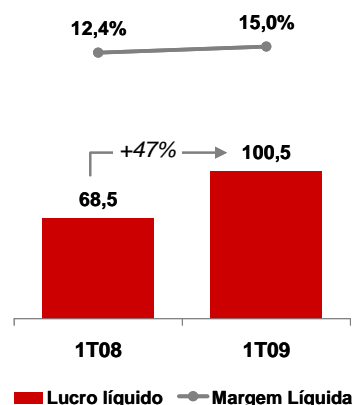
Ações: 355.763.160
Mkt cap: R\$ 4.962.896
(12/05/2009)

DESTAQUES DO PERÍODO

EBITDA



LUCRO LÍQUIDO





INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

	1T09	1T08	Var%
Lançamentos ⁽¹⁾			
Número de Lançamentos	9	19	-52,6%
VGVLançado - R\$ mil (100%)	553.956	810.612	-31,7%
VGVLançado - R\$ mil (%CBR)	416.131	580.592	-28,3%
Participação CBR	75,1%	71,6%	3,5 p.p.
VGVLançado - R\$ mil (100%)	19.982	74.864	-73,3%
Preço Médio por m ² (R\$)	3.635	3.016	20,5%
Área útil lançada (m ²)	152.407	268.731	-43,3%
Unidades Lançadas	2.271	3.554	-36,1%
Vendas ⁽²⁾			
Vendas Totais Contratadas - R\$ mil (100%)	501.792	1.125.266	-55,4%
Vendas Totais Contratadas - R\$ mil (%CBR)	345.955	778.173	-55,5%
Participação CBR	68,9%	69,1%	-0,2 p.p.
Preço Médio por m ² (R\$)	3.501	3.044	15,0%
Unidades Vendidas	1.766	4.054	-56,4%
Vendas de Lançamentos ⁽²⁾			
Vendas Contratadas de Lançamentos - R\$ mil (100%)	205.353	422.667	-51,4%
Vendas Contratadas de Lançamentos - R\$ mil (%CBR)	153.108	313.631	-51,2%
Participação CBR	74,6%	74,2%	0,4 p.p.
Preço Médio por m ² (R\$)	3.601	2.821	27,7%
Unidades Vendidas	861	1.995	-56,8%
Banco de Terrenos			
VGVLançado com permuta - R\$ 000 (100%)	38.648.153	-	
VGVLançado sem permuta - R\$ 000 (100%)	34.017.649	23.615.260	44,0%
Estoque de Terreno (m ²)	10.949.860	9.356.556	17,0%
% Permuta sobre valor do terreno	72%	80%	-8,3 p.p.
% CBR	78%	78%	-0,3 p.p.

(1) Incluindo as unidades permutadas

(2) Líquido de Rescisões

Indicadores Financeiros	1T09	1T08 (Pró Forma)	Var%
Receita Líquida (R\$ mil)	671.454	550.845	21,9%
Lucro Bruto (R\$ mil)	252.085	219.504	14,8%
EBITDA (R\$ mil)	151.246	94.526	60,0%
Lucro Líquido (R\$ mil)	100.457	68.510	46,6%
Margem Bruta	37,5%	39,8%	-2,3 p.p.
Margem EBITDA	22,5%	17,2%	5,3 p.p.
Margem Líquida	15,0%	12,4%	2,5 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,2824	0,1926	46,6%
Receitas a Apropriar (R\$ mil)	4.920.585	5.124.185	-4,0%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	1.825.446	1.906.923	-4,3%
Margem a Apropriar	37,1%	37,2%	-0,1 p.p.



Resultados 1T09

No 1T09, a Cyrela entregou 1.266 unidades em sete empreendimentos. Abaixo, informações sobre os empreendimentos entregues:

Empreendimentos Entregues - 1T09	Localização	Lançamento	Entrega	Área	GVG Lançamento	GVG CBR	% Vendido	Unidades lançadas	Unidades Vendidas	Unidades em estoque
VEREDA IPIRANGA	São Paulo - SP	out-05	jan-09	50.156	128.799	117.851	99%	392	389	3
PAULISTÂNIA	São Paulo - SP	set-05	jan-09	52.936	172.041	172.041	96%	274	262	12
PÁTIO POMPEIA - Torre Perdizes	São Paulo - SP	set-05	mar-09	37.892	97.085	38.834	100%	48	48	-
LES RESIDENCES DE MÔNACO	Rio de Janeiro - RJ	set-06	jan-09	37.189	338.944	152.525	62%	102	63	39
FRONT LAKE	Rio de Janeiro - RJ	dez-05	jan-09	19.225	47.592	47.592	98%	204	199	5
CONTEMPORÂNEO	Porto Alegre - RS	jul-06	mar-09	12.424	31.226	13.271	96%	170	164	6
IGUATEMI ALDEIA PARQUE	Serra - ES	jul-07	mar-09	23.766	53.640	29.502	92%	76	70	6
Total				233.587	869.326	571.616	94%	1.266	1.195	71

LANÇAMENTOS

O ano de 2009 começou em meio à crise financeira iniciada em setembro de 2008. Apesar disso e da sazonalidade tradicional do período, ao longo do trimestre, assistimos a uma lenta e contínua melhora no desempenho do setor. No final de março, o Governo Federal anunciou um importante Programa Habitacional - "Minha Casa, Minha Vida" - que prevê a construção de 1 milhão de casas com valor unitário de até R\$ 130 mil. Adicionalmente, o financiamento ao cliente pelo SFH e o uso do FGTS para a aquisição da casa própria tiveram seus limites aumentados de R\$ 350 mil/unidade para R\$ 500 mil/unidade. Apesar das medidas terem sido anunciadas ao final do trimestre, já sentimos expressiva melhora na procura por imóveis, principalmente, dentro dessas faixas de preço.

Lançamentos – 1T09

Por Região	GVG Lançado (R\$ mil)			GVG Lançado CBR (R\$ mil)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			GVG Permutado (R\$ mil)			% Vendido com permuta		
	1T09	1T08	Var%	1T09	1T08	Var%	1T09	1T08	Var%	1T09	1T08	Var%	1T09	1T08	Var%	1T09	1T08	Var%	1T09	1T08	Var%
São Paulo	352.894	81.173	334,7%	270.436	61.493	339,8%	76,6%	75,8%	0,9 pp	1.185	487	2,4x	4.572	2.646	72,8%	1.667	-	-	50,4%	48,3%	2,1 pp
São Paulo - Interior	37.664	70.900	-46,9%	15.065	38.592	-61,0%	40,0%	54,4%	-14,4 pp	279	535	-47,9%	2.250	2.117	6,3%	-	4.587	-	29,0%	50,8%	-21,8 pp
Rio de Janeiro	-	348.439	-	-	283.886	-	-	81,5%	-	-	1.450	-	-	3.190	-	-	44.494	-	-	52,8%	-
Minas Gerais	-	115.926	-	-	92.741	-	-	80,0%	-	-	144	-	-	4.525	-	-	-	-	-	71,5%	-
Espirito Santo	59.314	39.166	51,4%	53.383	19.583	172,6%	90,0%	50,0%	40,0 pp	220	70	214,3%	2.938	3.625	-18,9%	9.390	3.357	179,7%	15,9%	8,6%	7,3 pp
Amazonas	-	65.836	-	-	32.918	-	-	50,0%	-	-	332	-	-	2.711	-	-	15.400	-	-	73,4%	-
Maranhão	50.410	-	-	50.410	-	-	100,0%	-	-	300	-	-	2.610	-	-	6.216	-	-	28,7%	-	-
Ceará	22.964	-	-	11.482	-	-	50,0%	-	-	155	-	-	2.400	-	-	-	-	-	0,0%	-	-
Rio Grande do Sul	30.711	51.426	-40,3%	25.713	15.356	40,3%	50,0%	50,0%	-	132	272	-51,5%	3.265	2.769	17,9%	2.708	7.031	-61,5%	47,0%	14,0%	33,0 pp
Bahia	-	37.745	-	-	25.667	-	-	68,0%	-	-	264	-	-	2.350	-	-	-	-	-	87,1%	-
Total	553.956	810.612	-31,7%	416.131	580.592	-28,3%	75,1%	71,6%	3,5 pp	2.271	3.554	-36,1%	3.635	3.016	20,5%	19.982	74.870	-73,3%	37,9%	53,3%	-15,4 pp

Por Segmento	GVG Lançado (R\$ mil)			GVG Lançado CBR (R\$ mil)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			GVG Permutado (R\$ mil)			% Vendido com permuta		
	1T09	1T08	Var%	1T09	1T08	Var%	1T09	1T08	Var%	1T09	1T08	Var%	1T09	1T08	Var%	1T09	1T08	Var%	1T09	1T08	Var%
Luxo	248.508	225.511	10,2%	193.469	177.140	9,2%	77,9%	78,6%	-0,7 pp	772	373	107,0%	5.917	4.799	23,3%	1.667	12.614	-86,8%	45,7%	82,8%	-37,1 pp
Médio-Alto	-	232.025	-	-	171.116	-	-	73,7%	-	-	659	-	-	3.367	-	-	40.715	-	-	39,8%	-
Médio	223.014	275.276	-19,0%	185.211	180.816	2,4%	83,0%	65,7%	17,4 pp	868	1.817	-52,2%	3.036	2.438	24,5%	18.315	16.953	8,0%	35,1%	54,3%	-19,1 pp
Econômico	82.434	77.800	6,0%	37.451	51.519	-27,3%	45,4%	66,2%	-20,8 pp	631	705	-10,5%	2.256	1.932	16,8%	4.588	-	100,0%	32,2%	47,7%	-15,5 pp
Super Econômico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	553.956	810.612	-31,7%	416.131	580.592	-28,3%	75,1%	71,6%	3,5 pp	2.271	3.554	-36,1%	3.665	3.003	22,1%	19.982	74.870	-73,3%	37,9%	53,3%	-15,4 pp

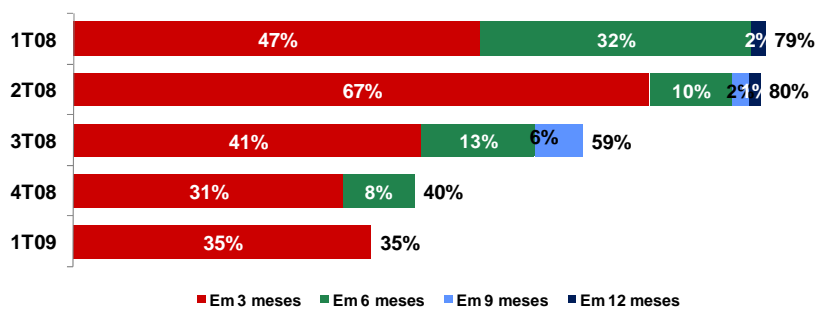
No primeiro trimestre do ano, foram lançados nove empreendimentos que somam R\$ 554,0 milhões em Valor Geral de Vendas (GVG), valor 31,7% inferior ao registrado com os 19 lançamentos realizados no mesmo período do ano anterior. Os lançamentos do 1T09 totalizam 2.271 unidades ante as 3.554 unidades correspondentes aos lançamentos do 1T08, o que representa um recuo de 36,1%. Entretanto, o preço médio por m² apresentou elevação de 20,5%, somando R\$ 3.635 ante R\$ 3.016 no 1T08.



Resultados 1T09

VENDAS CONTRATADAS

Desde o início da crise, a Cyrela adotou maior cautela em relação a novos lançamentos. Com isso, alguns empreendimentos tiveram seus lançamentos postergados até que se perceba uma melhora no mercado imobiliário, aumentando a probabilidade de sucesso desses produtos. A adoção destas medidas privilegia o equilíbrio do fluxo de caixa. Em virtude do menor número de lançamentos no 1T09, as vendas alcançaram R\$ 501,8 milhões, valor 55,4% inferior ao R\$ 1.125,3 milhões de vendas contratadas no 1T08. Do total das vendas no primeiro trimestre de 2009, 40,9% são representadas por empreendimentos lançados no próprio trimestre (37,6% no 1T08) e 59,1% são referentes a unidades lançadas em períodos anteriores. A velocidade média de vendas de lançamentos foi de 34,7%, desconsiderando as unidades permutadas.



Vendas Contratadas (R\$ mil) - 100%		
Por Período Lçto	1T09	1T08
Lçto 1º Tri - 2009	205.353	422.667
Estoque	296.439	702.599
Anos Anteriores	1.159	3.368
2005	5.879	42.832
2006	52.388	68.217
2007	72.989	588.182
2008	164.023	-
Total	501.792	1.125.266



Resultados 1T09

Valor de Mercado do Estoque (% CBR) – em R\$ mil

	Até R\$ 100 mil	De R\$ 100 mil a R\$ 130 mil	De R\$ 130 mil a R\$ 200 mil	De R\$ 200 mil a R\$ 350 mil	De R\$ 350 mil a R\$ 500 mil	De R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão	Acima de R\$ 1 milhão	TOTAL
2005	-	-	-	3.151	-	24.938	17.879	45.968
1T05	-	-	-	-	-	589	8.187	8.776
2T05	-	-	-	706	-	1.678	-	2.385
3T05	-	-	-	-	-	939	9.691	10.631
4T05	-	-	-	2.445	-	21.731	-	24.176
2006	95	336	7.897	3.103	54.358	94.994	257.923	418.707
1T06	-	-	-	-	426	-	-	426
2T06	-	-	-	256	-	13.069	31.442	44.767
3T06	-	-	390	-	27.077	35.362	4.114	66.944
4T06	95	336	7.507	2.847	26.855	46.563	222.366	306.570
2007	2.313	11.519	76.057	100.318	80.327	163.586	25.566	459.686
1T07	-	1.696	1.021	998	718	-	3.923	8.355
2T07	-	-	1.109	738	-	10.973	-	12.820
3T07	532	-	6.730	13.252	19.144	66.448	548	106.654
4T07	1.781	9.823	67.197	85.331	60.466	86.165	21.095	331.858
2008	31.098	33.201	157.205	149.628	274.804	240.630	180.159	1.066.724
1T08	10.462	955	12.846	7.578	33.218	13.739	1.252	80.049
2T08	74	683	32.694	-	336	26.248	99.787	159.822
3T08	20.562	103	56.496	107.649	68.136	2.290	79.120	334.355
4T08	-	31.461	55.168	34.402	173.115	198.353	-	492.499
2009	-	4.151	58.133	68.281	122.186	-	-	252.751
1T09	-	4.151	58.133	68.281	122.186	-	-	252.751
TOTAL	33.505	49.207	299.292	324.481	531.675	524.148	481.527	2.243.836
Preço médio	93	113	162	263	380	652	1.753	352

A Seller, força interna de vendas da Cyrela, foi responsável por R\$ 244,2 milhões, ou 50,7%, do total das vendas contratadas no 1T09. Considerando as vendas contratadas somente nos estados em que a Seller atua, suas vendas representam 56,1% do total do período. A Seller atua nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Bahia e conta com cerca de 600 corretores.



Resultados 1T09

Vendas no 1T09

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	1T09	1T08	Var %	1T09	1T08	Var %	1T09	1T08	Var %	1T09	1T08	Var %	1T09	1T08	Var %
São Paulo	257.909	358.248	-28,0%	870	1.022	-14,9%	66.801	109.446	-39,0%	3.861	3.273	17,9%	71,6%	67,0%	4,6 pp
São Paulo - Outras Cidades	38.125	128.471	-70,3%	246	932	-73,6%	15.877	63.376	-74,9%	2.401	2.027	18,5%	63,7%	59,8%	3,9 pp
Rio de Janeiro	63.989	292.413	-78,1%	137	954	-85,7%	13.475	80.845	-83,3%	4.749	3.617	31,3%	73,1%	82,2%	-9,1 pp
Minas Gerais	5.332	87.023	-93,9%	6	109	-94,5%	1.978	20.504	-90,4%	2.696	4.244	-36,5%	100,0%	82,1%	17,9 pp
Espírito Santo	17.081	15.343	11,3%	51	45	13,3%	5.562	5.855	-5,0%	3.071	2.621	17,2%	77,6%	54,7%	22,9 pp
Goias	462	4.251	-89,1%	1	11	-	161	2.228	-	2.874	1.166	146,5%	70,0%	70,0%	-
Santa Catarina	-	4.750	-	-	16	-	-	1.383	-	-	3.435	-	-	25,0%	-
Paraná	7.186	-	-	23	-	-	2.432	-	-	2.955	-	-	40,0%	-	-
Maranhão	45.612	9.032	405,0%	148	17	767,6%	15.428	3.202	381,9%	2.956	2.821	4,8%	68,7%	51,0%	17,7 pp
Pernambuco	5.582	-	-	30	-	-	2.051	-	-	2.722	-	-	73,4%	-	-
Amazonas	6.184	39.858	-84,4%	20	244	-91,8%	2.042	15.507	-86,8%	3.028	2.557	18,4%	50,0%	50,0%	-
Rio Grande do Sul	36.594	49.540	-26,1%	166	198	-16,2%	11.727	17.218	-31,9%	3.120	2.877	8,5%	45,1%	40,1%	5,0 pp
Bahia	17.737	136.537	-87,0%	69	507	-86,3%	5.779	50.146	-88,5%	3.069	2.723	12,7%	75,1%	68,0%	7,1 pp
Total	501.792	1.125.266	-55,4%	1.766	4.054	-56,4%	143.313	369.708	-61,2%	3.501	3.044	15,0%	68,9%	69,1%	-0,2 pp

Por Segmento	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	1T09	1T08	Var %	1T09	1T08	Var %	1T09	1T08	Var %	1T09	1T08	Var %	1T09	1T08	Var %
Luxo	147.146	242.010	-39,2%	413	408	1,3%	26.872	49.271	-45,5%	5.476	4.912	11,5%	68,5%	73,2%	-4,7 pp
Médio-Alto	93.170	487.675	-80,9%	139	1.130	-87,7%	25.882	146.795	-82,5%	3.628	3.322	9,2%	65,5%	68,9%	-3,4 pp
Médio	172.646	316.123	-45,4%	633	1.757	-64,0%	55.499	124.352	-55,4%	3.111	2.542	22,4%	76,7%	69,0%	7,7 pp
Econômico	75.483	58.022	30,1%	521	569	-8,5%	30.830	36.171	-14,8%	2.448	1.604	52,6%	60,0%	74,9%	-14,9 pp
Super Econômico	13.347	21.436	-37,7%	60	190	-68,7%	4.431	13.120	-66,2%	3.012	1.634	84,4%	48,4%	40,9%	7,4 pp
Total	501.792	1.125.266	-55,4%	1.766	4.054	-56,4%	143.313	369.708	-61,2%	3.501	3.044	15,0%	68,9%	69,1%	-0,2 pp

		Lançamentos 1T08	Lançamentos 2T08	Lançamentos 3T08	Lançamentos 4T08	Lançamentos 1T09
UNIDADES LANÇADAS		3.264	6.681	5.098	2.355	2.180
VGW LANÇADO		735.748	2.091.831	1.018.838	856.507	533.975
1T08	Unidades	1.608				
	VGW	349.413				
	% Vendido	47,5%				
2T08	Unidades	986	4.003			
	VGW	193.963	1.211.985			
	% Vendido	26,4%	57,9%			
3T08	Unidades	104	1.568	2.242		
	VGW	25.560	393.909	414.129		
	% Vendido	3,5%	18,8%	40,6%		
4T08	Unidades	49	172	792	1.117	
	VGW	12.459	41.817	133.957	269.564	
	% Vendido	1,7%	2,0%	13,1%	31,5%	
1T09	Unidades	41	78	278	246	770
	VGW	9.486	26.753	56.868	70.915	185.450
	% Vendido	1,3%	1,3%	5,6%	8,3%	34,7%
TOTAL	Unidades	2.788	5.821	3.312	1.363	770
	VGW	590.881	1.674.463	604.954	340.479	185.450
	% Vendido	80,3%	80,0%	59,4%	39,8%	34,7%

Nota: Desconsidera VGW permutado e ajustado por cancelamentos.

No 1T09, o mercado do Estado de São Paulo representou 58,9% (43,3% no 1T08) da totalidade das vendas contratadas, o que indica acréscimo de 14,8 p.p em relação ao mesmo período de 2008. O desempenho está de acordo com as expectativas da administração e se explica pela adoção de política cautelosa nos lançamentos selecionando aqueles que causaram menor necessidade de caixa, mas com alta demanda no mercado.



Resultados 1T09

Não houve lançamentos no Estado do Rio de Janeiro no 1T09, o que fez com as vendas desse Estado respondessem por 12,8% das vendas contratadas no trimestre (26,0% no 1T08), com decréscimo de 13,2p.p. em relação ao mesmo período de 2008. As demais localidades representaram 28,3% das vendas contratadas, em linha com o esperado desde o início da expansão geográfica.

Os segmentos luxo, médio-alto e médio responderam por 82,3% das vendas contratadas no 1T09 (92,9% no 1T08), pois 44,9% do VGV lançado nesse trimestre referiam-se a salas comerciais. Entretanto, os segmentos econômico e super econômico aumentaram sua participação para 17,7% das vendas contratadas, ante 7,1% no 1T08. Com a maior participação da Cyrela nesse segmento principalmente em decorrência do Programa Habitacional recentemente anunciado, por meio da Living, as vendas nesse segmento deverão aumentar significativamente ao longo do ano, podendo representar 50% do total.

A tabela abaixo apresenta a evolução da receita de vendas a apropriar em 31 de março de 2009 e 31 de dezembro de 2008, bem como o custo das unidades vendidas, despesas comerciais e lucro bruto a apropriar.

Vendas a Reconhecer (R\$ mil)	3M09	12M08	Var%
Receita de Vendas a Apropriar no Início do Período	5.124.185	4.081.675	25,5%
Vendas reconhecidas no período	481.889	3.974.416	-87,9%
Cancelamento de contratos no período	(472)	(1.085)	-56,5%
Receitas apropriadas no período	(685.017)	(2.930.822)	-76,6%
Receitas de Vendas a Apropriar no Final do Período	4.920.585	5.124.185	-4,0%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(3.095.139)	(3.217.263)	-3,8%
Lucro Bruto a Apropriar	1.825.446	1.906.923	-4,3%
Despesas Comerciais a Apropriar	(16.364)	(37.604)	-56,5%
Lucro a Apropriar	1.809.082	1.869.319	-3,2%
Margem Bruta	37,1%	37,2%	-0,1 p.p.

Ao final do período encerrado em 31 de março de 2009, a receita de vendas a apropriar somava R\$ 4.920,6 milhões, representando uma redução de 4,0% em relação ao período encerrado em 31 de dezembro de 2008. A margem bruta do resultado a apropriar manteve-se estável quando comparado com o ano anterior.

TERRENOS

No decorrer do trimestre a Cyrela adquiriu três terrenos, adicionando uma área de 41,9 mil m² e VGV potencial de R\$ 99,4 milhões. No mesmo período foram distratados três outros terrenos que somavam 93,9 mil m² com VGV potencial de R\$ 253,7 milhões, por não atenderem aos critérios mais rígidos de viabilidade estabelecidos pela Companhia a partir da nova conjuntura do mercado. Não houve perdas ou indenizações significativas envolvidos nesses distratos. No final do 1T09, o estoque de terrenos somava 12.300,4 mil m² de área útil comercializável com potencial de vendas total de R\$ 38,6 bilhões, considerando as *joint-ventures* e parcerias. A participação da CBR no estoque de terrenos é de 78% ou o equivalente a R\$ 30,6 bilhões.

Do estoque total, 72% foram adquiridos por meio de sistema de permuta, sem a necessidade de desembolso de caixa. É importante ressaltar que, desde julho passado, as novas aquisições de terrenos têm sido realizadas,



Resultados 1T09

sempre que possível, com base em permutas, por decisão estratégica da Cyrela. As aquisições atuais que envolvem qualquer desembolso de caixa se referem a compromissos assumidos anteriormente a essa decisão.

No 1T09, dando continuidade à estratégia de diversificação geográfica, 100% do VGV potencial adquirido está localizado fora do eixo Rio-São Paulo. Essas regiões já representam 30,6% do VGV do banco de terrenos da Companhia.

Aquisição de Terrenos no 1T09

Por Região	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Rio Grande do Sul	17.170	15.781	1	94	61%	50%
Bahia	45.258	43.899	1	397	66%	68%
Pará	36.981	30.687	1	41	100%	100%
Total	99.409	90.367	3	532	85%	76%

Por Região	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Médio-Alto	36.981	30.687	1	41	100%	100%
Econômico	17.170	15.781	1	94	61%	50%
Super Econômico	45.258	43.899	1	397	66%	68%
Total	99.409	90.367	3	532	85%	76%

Estoque de Terrenos no 1T09

Por Região	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo - Capital	7.547.206	7.162.620	44	17.611	46%	73%
São Paulo - Interior	4.305.523	3.948.686	44	21.676	68%	77%
Rio de Janeiro	14.951.892	12.279.590	36	45.536	75%	95%
Minas Gerais	139.903	133.762	2	155	41%	96%
Espírito Santo	708.060	633.177	5	3.267	70%	65%
Rio Grande do Sul	1.941.606	1.711.052	21	11.071	86%	49%
Bahia	1.897.492	1.617.892	11	5.852	95%	75%
Maranhão	400.751	383.554	3	2.094	40%	100%
Paraíba	175.289	145.484	1	232	100%	56%
Ceará	820.866	820.866	2	1.155		33%
Pernambuco	2.188.243	1.932.175	3	3.173	90%	49%
Alagoas	492.637	404.609	2	987	96%	80%
Amazonas	933.284	861.082	5	2.609	72%	59%
Argentina	105.156	69.277	1	375	99%	50%
Paraná	34.731	29.574	1	193	100%	40%
Pará	302.291	281.320	4	1.384	73%	70%
Rio Grande do Norte	1.703.223	1.602.930	8	6.239	70%	80%
Total	38.648.153	34.017.648	193	123.609	72%	78%



Resultados 1T09

Por Região	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Luxo	4.718.803	4.122.043	29	7.629	66%	74%
Médio-Alto	13.737.921	11.800.311	41	21.419	86%	72%
Médio	12.505.507	10.953.041	41	39.832	65%	90%
Econômico	6.136.746	5.694.985	61	40.329	64%	72%
Super Econômico	1.549.175	1.447.270	21	14.401	71%	68%
Total	38.648.152	34.017.649	193	123.610	72%	78%

LOTEAMENTOS URBANOS

No 1T09 não foram realizados lançamento de loteamentos.

As vendas contratadas de loteamentos no 1T09 somaram R\$ 24,6 milhões, 376,5% superior aos R\$ 5,2 milhões do 1T08. O crescimento é consequência das vendas do loteamento Xangrilá lançado em dezembro de 2008 no Rio Grande do Sul.

Localização	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	1T09	1T08	Var %	1T09	1T08	Var %	1T09	1T08	Var %	1T09	1T08	Var %	1T09	1T08	Var %
Bragança Paulista - SP	405	1.687	-76,0%	5	19	-76,1%	2.329	9.724	-76,1%	0,174	0,174	0,2%	26,0%	26,0%	-
Novo Portinho - RJ	510	3.470	-85,3%	3	23	-87,0%	1.367	10.484	-87,0%	0,373	0,331	12,7%	52,0%	52,0%	-
Villa do Bosque	732	-	-	14	-	-	3.930	-	-	0,186	-	-	50,0%	-	-
Alphaville Nova Esplanada	3.103	-	-	21	-	-	10.943	-	-	0,284	-	-	25,0%	-	-
Xangrilá - RS	19.822	-	-	101	-	-	49.437	-	-	0,401	-	-	50,0%	-	-
	24.572	5.157	376,5%	143	42	241,3%	68.007	20.208	236,5%	0,361	0,255	41,6%	46,5%	43,5%	3,0 pp

No último trimestre, não foram adquiridos terrenos destinados a loteamentos. Ao final do 1T09, a Companhia contava com 3.253,8 mil m² de terrenos para loteamentos em estoque, com potencial de vendas de R\$ 384,6 milhões. O valor representa redução de 20,4% ante o VGV potencial em 31 de março de 2008 refletindo os lançamentos feitos nos últimos meses sem reposição no banco de terrenos. Todos os terrenos destinados a loteamentos foram adquiridos por meio de permuta, e a participação da CBR no VGV potencial é de 36% (61% no 1T08).

Estoque de Terrenos	Localização	Área útil (m²)	VGV 100%*	% Permuta	% CBR
Tasca - Santa Petrolina	Bragança Paulista - SP	158.693	15.235	100%	40%
Carmela	Guarulhos - SP	396.010	43.482	100%	15%
Jundiai	Jundiai - SP	304.914	40.127	100%	50%
Votorantin, SP	Votorantin, SP	1.150.758	151.739	100%	25%
Jd. Didita	Sorocaba - SP	86.153	10.339	100%	50%
Fazenda Palmeiras	São José do Rio Preto - SP	297.283	48.537	100%	50%
Piracicaba	Piracicaba - SP	860.038	75.125	100%	50%
Total		3.253.849	384.584	100%	36%

* excluída a parte em permuta



Resultados 1T09

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – LEI 11.638 E MP 449/08

Para efeitos de análise, os resultados do 1T08 serão apresentados “Pró Forma” para contemplar os ajustes decorrentes das alterações da nova legislação societária.

Receita Operacional Bruta

Por Atividade	1T09	%Part.	1T08 (Pró Forma)	%Part.	%Var.
	R\$ mil		R\$ mil		
Incorp Imob Residencial	685.017	98,0%	559.757	97,8%	22,4%
Loteamentos	5.225	0,7%	3.794	0,7%	37,7%
Prestação de Serviços	8.754	1,3%	9.028	1,6%	-3,0%
Total	698.996	100%	572.579	100%	22,1%

Incorporação Imobiliária Residencial

A receita bruta relativa à incorporação residencial, que representa 98% da receita total, somou R\$ 685,0 milhões no 1T09, 22,4% maior que os R\$ 559,8 milhões do 1T08. Esse aumento reflete o crescimento de lançamentos e vendas em anos anteriores cujos empreendimentos estão sendo construídos e entregues. Nos últimos 12 meses, a Companhia iniciou o reconhecimento de receitas relacionadas a 74 empreendimentos lançados após em 1T08, destacando entre eles: NovAmérica, Praça das Águas, Alcance Clube Residencial, Prime Family Club e Brisas Alto do Calhau. Essas novas obras proporcionaram uma apropriação de receita no montante de R\$ 170,8 milhões no 1T09.

Destaca-se o crescimento dos segmentos econômico e super econômico na composição da receita, que em conjunto aumentaram sua participação de 6,5% no 1T08 para 11,5% no 1T09. O principal segmento de atuação continua sendo o médio e o médio alto padrão, que no 1T09 representou 75,3% do total de nossas receitas (77,3% no 1T08). A redução de 2,0p.p da participação do segmento luxo na composição da receita apropriada faz parte da estratégia de diversificação nos segmentos de renda.

A participação de receitas obtidas fora do eixo Rio - São Paulo aumentou de 24,2% no 1T08 para 31,6% no 1T09, resultado da diversificação geográfica das operações.

Prestação de Serviços

A receita de prestação de serviços refere-se a serviços prestados pelas controladas Seller (corretagem sobre vendas) e Cyrela Construtora (taxa de administração de obras). No 1T09, a receita bruta de prestação de serviços alcançou R\$ 8,7 milhões, apresentando decréscimo de 3,0% em relação aos R\$ 9,0 milhões registrados no 1T08. No 1T09, como estratégia, a Companhia adotou maior rigor nas aprovações dos lançamentos e postergou alguns deles, no aguardo de um melhor momento na conjuntura econômica. A redução no número de lançamentos impactou as vendas contratadas e, conseqüentemente, as receitas provenientes da controlada Seller (comissões sobre vendas).



Resultados 1T09

Custo dos Bens e/ou Serviços Prestados

Por Atividade	1T09	1T08 (Pró Forma)	% Var.
	R\$ mil	R\$ mil	
Incorp. Imob. Residencial	410.631	322.348	27,4%
Loteamentos	2.752	2.044	34,6%
Prestação de Serviços	5.986	6.949	-13,9%
Total	419.369	331.341	26,6%

O custo incorrido total passou de R\$ 331,3 milhões no 1T08 para R\$ 419,4 milhões no 1T09, o que representa crescimento de 26,6%. A evolução de 27,4% do custo de incorporação imobiliária residencial, que representa 97,9% do custo total do trimestre foi o principal responsável pelo aumento registrado. Essa evolução é justificada, em grande parte, pelo início da construção de novos empreendimentos, item que isoladamente foi responsável pelo acréscimo de 27,8% do custo total no trimestre, e capitalização de juros de dívida corporativa cujos recursos financiaram a construção. Além disso, com o acelerado crescimento das operações nos últimos três anos, diversas obras tiveram suas construções contratadas com terceiros, principalmente as originadas nas parceiras feitas em aquisição de terrenos, fazendo com que se incorresse em um custo adicional referente à taxa de administração de construção que, em média, é de 7,5% sobre o custo da obra. Neste trimestre, há 58 obras sendo construídas por terceiros e seus custos, incluindo as taxas de administração, representam 45,0% do custo total reconhecido no período. O efeito da taxa de administração paga aos terceiros resultou numa redução de, aproximadamente, 1,5p.p. na margem bruta. Atualmente, a Companhia está priorizando o crescimento orgânico, incluindo a construção dos empreendimentos, visando reduzir esse custo.

Os custos permanecem dentro das expectativas, e suas variações são refletidas no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), que é o indexador dos contratos de vendas assinados.

Margem Bruta

Por Atividade	1T09	1T08 (Pró Forma)	Var.
Incorporação Imobiliária Residencial	37,6%	40,2%	-2,6 p.p.
Loteamentos	45,2%	44,0%	1,2 p.p.
Prestação de Serviços	25,0%	15,7%	9,3 p.p.
Total	37,5%	39,8%	-2,3 p.p.

A margem bruta de incorporação do 1T09 foi de 37,6%, apresentando redução de 2,6 p.p quando comparado com o 1T08, quando atingiu 40,2%. Tal redução na margem é explicada, principalmente, pelos seguintes fatores: (i) aumento do número de obras realizadas por terceiros, que provocou redução na margem bruta de cerca de 1,5p.p., conforme comentado anteriormente; (ii) evolução da participação dos empreendimentos dos segmentos econômico e super econômico no portfólio, que no 1T09 representaram 11,5% da receita bruta de incorporação, enquanto que no 1T08 este percentual era de 6,5%; e (iii) amortização dos juros capitalizados (SFH + dívida



Resultados 1T09

corporativa), que no 1T09 somou R\$ 9,2 milhões, reduzindo a margem bruta em 1,4 p.p quando comparada com o 1T08. No ano anterior estas amortizações foram registradas como despesas financeiras

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

As despesas comerciais, que em sua totalidade referem-se à área de incorporação imobiliária residencial, totalizaram R\$ 52,4 milhões no 1T09, o que representa um recuo de 24,2% quando comparadas aos R\$ 69,1 milhões do mesmo período de 2008. Tal resultado é explicado pelo menor número de lançamentos realizados nesse trimestre, dos critérios mais rígidos para a escolha de novos lançamentos e da revisão da política de preparação de lançamentos quanto à construção dos plantões de vendas e dos desembolsos de mídia. Como percentual da receita líquida do segmento, estas despesas representaram 7,8%, valor 4,8p.p menor quando comparado ao 1T08.

As despesas comerciais referem-se aos empreendimentos lançados no 1T09 ou em fase de preparação para breve lançamento e ao esforço de vendas de estoques. Com a desaceleração da atividade econômica e a maior cautela para a realização de lançamentos, alguns empreendimentos encontram-se em fase de pré-lançamento aguardando o melhor momento para efetivá-lo. Com isso, parte das despesas comerciais já está em andamento e suas vendas ocorrerão nos próximos períodos. Nesse trimestre, essas despesas referentes a esses lançamentos somam R\$ 4,8 milhões. Assim sendo, as despesas comerciais que representam 10,9% das vendas contratadas no 1T09 contemplam este efeito, enquanto no 1T08 representavam 6,6%, crescimento de 4,3p.p.

A seguir demonstramos as despesas gerais e administrativas para o 1T09 e 1T08:

Despesas Gerais e Administrativas	1T09	1T08 (Pró Forma)	% Part.
	R\$ mil	R\$ mil	
Salários e Encargos Sociais	26.282	19.684	33,5%
Honorários da Administração	2.268	1.891	19,9%
Serviços de Terceiros	7.397	11.995	-38,3%
Aluguel e Serviços	5.437	5.108	6,4%
Outros	4.560	6.892	-33,8%
Total	45.944	45.570	0,8%

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 45,9 milhões no 1T09, praticamente em linha (+0,8%) quando comparadas com os R\$ 45,6 milhões do mesmo período de 2008. Esse montante representa 6,8% da receita líquida reconhecida no período (8,3% no 1T08).

Em relação às vendas contratadas, essas despesas representam 9,5%, 5,2 p.p acima do 1T08 quando representaram 4,3% das vendas contratadas naquele período. Tal crescimento decorre, principalmente, da redução das vendas contratadas no 1T09.

As despesas administrativas quando comparadas com os R\$ 54,1 milhões do 4T08 apresentam redução de 15,1%, consequência da reestruturação nas áreas operacional e administrativa, realizada no último trimestre de 2008 com continuidade no 1T09.



Resultados 1T09

EBITDA

EBITDA	1T09	1T08 (Pró Forma)	Var%
	R\$ mil	R\$ mil	
Lucro antes do IR e Contribuição Social	150.520	93.476	61,0%
(+) Resultado Financeiro	739	(22)	0,0%
(+) Depreciação e Amortização	1.195	785	52,2%
(+) Amortização de Ágios e Outros	1.792	1.037	72,8%
(-) Participação dos Administradores	(3.000)	(750)	300,0%
EBITDA	151.246	94.526	60,0%
Margem Ebitda (%)	22,5%	17,2%	5,3 p.p.

O EBITDA do 1T09 somou R\$ 151,2 milhões, 60,0% maior na comparação com o mesmo período de 2008, com margem de 22,5% em relação à receita líquida, 5,3p.p maior que os 17,2% do 1T08. A margem EBITDA é fortemente influenciada pelas despesas comerciais referentes aos lançamentos do período e o reconhecimento da receita de vendas realizadas em períodos anteriores. O aumento do EBITDA e da margem EBITDA são decorrentes do aumento da receita reconhecida, de menores despesas comerciais e de menores impactos causados pelas *Joint Ventures*.

Resultado Financeiro

R\$ 000	Pro Forma	
	1T09	1T08
Despesas Financeiras	(55.926)	(37.024)
Juros SFH	(16.260)	(5.772)
Juros Financiamentos Nacionais e Estrangeiros	(40.850)	(27.494)
Juros Capitalizados	11.460	-
Sub Total	(45.650)	(33.266)
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(2.233)	(307)
Outras Despesas Financeiras	(8.043)	(3.451)
Receitas Financeiras	55.187	37.046
Rendimento de Aplicações	19.134	21.746
Receitas Financeiras sobre Contas a Receber	25.669	6.421
Rendimento de Financiamento de Parceiros	7.265	6.161
Outras Receitas Financeiras	3.119	2.718
Resultado Financeiro	(739)	22



Resultados 1T09

O resultado financeiro do trimestre foi negativo em R\$ 0,7 milhões influenciado pelos seguintes fatores:

- Despesas financeiras:

1 - Maiores despesas financeiras decorrentes do crescimento do endividamento corporativo, cujo montante somou R\$ 1,3 bilhão ao final do período, e da maior taxa média do CDI praticada no período. Essa dívida gerou despesas de R\$ 40,8 milhões no 1T09, ante R\$ 27,5 milhões no 1T08.

2 – Os juros capitalizados passaram a fazer parte do custo de produção, entretanto, no 1T08 eram considerados despesa financeira, causando redução dessas despesas em R\$ 11,5 milhões no 1T09 quando comparada ao 1T08. Os juros incidentes sobre o financiamento tomado junto ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) cujas obras já foram concluídas continuam sendo reconhecidos como despesas financeiras.

- Receitas financeiras:

1 – Decréscimo na receita financeira em função da menor disponibilidade de caixa livre para aplicações e alteração do perfil de investimento que remunera a taxas menores que as obtidas anteriormente.

2- Aumento da receita financeira referente a juros e variações monetárias incidente sobre a parcela performada do contas a receber de clientes, em virtude do crescimento das obras entregues e da variação do índice base da correção dos contratos (IGP-M).

3 – Outras receitas financeiras referem-se às variações monetárias e variações cambiais ativas reconhecidas durante o 1T09 e o 1T08.

Lucro Líquido

O lucro líquido obtido no 1T09 foi de R\$ 100,5 milhões, 46,6% maior se comparado ao mesmo período de 2008. A margem líquida foi de 15,0%, 2,6 p.p. acima da margem líquida apurada no mesmo período do ano anterior.



BALANÇO PATRIMONIAL – LEI 11.638 E MP 449/08

Contas a Receber

Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados e incluindo os valores ainda não apropriados no balanço, o Contas a Receber totalizou R\$ 7,7 bilhões, mantendo o mesmo patamar de 31 de dezembro de 2008. Desse total, 10,8% refere-se a unidades entregues e 89,2% refere-se a unidades em construção. O prazo médio de realização do Contas a Receber é de cerca de 3,5 anos. Vale ressaltar que a experiência da Companhia não demonstra perdas significativas na realização deste ativo.

Contas a receber	3M09	12M08	% Var
	R\$ mil	R\$ mil	
Unidades em construção	6.854.355	7.107.991	-3,6%
Unidades construídas	831.092	572.963	45,1%
Total dos Recebíveis	7.685.447	7.680.954	0,1%
Custo de Construção a Incurrir	(3.095.139)	(3.217.263)	-3,8%
Contas a Receber Líquido	4.590.308	4.463.691	2,8%

O Contas a Receber está garantindo os financiamentos da produção obtidos para construção dos respectivos empreendimentos

Cronograma da Carteira de Recebíveis	R\$ mil
2009	1.631.628
2010	1.451.752
2011	944.016
2012	512.547
2013	474.913
2014	423.454
2015	387.225
2016	349.547
2017	301.472
Até 2028	1.208.892
Total	7.685.447

Considerando o cronograma físico e financeiro das obras, nosso custo de produção será desembolsado como segue:

Cronograma do Custo a Incurrir - Unidades Vendidas	R\$ mil
2009	1.366.429
2010	1.197.117
Demais anos	531.594
Total	3.095.139



Resultados 1T09

Estoque de Imóveis

A composição dos estoques de imóveis é a seguinte:

Estoque de Imóveis	3M09	12M08	% Var
	R\$ mil	R\$ mil	
Imóveis em Construção	870.692	727.228	19,7%
Imóveis Concluídos	33.839	32.521	4,1%
Terrenos	2.159.759	2.152.197	0,4%
Adiantamento a Fornecedores	12.804	13.915	-8,0%
Total	3.077.094	2.925.861	5,2%

O principal item em Estoques são os terrenos destinados à incorporação futura representando 70,2% (73,6% em 2008) de nossos estoques. Atualmente, alteramos nossa política para aquisição de novos terrenos, priorizando aqueles que possam ser adquiridos integralmente através de permuta e que não tenham restrições quanto ao prazo de lançamento. Continuamos o processo de revisão do banco de terrenos e rescindimos contratos referentes a três terrenos que não mais atendiam as necessidades do mercado pós crise. Estas rescisões não trouxeram perdas significativas para as empresas do grupo.

Os imóveis construídos e em construção na data base desse balanço, representam VGV potencial R\$3.185,9 milhões (100%). Nos terrenos nos quais houve lançamentos e vendas há financiamentos que são garantidos por hipotecas dos mesmos para as instituições financeiras.

Endividamento

Em 31 de março de 2009, dívida bruta somava R\$ 2.152,8 milhões, apresentando um acréscimo de 4,0% em comparação aos R\$ 2.070,8 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2008.

O saldo de financiamentos em moeda nacional, que se refere integralmente a financiamento à construção pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), aumentou 9,3% em decorrência crescimento da contratação de financiamento para obras em evolução e iniciadas.

O saldo de empréstimo em moeda nacional aumentou em 1,4% comparado aos R\$ 1.237,0 milhões em 31 de dezembro de 2008. Os empréstimos referem-se a:

- (i) 1ª Emissão de Debêntures realizada em abril de 2007, com remuneração a 100% do CDI acrescido de spread de 0,48% a.a. com vencimento em 2012, 2013 e 2014, na proporção de 33,33% do montante total em cada um desses anos;
- (ii) 2ª Emissão de Debêntures realizada em janeiro de 2008, em duas séries remuneradas a 100% do CDI acrescidas de 0,65% a.a. com vencimento em 10 anos e repactuação da remuneração prevista para 2010 (1ª Série) e 2011 (2ª Série); e
- (iii) Linha de crédito de longo prazo – empréstimo obtido junto a instituições financeiras locais para serem utilizadas nos próximos anos, do qual já utilizamos R\$ 250,0 milhões em 2008. A remuneração média dessas linhas de crédito é de CDI acrescido de 0,81% a.a. e o repagamento será feito em parcelas semestrais no prazo de 4 anos, após 2 anos de carência.



Resultados 1T09

(iv) Moeda Estrangeira – Empréstimo em moeda estrangeira total equivalente a US\$ 20 milhões sujeito à variação da LIBOR e juros 3,5% ao ano, com vencimento em setembro de 2011.

O financiamento à construção tomado junto ao SFH é remunerado a taxas entre 10,5% e 12% a.a. acrescidos de TR, com vencimentos entre 2009 e 2014.

Modalidade (em R\$ mil)	3M09	12M08	% Variação
Financiamentos - moeda nacional	798.540	730.703	9,3%
Empréstimos - moeda nacional	1.253.757	1.236.999	1,4%
Empréstimos - moeda estrangeira	46.304	46.740	-0,9%
Subtotal	2.098.601	2.014.442	4,2%
Juros a pagar - moeda nacional	52.448	55.530	-5,6%
Juros a pagar - moeda estrangeira	1.735	871	99,2%
Subtotal	54.183	56.401	-3,9%
Total	2.152.784	2.070.843	4,0%

A tabela abaixo apresenta o cronograma para pagamento do saldo de empréstimos e financiamentos em 31 de março de 2009:

Cronograma da Dívida	Valor Total (R\$ mil)
2009	166.070
2010	353.097
2011	354.257
2012	327.387
2013	238.946
2014	169.344
2018	489.500
Total	2.098.601

Liquidez Financeira

Em 31 de março de 2009, a empresa possuía dívida líquida de R\$ 1.372,9 milhões, considerando inclusive a dívida líquida com S.F.H.

Em R\$ mil	3M09	12M08	% Var
Dívida LP	1.932.531	1.864.855	3,6%
Dívida CP	166.070	149.587	11,0%
Total da Dívida	2.098.601	2.014.442	4,2%
Caixa e Equivalentes	651.805	824.002	-20,9%
Aplicações LP	73.937	39.631	86,6%
Total de Disponibilidades	725.742	863.633	-16,0%
Dívida Líquida	1.372.859	1.150.809	19,3%



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Balço Patrimonial Consolidado		
BR GAAP - Lei Nº 11.638		
R\$ 000		
	31 de março, 2009	31 de dezembro, 2008
ATIVO		
Ativo Circulante	3.914.562	5.061.543
Disponibilidades	64.667	91.385
Aplicações Financeiras	586.935	732.397
Títulos e Valores Mobiliários	203	220
Contas a Receber	1.404.815	1.714.066
Imóveis a Comercializar	1.637.904	2.274.240
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	74.262	98.161
Impostos e Contribuições a Compensar	34.675	29.288
Despesas com Vendas a Apropriar	16.364	37.604
Despesas Antecipadas	8.898	8.585
Demais Contas a Receber	85.839	75.597
Ativo Realizável a Longo Prazo	3.436.929	2.090.626
Contas a Receber	1.433.862	946.966
Aplicações Financeiras	73.937	39.631
Contas a Receber por Desapropriação	4.448	9.479
Partes Relacionadas	364.209	312.763
Impostos e Contribuições a Compensar	35.069	38.826
Imposto de renda e contribuição social diferidos	35.610	34.720
Adiantamentos por aquisições de imóveis	40.000	40.000
Imóveis a comercializar	1.439.190	651.621
Demais contas a receber	10.604	16.620
Ativo Permanente	415.235	405.334
Investimentos em Coligadas	221.129	222.770
Ágios e Deságios nos Investimentos	76.244	66.221
Imobilizado	101.275	99.117
Intangível	16.587	17.226
Total do Ativo	7.766.726	7.557.503
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Passivo Circulante	3.089.548	2.929.240
Empréstimos e Financiamentos	173.260	155.421
Juros sobre Debêntures	46.993	50.567
Fornecedores	49.918	50.227
Impostos e Contribuições a Recolher	142.346	135.092
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.416	4.571
Salários, encargos sociais e participações	26.831	23.213
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	263.107	296.220
Dividendos a Pagar	65.956	65.956
Partes Relacionadas	188.497	139.397
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	224.445	255.166
Adiantamentos de Clientes	1.830.601	1.685.914
Demais Contas a Pagar	73.178	67.496
Passivo Exigível a Longo Prazo	2.300.790	2.218.586
Empréstimos e Financiamentos	943.031	865.355
Debêntures	986.524	996.408
Fornecedores	44.744	43.412
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	110.151	126.663
Tributos a Pagar e Processos Trabalhistas	29.266	29.028
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	147.311	135.110
Deságios nos Investimentos	11.619	-
Demais Contas a Pagar	28.144	22.610
Participações Minoritárias	152.371	288.728
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.224.017	2.120.949
Capital Social	1.357.355	1.357.355
Opções Outorgadas Reconhecidas	27.592	23.522
Reserva de Lucros	840.904	740.447
Ações em Tesouraria	(11)	(11)
Ajustes Acumulados de Conversão	(1.823)	(364)
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	7.766.726	7.557.503



Resultados 1T09

Demonstração de Resultados consolidados

BR GAAP - Lei Nº 11.638

R\$ 000

	<i>Pró Forma</i>		
	1T09	1T08	% Variação
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços			
Incorporação e Revenda de Imóveis	685.017	559.757	22,4%
Loteamentos	5.225	3.794	37,7%
Locação de Imóveis	-	-	-
Prestação de Serviços e Outras	8.754	9.028	-3,0%
Deduções da Receita Bruta	(27.542)	(21.734)	26,7%
Receita Líquida Total	671.454	550.845	21,9%
Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos			
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(410.631)	(322.348)	27,4%
Loteamentos	(2.752)	(2.044)	34,6%
Dos Imóveis Locados e Serviços	(5.986)	(6.949)	-13,9%
Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(419.369)	(331.341)	26,6%
Lucro Bruto	252.085	219.504	14,8%
Despesas/receitas Operacionais			
Com Vendas	(52.424)	(69.144)	-24,2%
Gerais e Administrativas	(43.676)	(43.679)	0,0%
Honorários de Administração	(2.268)	(1.891)	19,9%
Equivalência Patrimonial e Valorização de Outros	(2.507)	(11.790)	-78,7%
Despesas Financeiras	(55.926)	(37.024)	51,1%
Receita Financeira	55.187	37.046	49,0%
Outras Despesas/Receitas Operacionais	49	454	-89,2%
	(101.565)	(126.028)	-19,4%
Com Distribuição Pública de Ações		-	
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	150.520	93.476	61,0%
IR Diferido	(13.785)	1.921	-817,8%
Provisão para IR e Contribuição Social	(14.941)	(15.913)	-6,1%
	(28.726)	(13.992)	105,3%
Lucro Antes da Participação dos Empregados nos Resultados	121.794	79.484	53,2%
Participações dos Empregados	(3.000)	(750)	300,0%
Lucro/Prejuízo Antes da Participação de Minoritários	118.794	78.734	50,9%
Participações de Minoritários	(18.337)	(10.224)	79,4%
Lucro Líquido	100.457	68.510	46,6%



Resultados 1T09

Demonstração do fluxo de caixa em 31 de Março de 2008 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	03/2009	03/2008	03/2009	03/2008
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	100.457	68.510	100.457	68.510
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado	367	585	11.466	670
Amortização de ágios	1.663	928	1.663	1.036
Equivalência patrimonial e valorização de cotas	(220.187)	4	(275)	-
Aumento (diminuição) de tributos a pagar a longo prazo	-	-	-	-
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	48.459	116	60.330	512
Impostos diferidos	-	(29.502)	14.105	(25.391)
Participação de minoritários no resultado	-	-	8.113	(3.656)
Lucros acumulados - efeitos da Lei nº 11.638	-	108.394	-	108.394
Provisões estatutárias	3.000	-	3.000	-
	(66.241)	149.035	198.859	150.075
Variação nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo:				
Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	55.139	(345.157)	(341.434)	(401.670)
Diminuição (aumento) em contas a receber	1.726	(2.502)	274.945	(389.292)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(4.116)	38.872	(151.233)	(306.010)
Diminuição (aumento) em conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(748)	(3.064)	(6.822)	1.776
Diminuição (aumento) em partes relacionadas	(138.469)	(62.877)	4.663	60.016
Diminuição (aumento) nos demais ativos	112.226	58.865	17.170	(22.436)
Aumento (diminuição) de contas a pagar por aquisição de imóveis	64	(25.316)	(49.625)	(58.025)
Aumento (diminuição) de tributos a pagar	9	25.732	238	(2.350)
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	(812)	177	7.254	31.427
Aumento (diminuição) em outros passivos	5.112	(98.280)	160.154	455.119
Aumento (diminuição) na participação de minoritários	-	-	(167.736)	(67.051)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais:	(36.110)	(264.515)	(53.567)	(548.421)
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS:				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	539	(3.606)	(20.633)	(55.210)
Aquisição de investimento	99.062	(327.970)	1.849	(16.561)
Aquisição de bens do ativo intangível	(2.916)	(1.034)	639	(1.640)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos:	96.685	(332.610)	(18.145)	(73.411)
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS:				
Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	37.909	69.707	219.734	107.941
Debêntures	-	528.736	-	528.736
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(40.994)	(4.213)	(105.721)	(33.424)
Juros pagos	(58.558)	(3.936)	(69.019)	(3.936)
	(61.643)	590.294	44.994	599.317
DAS ATIVIDADES DE ACIONISTAS:				
Distribuição de Dividendos	-	-	-	-
Aumento de Capital	-	2.779	-	2.779
Aumento (redução) de capital por incorporação e cisão	-	-	-	-
	-	2.779	-	2.779
Aumento das disponibilidades:	(1.068)	(4.052)	(26.718)	(19.736)
No fim do período	2.188	5.810	64.667	67.520
No início do período	3.256	9.862	91.385	87.256
Aumento das disponibilidades:	(1.068)	(4.052)	(26.718)	(19.736)



Resultados 1T09

ANEXO 1 – RECONHECIMENTO DA RECEITA

EMPREENDIMENTO	Segmento	DATA LANÇAMENTO	DATA RECONHEC	%EVOLUÇÃO FINANCEIRA		Pró Forma RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mil)		% VENDIDO NO PERÍODO	% CBR
				1T09	1T08	1T09	1T08 (Pró Forma)		
				Reserva Jardim	Médio alto	10/07	11/07		
Central Park	Médio Alto	06/06	06/06	10,2%	4,1%	23.217	9.829	0,1%	85,0%
Saint Martin	Médio Alto	11/06	04/07	7,1%	13,4%	20.804	18.472	0,3%	97,5%
Grand Lider Olympus	Médio Alto	05/06	11/06	5,8%	5,0%	19.536	10.599	2,2%	100,0%
Les Residences de Monaco	Luxo	10/06	12/06	0,4%	4,7%	17.897	5.123	10,6%	45,0%
Villa Lobos Office Park	Médio alto	08/07	09/07	5,8%	0,2%	12.933	3.372	0,0%	80,0%
Le Palais Botafogo	Luxo	09/07	10/07	8,6%	16,2%	12.331	6.188	-0,9%	78,0%
Saint Barth	Luxo	11/06	05/07	5,2%	13,5%	12.118	6.131	0,6%	97,5%
Allori Vila Romana	Médio Alto	04/06	05/06	9,8%	11,8%	11.937	11.915	-0,4%	95,8%
Grand Parc - Residencial Resort	Médio alto	05/07	05/07	9,9%	8,0%	10.856	3.747	0,0%	65,0%
Essencia Alphaville	Médio Alto	11/06	04/07	13,6%	4,4%	9.743	2.416	3,9%	60,6%
Central Park Prime	Médio alto	08/07	09/07	0,0%	3,4%	9.238	2.088	0,0%	50,0%
Apice	Médio	06/06	10/06	9,6%	8,6%	8.777	6.640	0,0%	60,0%
Taruma	Médio Alto	06/06	12/06	9,6%	7,0%	8.720	5.663	1,3%	91,0%
Camarotte	Médio Alto	03/07	03/07	0,0%	5,9%	8.441	7.367	0,0%	48,9%
Viva	Médio Alto	12/06	12/06	0,0%	4,0%	7.720	2.479	0,0%	57,5%
Breeze	Médio	08/07	12/07	12,6%	9,4%	7.688	2.684	0,0%	100,0%
Vitoria Parque Vila Prudente	Econômico	10/07	11/07	19,8%	0,2%	7.263	1.047	-0,1%	80,0%
Torre Norte Shopping	Médio alto	04/07	10/07	8,4%	0,3%	7.117	573	0,0%	75,0%
Grand Life Ipiranga	Médio	07/07	08/07	9,8%	2,6%	6.873	1.437	4,7%	91,0%
Florae Aclimacao	Médio Alto	10/06	12/06	7,4%	4,6%	6.581	4.108	-0,9%	80,0%
Gravata	Médio Alto	06/06	12/06	10,2%	5,8%	6.056	2.618	1,1%	91,0%
Alameda Morumbi	Médio	11/07	12/07	4,9%	7,1%	6.026	3.532	3,0%	80,0%
Demais empreendimentos						147.409	67.266		
Sub-Total						412.573	188.865		
Obras Iniciadas após março de 2008									
Praca das Águas	Médio alto	05/08	09/08	31,0%	-	54.028	-	0,0%	50,0%
Novamerica Ojface Park	Luxo	03/09	03/09	23,6%	-	13.115	-	36,3%	85,0%
Brisas Altos do Calhau	Econômico	08/08	08/08	14,0%	-	10.972	-	2,3%	100,0%
Prime Family Club	Médio	11/08	03/09	35,2%	-	9.143	-	25,5%	100,0%
Alcance Clube Residencial	Médio	08/08	01/09	17,3%	-	8.650	-	0,0%	50,0%
Novamerica - Colorado Residence	Médio	03/09	03/09	23,0%	-	7.947	-	60,6%	85,0%
Welcome Residenciais	Médio alto	09/08	03/09	31,3%	-	5.999	-	20,3%	80,0%
Minas Village Residencial	Econômico	04/08	04/08	11,0%	-	4.647	-	0,2%	80,0%
Shopping	Médio alto	06/08	07/08	10,8%	-	3.925	-	5,7%	53,6%
Ventura - RJ	Econômico	02/08	04/08	7,6%	-	3.495	-	3,0%	57,5%
Ineditto Clube Residencial	Econômico	06/08	08/08	8,0%	-	2.892	-	6,1%	80,0%
Itauna Aldeia Parque	Econômico	06/08	06/08	10,2%	-	2.692	-	1,1%	60,0%
Podium Vila Leopoldina	Médio	04/08	04/08	1,2%	-	2.435	-	0,2%	91,0%
Brisas Residencial Club	Econômico	08/08	11/08	0,2%	-	2.379	-	10,0%	68,0%
Demais empreendimentos iniciados após março de 2008						38.457	-		
Sub-Total						170.776	-		
Demais Empreendimentos						101.668	370.893		
Total						685.017	559.758		



Resultados 1T09

ANEXO 2 – LANÇAMENTOS DO 1T09

CYRELA											
	Empreendimento	Mês	Trimestre	Local	VG (R\$ mil)	Area Útil (m ²)	Unidades	Segmento	% CBR	% Permuta	% Vendido
1	ABSOLUTTO	jan-09	1T09	RS	30.711	9.405	132	Médio	50,0%	64,0%	47,0%
2	ESCRITORIO SANTANA	mar-09	1T09	SP	53.375	9.016	224	Luxo	70,0%	14,0%	59,4%
3	NOVAMERICA - COLORADO RESIDENCE PARK	mar-09	1T09	SP	82.579	24.961	216	Médio	80,0%	0,0%	56,5%
4	NOVAMERICA OFFICE PARK	mar-09	1T09	SP	195.133	32.979	548	Luxo	80,0%	0,0%	40,1%
5	RESERVA VERDE	mar-09	1T09	ES	59.314	20.189	220	Médio	90,0%	100,0%	15,9%
Total				5	421.112	96.550	1.340		78,0%	23,7%	42,7%

LIVING											
	Empreendimento	Mês	Trimestre	Local	VG (R\$ mil)	Area Útil (m ²)	Unidades	Segmento	% CBR	% Permuta	% Vendido
1	CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO VILA	jan-09	1T09	SP	21.807	10.238	197	Econômico	50,0%	0,0%	61,9%
1	CONDOMINIO BRISAS LIFE	mar-09	1T09	MA	50.410	19.314	300	Médio	100,0%	95,0%	28,7%
2	AVANTI GUARULHOS	mar-09	1T09	SP - outras cidades	37.664	16.737	279	Econômico	40,0%	0,0%	29,0%
3	VIVACE RESID CLUB 1ªFASE	mar-09	1T09	CE	22.964	9.568	155	Econômico	50,0%	0,0%	0,0%
Total Living				4	132.844	55.857	931		66,1%	52,8%	31,0%
TOTAL				9	553.956	152.407	2.271		75,1%	27,5%	37,9%