



A Cyrela Brazil Realty Anuncia Lucro Líquido acumulado de R\$ 57,4 milhões no primeiro trimestre de 2006

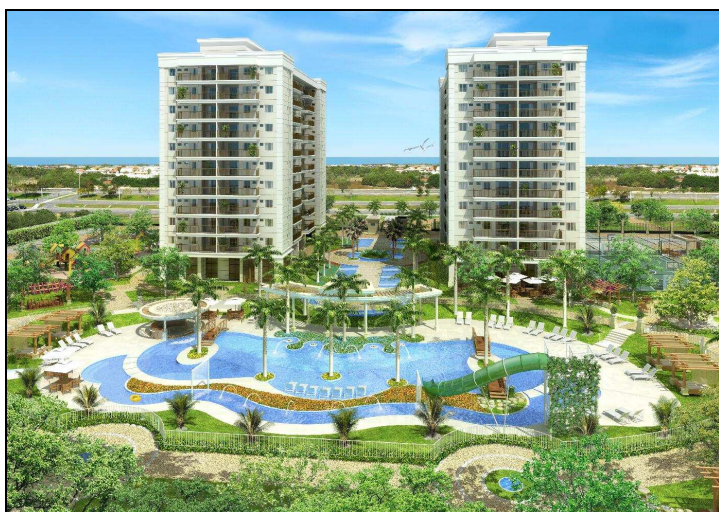
Receita Líquida cresce 35,8 % em relação ao mesmo período de 2005 e o Lucro Líquido cresce 41,8 %

São Paulo, 15 de maio de 2006 - A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Bovespa: CYRE3), uma das maiores incorporadoras de edifícios residenciais de alto padrão de São Paulo e do Rio de Janeiro, anuncia hoje seus resultados do exercício findo em 31 de março de 2006. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em BR GAAP e em reais (R\$), e as comparações referem-se aos primeiros três meses de 2005. Objetivando a adequada comparabilidade dos resultados da companhia, em vista da incorporação do Grupo Cyrela pela Brazil Realty em maio de 2005, apresentamos as demonstrações financeiras "pró-forma" dos primeiros três meses de 2005, conforme resumida a seguir, como se a incorporação houvesse ocorrido em 31 de dezembro de 2003.

RESULTADOS DO PERÍODO (comparativo com 1T05)

🏠 Lançamentos ^(*) :	R\$ 98,6 milhões (redução de 39,6%)
🏠 Vendas Contratadas:	R\$ 195,6 milhões (aumento de 15,3%)
🏠 Receita Líquida:	R\$ 231,1 milhões (aumento de 35,8%)
🏠 Lucro Bruto:	R\$ 103,2 milhões (aumento de 24,4 %)
🏠 Margem Bruta:	44,7 % (vs. 48,8%)
🏠 EBITDA:	R\$ 66,7 milhões (aumento de 24,0%)
🏠 Margem EBITDA:	28,8 % (vs. 31,6%)
🏠 Lucro Líquido:	R\$ 57,4 milhões (aumento de 41,8%)
🏠 Margem Líquida:	24,8 % (vs. 23,8%)

(*) Vendas Potencias – VGV



Barra Family Resort – Rio de Janeiro



Sarau – São Paulo

**DESTAQUES DO PERÍODO**

- ▣ Constituímos duas *joint ventures* em São Paulo, uma com a Agra em 9 de fevereiro, outra com a Mac em 1º de março, ambas no segmento de residencial de médio-alto padrão; que nos permitirá desenvolver novos negócios no mercado imobiliário residencial.
- ▣ Lançamos 2 empreendimentos nos primeiros três meses de 2006 (vs. 2 em 1T05) com vendas potenciais (VGV) de R\$ 98,6 milhões (vs. R\$ 163,1 milhões em 1T05), 39,6% menor que o montante registrado no mesmo trimestre de 2005. Destacamos o empreendimento lançado no Rio de Janeiro onde comercializamos 29,5% até o encerramento do trimestre. ^(*) *Ver eventos subsequentes.*
- ▣ Nossas vendas consolidadas (Pré-Vendas) alcançaram R\$ 195,6 milhões nos primeiros três meses de 2006, comparados aos R\$ 169,6 milhões de 1T05, crescimento de 15,3%, sendo a participação da Cyrela Brazil Realty de aproximadamente 83,5% (vs. 86,0% em 1T05);
- ▣ Adquirimos nos primeiros três meses de 2006, 13 novos terrenos, sendo 5 no Rio de Janeiro, 7 em São Paulo e 1 em Minas Gerais, adicionando 1,796 milhões m² de área útil comercializável ao banco de terrenos para desenvolvimento futuro, sendo 89% adquiridos através de permuta. Contamos ainda com diversos terrenos em negociação em São Paulo e Rio de Janeiro. Além disso, 575,4 mil m² foram adquiridos através das *joint ventures que firmamos.*
- ▣ Destacamos dentro dos 13 terrenos acima, a aquisição em sociedade com a Líder Construtora um terreno, em Belo Horizonte-MG com área útil de 103 mil m², para desenvolvimento de empreendimento de alto padrão marcando de forma pontual, nossa primeira entrada naquele mercado.
- ▣ A receita líquida aumentou 35,8% comparada aos primeiros três meses de 2005, crescendo de R\$ 170,1 milhões para R\$ 231,1 milhões em 1T06.
- ▣ O EBITDA nos primeiros três meses de 2006 (R\$ 66,7 milhões) foi 24,0% superior ao mesmo período de 2005.
- ▣ O lucro líquido, R\$57,4 milhões, nos primeiros três meses de 2006 cresceu 41,8% comparado aos R\$ 40,5 milhões de 1T05.





Indicadores Operacionais			
	1T06	1T05	Variação %
Lançamentos			
Incorporações Lançadas	2	2	-
Área Útil Lançada (m ²)	40.180	58.213	-31,0%
Unidades Lançadas	499	481	3,7%
V.G.V de Lançamento (R\$ milhares)	98.578	163.102	-39,6%
Participação Cyrela	62,0%	98,7%	
Preço Médio de Lançamento por m ² (R\$/m ²)	2,453	2,802	-12,5%
Vendas			
Total de Vendas Contratadas (R\$ milhares)	195.588	169.635	15,3%
Área Útil Vendida (m ²)	67.961	62.575	8,6%
Unidades Vendidas	594	556	6,8%
Participação Cyrela	83,5%	86,0%	
Preço Médio de Venda por m ² (R\$/m ²)	2,878	2,711	6,2%

Indicadores Financeiros (R\$ milhares)			
	1T06	1T05	Variação %
Receita Líquida	231.079	170.139	35,8%
Lucro Bruto	103.240	82.965	24,4%
Margem Bruta	44,7%	48,8%	-4,1p.p.
EBITDA	66.660	53.772	24,0%
Margem EBITDA	28,8%	31,6%	-2,8p.p.
Lucro Líquido	57.413	40.497	41,8%
Margem Líquida	24,8%	23,8%	1,0p.p.

O primeiro trimestre de 2006 continuou a mostrar um mercado em expansão com concorrência ativa e dinâmica. Por um lado, um crescimento de 74% no Crédito Imobiliário disponibilizado pelo sistema bancário, e por outro lado uma maior confiança do consumidor, visto no Índice de Confiança ao Consumidor^(*) que subiu 8% nos primeiros 5 meses deste ano, adicionalmente ao ritmo de queda da taxa de juros (Selic), tem apontado um bom momento para o mercado imobiliário brasileiro. O resultado disto já começa a ser percebido em nossas vendas, onde, mesmo com um volume menor de lançamentos no trimestre, obtivemos um crescimento de 15% nas vendas comparado com o mesmo trimestre do ano anterior.

A Cyrela Brazil Realty manteve sua liderança em seus mercados alvos, segundo Ranking da Embraesp em São Paulo e da Ademi no Rio de Janeiro, sustentando suas margens de rentabilidade.

^(*) Índice de confiança ao Consumidor da FCESP – Federação do Comércio do Estado de São Paulo.



LANÇAMENTOS

Realizamos 02 lançamentos nos primeiros três meses de 2006 mantendo o mesmo número comparado com 1T05. Ambos foram realizados no segmento de médio padrão, sendo um, o Sarau lançado em fevereiro em São Paulo e outro, o Barra Family Resort em março no Rio de Janeiro.

O Sarau, empreendimento com 8.643m² de área útil comercializável com vendas potenciais de R\$ 23,6 milhões contendo 72 unidades com preço médio de vendas de R\$ 2,734 o m² da área útil, comercializou 19,5% de suas unidades até 31 de março de 2006.

O Barra Family Resort, empreendimento com 31.537m² de área útil comercializável com vendas potenciais de R\$ 74,9 milhões contendo 427 unidades com preço médio de vendas de R\$ 2,376 o m² da área útil, comercializou 29,5% até o encerramento do trimestre. ^(*) Ver eventos subseqüentes.

VENDAS

Vendemos no primeiro trimestre de 2006, R\$ 195,6 milhões, aumento de 15,3% em relação ao mesmo período de 2005; já em metragem, o aumento foi de 8,2%, 67.961m² em 1T05 vs 62.575m² em 1T06, resultado da variação do mix de produtos.

Do total das vendas no 1T06, 70% foram no mercado de São Paulo e 30% no Rio de Janeiro. A variação comparativa ao 1T05 decorre da maior venda de estoques ocorrida em São Paulo neste trimestre.

A tabela abaixo demonstra, a divisão das vendas por mercado, bem como a participação dos lançamentos e dos estoques nas vendas totais.

Vendas (R\$ milhares)			
	1T06	1T05	Varição %
Vendas Totais Contratadas	195.588	169.635	15,3%
<i>Participação Cyrela</i>	83,5%	86,0%	-2,5%
Vendas São Paulo	136.820	109.497	25,0%
<i>Participação São Paulo</i>	70,0%	64,5%	+5,5p.p.
Vendas Rio de Janeiro	58.768	60.138	-2,3%
<i>Participação Rio de Janeiro</i>	30,0%	35,5%	+5,5p.p.
Vendas de Lançamentos	28.669	65.973	-56,5%
Vendas de Estoques	166.919	103.662	61,0%

A tabela a seguir apresenta a evolução da receita de vendas a apropriar (excluindo receitas com lajes corporativas) nos primeiros três meses de 2006 e 2005, bem como o custo das unidades vendidas e despesas comerciais a apropriar, incluindo comissões, stands de vendas e decoração destes, e lucro bruto a apropriar neste período:



Evolução da Receita de Vendas a Apropriar (R\$ milhões)		
	1T06	1T05
Receita de Vendas a Apropriar no Início do Período	1.019.955	678.686
Vendas Reconhecidas no Período	303.583	276.651
Cancelamento de Contratos no Período	(23.287)	-
Receitas Apropriadas no Período	(227.048)	(167.756)
Receita de Vendas a Apropriar no Final do Período	1.073.204	787.581
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar	(601.570)	(436.122)
Despesas Comerciais	(23.616)	(22.027)
Lucro a Apropriar	448.018	329.432
Percentual de Margem Bruta	43,9%	44,6%

ESTOQUE DE TERRENOS

Adquirimos neste trimestre 1,796 milhões de m² em 13 terrenos novos, sendo 7 em São Paulo, 5 no Rio Janeiro e 1 em Minas Gerais, em uma parceria pontual com a Líder Construtora, como nossa primeira participação neste mercado.

Adicionalmente, acrescentamos em nosso estoque os terrenos adquiridos através das *joint ventures* que anunciamos neste trimestre. Um total de 11 terrenos com 575,4 mil m² de área comercializável.

Finalizamos primeiro trimestre com 63 terrenos, sendo 46 no estado de São Paulo, 16 no Rio de Janeiro e 1 em Minas Gerais, totalizando 5,33 milhões de m² de área útil comercializável, sendo que 89% deles foram adquiridos através de sistema de permutas com seus proprietários, sem a necessidade de desembolso de caixa. Este banco de terrenos não é linear, sendo alguns terrenos para lançamento em curto prazo e outros para prazo mais longo. A tabela abaixo reflete a distribuição dos terrenos por localidade.

Banco de Terrenos			
Localidade	Área Útil (m ²)	% Permuta	Participação Cyrela
São Paulo	1.053.842	54%	73,6%
Rio de Janeiro	3.281.463	96%	96,8%
Interior SP	20.088	73%	60,4%
Minas Gerais	102.787	56%	50,0%
Subtotal	4.458.180	89%	90,5%
<i>Joint Ventures</i>	868.912	78%	25,2%
Total do Banco de Terrenos	5.327.092	89%	81,8%



RECEITA BRUTA

A composição da receita operacional bruta, nos períodos encerrados em 31 de março de 2006 e 2005 foi a seguinte:

Receitas (R\$ milhões)					
Segmento	1T06	% Partic.	1T05	% Partic.	Var.%
Incorporação Imobiliária Residencial	224,0	92,7	166,7	93,6	34,3
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas	3,1	1,3	1,0	0,6	197,9
Locação de Lajes Corporativas	6,9	2,9	6,5	3,7	5,7
Locação de Shopping Centers	2,0	0,8	2,1	1,2	-2,1
Prestação de Serviços	5,4	2,3	1,7	0,9	222,3
Receita Bruta	241,4	100,0	178,1	100,0	35,6

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nos primeiros três meses de 2006 a receita bruta alcançou R\$ 224,0 milhões, crescimento de 34,3% em relação aos R\$ 166,7 milhões de 1T05, refletindo a construção e entrega de unidades lançadas e vendidas em períodos anteriores. Também iniciamos o reconhecimento de 6 novas obras: Vereda Ipiranga, Humanari, Golf Village, Walk Vila Nova, Laguna e The Parliament, gerando nestas obras a apropriação de R\$ 41,4 milhões de receitas no período.

No primeiro trimestre de 2006, comparativamente ao primeiro trimestre de 2005 houve um acréscimo do reconhecimento das receitas devido aos seguintes principais fatores. a) no primeiro trimestre de 2006 houve o reconhecimento maior das receitas dos empreendimentos (Le Parc Residencial, Dakota, Le Crillon, Çiragan, etc) que tiveram evolução significativa em suas obras comparativamente ao mesmo trimestre de 2005, b) diversas obras iniciaram após março de 2005 gerando receitas de R\$ 52,4 milhões somente no primeiro trimestre de 2006.

As obras em construção iniciadas em 2004 e 2005 continuam em ritmo acelerado e suas evoluções foram significativas na comparação entre os períodos:



EMPREENDIMENTO	% EVOLUÇÃO FINANCEIRA ACUMULADA		RECEITA APROPRIADA NOS EXERCÍCIOS (R\$ mil)		PERCENTUAL VENDIDO	PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO NO EMPREENDIMENTO
	2006	2005	2006	2005	ACUMULADO	
1) Le Parc Residencial	67,9	13,67	37.027	11.525	82	100%
2) Acervo	65,6	0,2	12.979	21.847	97	65%
3) Ciragan	63,6	12,9	13.991	3.230	83	76%
4) Vereda Paraíso	59,3	8,0	12.352	31.111	98	84%
5) Dakota	92,7	86,5	10.770	758	89	35%
6) Le Crillon	94,4	84,6	12.687	795	92	35%
7) Mandarin-RJ	58,5	9,8	6.800	3.972	70	100%
8) Ventana	40,9	1,9	6.250	1.230	56	90%
9) Le Monde	17,8	2,4	7.171	114	71	100%
10) On The Park	30,3	3,1	5.066	755	63	90%
11) Parque Alfredo Volpi	48,7	8,5	3.481	701	49	100%
12) Nova Mooca	45,6	2,6	4.917	2.029	79	100%
13) Premiere Anália Franco	33,7	0,8	4.549	98	79	100%
Sub-Total			138.040	78.165		
<i>Obras Iniciadas em 2006</i>						
14) The Parliament	29,5	-	604	-	12	96%
15) Walk Vila Nova (*)	50,5	-	7.925	-	82	30%
16) Humanari	27,4	-	15.421	-	45	100%
17) Vereda Ipiranaga	17,7	-	14.668	-	67	100%
18) Golf Village	32,6	-	1.862	-	29	50%
19) Laguna	5,1	-	898	-	18	35%
Sub-Total			41.378	-		
20) Demais Empreendimentos			44.535	88.552		
Total			223.953	166.717		

(*) Construção não iniciada, o início do reconhecimento foi com base na aquisição em caixa do terreno.

REVENDA DE IMÓVEIS

Durante os primeiros três meses de 2006, não realizamos nenhuma venda de lajes corporativas, sendo as receitas deste segmento provenientes da evolução física das obras do Empreendimento Faria Lima Square e revenda de imóveis recebidos de terceiros como parte de pagamentos de unidades comercializadas.



CUSTOS DAS VENDAS

Os nossos custos tiveram a seguinte composição nos períodos encerrados em 31 de março de 2006 e 2005:

Custos das Vendas (R\$ milhões)			
Segmento	1T06	1T05	Var.
Incorporação Imobiliária Residencial	121,2	83,3	45,5%
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas	2,4	1,0	154,0%
Locação de Lajes Corporativas	0,4	0,7	-42,6%
Locação de Shopping Centers	0,3	0,3	-20,7%
Serviços Prestados	3,5	1,9	86,5%
Total Custos das Vendas	127,8	87,2	46,6%

O custo de vendas e serviços aumentou 46,6%, passando de R\$ 87,2 milhões nos primeiros três meses de 2005 para R\$ 127,8 milhões em 1T06, principalmente em função do crescimento do custo de incorporação imobiliária residencial, que representou 94,8% do custo total, sendo seu crescimento de R\$ 37,9 milhões, ou 45,5%, em comparação com o 1T05, justificado pelo aumento do número de empreendimentos em construção. Durante os últimos anos trabalhamos no desenvolvimento e utilização de novas técnicas de construção, bem como em seu processo e na utilização de materiais alternativos com intuito de reduzir o crescimento dos principais custos, com resultados satisfatórios.

MARGEM BRUTA

Margem Bruta			
Segmento	1T06	1T05	Var.
Incorporação Imobiliária Residencial	45,9%	50,1%	-4,2%
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas	20,9%	7,2%	13,7%
Locação de Lajes Corporativas	94,0%	89,0%	5,0%
Locação de Shopping Centers	87,3%	84,3%	3,0%
Serviços Prestados	35,3%	-11,8%	47,1%

A margem bruta de incorporação residencial foi de 45,9% nos primeiros três meses de 2006, comparada a 50,1% em 1T05. A queda da margem bruta deveu-se principalmente à variação do perfil de produtos construídos no período.



DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas comerciais de R\$ 20,2 milhões em quase sua totalidade referem-se a área de incorporação imobiliária residencial, e alcançaram patamar de 9,0% das receitas brutas deste segmento nos primeiros três meses de 2006, sendo inferior às despesas de 1T05 de R\$ 20,9 milhões, que representaram 12,6% da receita bruta deste segmento. As despesas com propaganda e publicidade estão integralmente atreladas aos novos lançamentos e ao esforço na redução dos estoques. Muitas vezes os lançamentos já incorreram em despesas comerciais, porém ainda não iniciaram sua construção e, portanto, não contribuem para a receita com vendas do período em que as despesas comerciais ocorreram.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 17,5 milhões nos primeiros três meses de 2006, crescimento de 59,2% em relação ao mesmo período no ano anterior. As principais variações derivam basicamente de dois fatores: (i) pagamento de R\$ 4,0 milhões no primeiro trimestre de 2006 referente a participação no lucro dos empregados quando, no ano de 2005, o reconhecimento e pagamento desta despesa ocorreu no segundo trimestre; e (ii) acréscimo no quadro de funcionários principalmente nas áreas operacionais para suportar o crescimento orgânico.

EBITDA

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do lucro antes do imposto de renda e contribuição social para o EBITDA nos períodos encerrados em 31 de março de 2006 e 2005:

EBITDA (R\$ milhões)			
	1T06	1T05	Var.%
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	83.775	51.523	62,6%
(+/-) Receitas (Despesas) financeiras líquidas	(17.909)	1.143	-
(+) Depreciação e amortização	668	1.010	-33,9%
(+) Amortização de ágio e outras	126	96	31,3%
EBITDA	66.660	53.772	24,0%
Margem EBITDA (%)	28,8%	31,6%	-2,8p.p

O EBITDA para os primeiros três meses de 2006 foi R\$ 66,7 milhões, superior 24,0% ao mesmo período de 2005.



RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro passou de R\$ 1,1 milhões de despesas financeiras no 1T05 para R\$ 17,9 milhões de receita financeira no mesmo período encerrado em 2006, principalmente em função do crescimento das receitas financeiras no montante de R\$ 18,1 milhões, adicionados a queda das despesas financeiras, pois foram liquidados os financiamentos onerosos no final de 2005 quando da entrada dos recursos oriundos da oferta pública realizada em setembro de 2005. Além disso, alguns financiamentos atrelados à moeda estrangeira proporcionaram ganho financeiro decorrente da valorização do real perante o dólar.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido nos primeiros três meses de 2006, do grupo Cyrela Brazil Realty foi de R\$ 57,4 milhões, 41,8% superior ao mesmo período de 2005. A margem líquida no 1T06 foi de 24,8%, 1 p.p. acima da margem líquida apurada no ano anterior.

ENDIVIDAMENTO

Em 31 de março de 2006, o saldo de empréstimos e financiamentos era de R\$ 219,1 milhões, um acréscimo de 7,5% em comparação a R\$ 203,8 milhões em 31 de dezembro de 2005 decorrente do crescimento dos empréstimos para financiamento da produção cujo custo é bastante atrativo.

A tabela abaixo mostra a composição do endividamento em 31 de março de 2006 e em 31 de dezembro de 2005:

Empréstimos e Financiamentos (R\$ milhões)		
	31/03/06	31/12/05
Empréstimos - moeda estrangeira	47,3	50,2
Financiamentos - moeda nacional	165,5	148,0
Empréstimos - moeda nacional	3,9	3,9
Juros a pagar	2,4	1,7
Total	219,1	203,8

A tabela abaixo apresenta o cronograma para pagamento da dívida em 31 de março de 2006:

Ano	Valor Total (R\$ milhões)
2006	101,8
2007	24,3
2008	69,0
2009	17,6
2010	3,9
Após 2010	2,5
Total	219,1



EVENTOS SUBSEQUENTES

No empreendimento Barra Family lançando neste trimestre no Rio de Janeiro, atingimos 100% da vendas na primeira semana de lançamento, o que ocorreu já no segundo trimestre deste ano.

Após o encerramento do primeiro trimestre, anunciamos em 11 de abril, uma terceira *joint venture* em São Paulo com a incorporadora Plano & Plano, com foco de atuação no segmento residencial econômico. Em 18 de abril, anunciamos uma *joint venture* com a construtora Goldsztein Participações S.A., em Porto Alegre, marcando nossa entrada na região sul do Brasil.

Também firmamos um acordo para incorporarmos nossa parceira RJZ Participações e Investimentos S.A., no Rio de Janeiro. As operações passarão a consolidar-se em uma única empresa com o objetivo de aumentar a eficiência e sinergia, e também o fortalecimento nas bases de sustentação dos negócios entre Cyrela Brazil Realty e RJZ, bem como a presença da Cyrela no mercado do Rio de Janeiro. Os detalhes destas operações serão destacados no relatório do segundo trimestre e encontram-se disponíveis em nosso *website*.

AGENDA DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO 1T06

Teleconferência em Inglês

16 de maio de 2006

12h00 (horário de Brasília)

11h00 (US EST)

Telefone: +1 (973) 582-2785

Senha: Cyrela ou 7379375

Replay: +1 (973) 341-3080

Senha do Replay: Cyrela ou 7379375

Os participantes deverão ligar para os respectivos números de telefone aproximadamente 10 minutos antes do início da Teleconferência.

Slides e Webcast: Os slides da apresentação estarão disponíveis para visualização e download em nosso website de relações com investidores <http://www.cyrela.com.br/ri>.

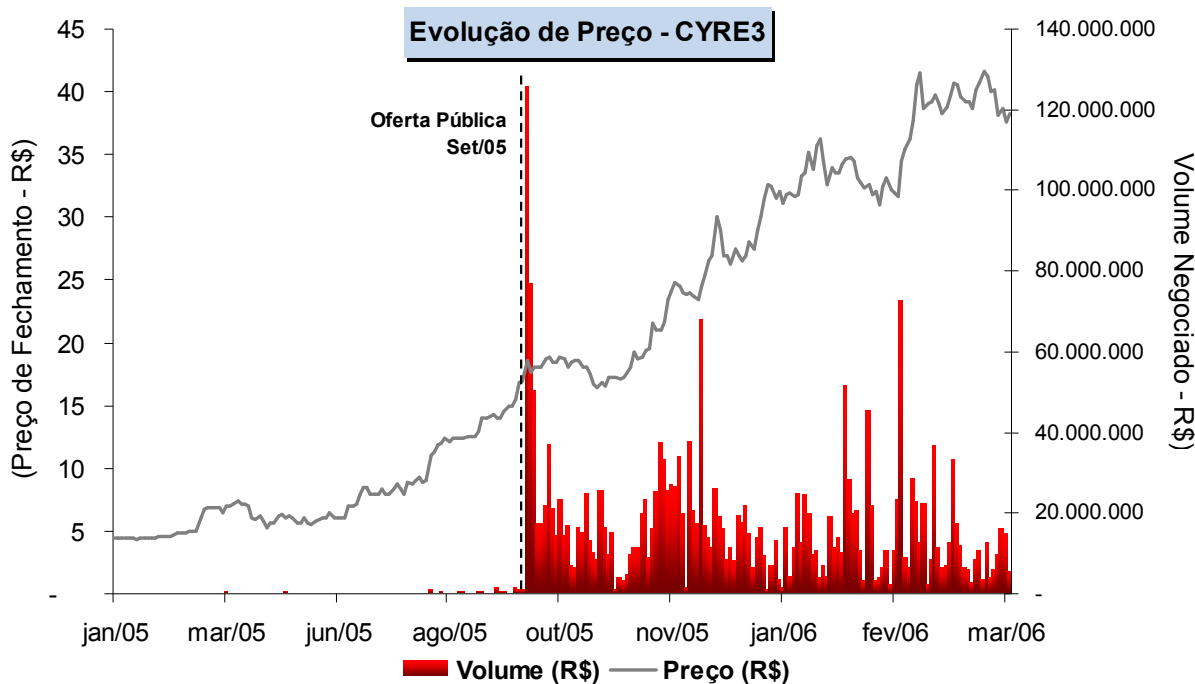
O áudio desta teleconferência será transmitido ao vivo pela Internet no mesmo site, onde ficará disponível após o evento.

Replay: O replay da teleconferência em inglês estará disponível até o dia 23 de maio de 2006. Para acessar, favor ligar para os números indicados acima.



MERCADO DE CAPITAIS

No primeiro trimestre de 2006, a ação da Cyrela Brazil Realty subiu 19,6% (vs. 13,4% do IBOVESPA), acumulando uma alta de 155,2% desde a oferta pública realizada em setembro de 2005.



Para informações adicionais, contate a Área Relações com Investidores:

Luis Largman

Diretor Financeiro e Relações com Investidores

Tel.: (55 11) 4502-3153

ri@cyrela.com.br

Visite nosso Website: www.cyrela.com.br/ri

Este comunicado contém considerações futuras referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Cyrela Brazil Realty. Estas são apenas projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Cyrela Brazil Realty em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações futuras dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores, além dos riscos apresentados nos documentos de divulgação arquivados pela Cyrela Brazil Realty e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Balço Patrimonial Consolidado		
BR GAAP		
R\$ 000		
	<u>31 de Março, 2006</u>	<u>31 de Dezembro, 2005</u>
ATIVO		
Ativo Circulante	1.052.164	835.684
Disponibilidades	40.770	35.403
Aplicações Financeiras	156.187	60.052
Títulos e Valores Mobiliários	3.067	3.067
Contas a Receber	200.668	190.229
Contas a Receber por Desapropriação	-	-
Imóveis a Comercializar	498.366	420.914
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	47.692	35.370
Impostos e Contribuições a Compensar	15.156	12.318
Dividendos a Receber	-	-
Despesas com Vendas a Apropriar	52.637	48.462
Demais Conta a Receber	37.621	29.869
Ativo Realizável a Longo Prazo	716.920	827.573
Contas a Receber	336.357	270.991
Aplicações Financeiras	229.198	421.522
Contas a Receber por Desapropriação	19.733	19.389
Partes Relacionadas	40.031	19.207
Impostos e Contribuições a Compensar	8.740	8.740
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	35.077	37.080
Empréstimos	-	-
Adiantamentos por Aquisição de Imóveis	40.798	40.387
Demais Contas a Receber	6.986	10.257
Ativo Permanente	114.787	111.932
Investimentos em Controladas	1.719	1.814
Imobilizado	113.046	110.107
Diferido	22	11
Total do Ativo	1.883.871	1.775.189
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Passivo Circulante	435.657	403.100
Empréstimos e Financiamentos	101.819	95.126
Impostos e Contribuições a Recolher	31.777	29.570
Provisão para Custos orçados a Incorrer	24.087	25.262
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	97.885	77.017
Dividendos a Pagar	27.185	27.185
Partes Relacionadas	12.786	10.267
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	27.759	21.125
Adiantamentos de Clientes	66.616	82.615
Demais Contas a Pagar	45.743	34.933
Passivo Exigível a Longo Prazo	282.749	274.772
Empréstimos e Financiamentos	117.316	108.708
Provisão para Custos orçados a Incorrer	-	-
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	14.165	12.726
Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar	15.914	25.489
Provisão para Contingências	42.658	42.384
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	92.419	81.738
Demais Contas a Pagar	277	3.727
Participações Minoritárias	89.269	78.534
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.076.196	1.018.793
Capital Social	819.045	819.045
Reserva de Lucros	199.749	199.759
Lucros Acumulados	57.413	-
Ações em Tesouraria	(11)	(11)
Acervo Líquido de Sociedade a ser Incorporada	-	-
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	1.883.871	1.775.199



Demonstração de Resultados Consolidados

BR GAAP

R\$ 000

	<u>31 de Março, 2006</u>	<u>31 de Março, 2005</u>	<u>% Variação</u>
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços			
Venda e Revenda de Imóveis	227.048	167.756	35,3%
Locação de Imóveis	8.935	8.604	3,8%
Prestação de Serviços e Outras	5.465	1.696	222,2%
Deduções da Receita Bruta	<u>(10.369)</u>	<u>(7.917)</u>	31,0%
Receita Líquida Total	231.079	170.139	35,8%
Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos			
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(123.633)	(84.233)	46,8%
Dos Imóveis Locados	<u>(4.206)</u>	<u>(2.941)</u>	43,0%
Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(127.839)	(87.174)	46,6%
Lucro Bruto	103.240	82.965	24,4%
Despesas/receitas Operacionais			
Com Vendas	(20.214)	(20.958)	-3,5%
Gerais e Administrativas	(17.108)	(10.810)	58,3%
Honorários de Administração	(404)	(187)	116,0%
Despesas Financeiras	(11.842)	(12.831)	-7,7%
Receita Financeira	29.751	11.688	154,5%
Outras Despesas/Receitas Operacionais	<u>352</u>	<u>1.656</u>	-78,7%
	(19.465)	(31.442)	-38,1%
Despesas com Emissão de Ações	-	-	
Lucro Operacional	83.775	51.523	62,6%
Lucro Antes da Tributação	83.775	51.523	62,6%
Provisão para IR e Contribuição Social	(12.684)	526	-2511,4%
IR Diferido	(4.634)	(5.285)	-12,3%
Total	(17.318)	(4.759)	263,9%
Lucro/Prejuízo Antes da Participação de Minoritários	66.457	46.764	42,1%
Participações de Minoritários	(9.044)	(6.267)	44,3%
Lucro/Prejuízo Líquido	57.413	40.497	41,8%