



Resultados 2008

Resultados do 4º trimestre e 2008

São Paulo, 26 de março 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 4º trimestre e do ano de 2008. Em atendimento à Lei nº 11.638 de 2007, medida provisória nº 449/08 e pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pela CVM, que modifica e cria novos dispositivos à lei das sociedades por ação visando à convergência das práticas contábeis brasileiras às normas internacionais de contabilidade (IFRS – International Financial Reporting Standards), foram adotados os novos princípios estabelecidos pela nova legislação para as demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007. Para os fins de análise, estão sendo apresentados, também, os resultados desses exercícios e para o 4T08 e 4T07 conforme as práticas contábeis anteriores ("Demonstrações Pró-Forma") e conciliados os efeitos dessas alterações nas Demonstrações Contábeis.

Teleconferências sobre os Resultados de 2008

Teleconferência em Português

27 de março de 2009
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0188
Senha: Cyrela

Teleconferência em Inglês

27 de março de 2009
12h00 (horário de Brasília)
11h00 (US EST)
Telefone: +1 (412) 858-4600
Senha: Cyrela

Contate RI:

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

Visite nosso Site de RI:

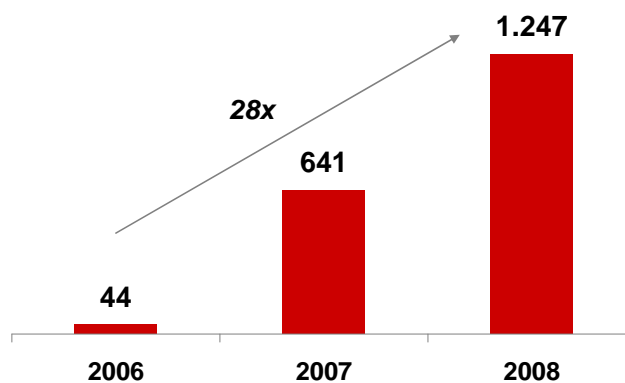
www.cyrela.com.br/ri

CYRE3

Ações: 355.757.026
Mkt cap: R\$ 3,2 bilhões
(26/03/2009)

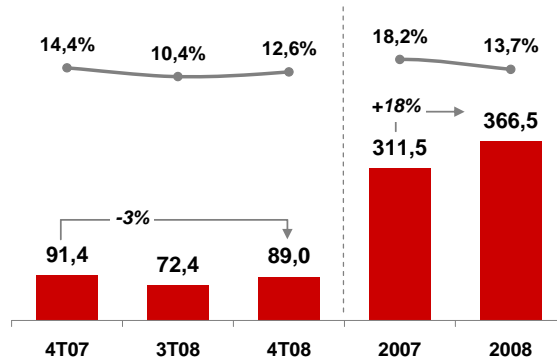
DESTAQUES DO PERÍODO

VENDAS CONTRATADAS LIVING (R\$ MM)



■ Vendas contratadas LIVING

LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO (R\$ MM) – PRÓ-FORMA



■ Lucro Líq. Aj. — Margem Líq. Aj.



Resultados 2008

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2008 foi marcado por dois períodos bastante divergentes na economia brasileira. Os oito primeiros meses foram caracterizados por um forte crescimento econômico. Em maio, o Brasil obteve Grau de Investimento por duas agências de classificação de risco e o índice Bovespa atingiu o recorde histórico de 73,5 mil pontos. Em setembro, uma crise deflagrada nos Estados Unidos pelo crédito imobiliário de alto risco (“*subprime*”) abalou os quatro cantos do mundo e praticamente todos os setores de atividade, interrompendo o ciclo de crescimento econômico mundial iniciado em 2004. A crise que se iniciava implodiu as expectativas de crescimento da economia mundial, contraiu a oferta de crédito e causou uma crise de confiança em todos os agentes da economia, principalmente em empresários e consumidores. Em outubro, o índice Bovespa, que há pouco batera seu recorde, atingiu 29,4 mil pontos, o mais baixo patamar desde outubro de 2005. Todos os países reagiram reduzindo suas taxas básicas de juros e o Brasil não foi diferente. A inflação, que na primeira metade do ano exigiu alguma atenção, deixou de ser o foco diante de um cenário de desaceleração da economia, o que permitiu ao Banco Central trabalhar com perspectivas de taxa real de juros bem abaixo do que há muito se praticava no país.

O grande crescimento experimentado pelo setor imobiliário no Brasil desde 2004 foi baseado na estabilidade da economia, na redução contínua das taxas de juros, na mudança do ambiente regulatório, no crescimento da renda das famílias, no índice de confiança do consumidor e na abundante disponibilidade de crédito tanto à construção quanto ao cliente final. E nesse cenário próspero, a indústria alcançou seu mais baixo índice histórico de estoque.

O ano de 2009 se inicia em plena da crise. Vários países adotaram pacotes para “salvar” seus mercados de impactos ainda mais profundos. Nos próximos 2 ou 3 anos ainda teremos grandes desafios para enfrentar. No entanto, hoje o Brasil está mais forte do que nunca, com condições inéditas de solvência que fizeram com que fosse um dos últimos países a ser impactado pela crise e com que a sua recuperação tenha grandes chances de ser mais rápida que a dos países desenvolvidos. A verdade é que o Brasil já passou por crises internas que causaram estragos muito maiores que os que vemos hoje.

O Governo Federal está adotando uma série de medidas anticíclicas, tanto no campo monetário quanto no fiscal, para fomentar a atividade econômica interna. A mais importante para o setor é o Plano Habitacional. Esse programa, recentemente lançado, pretende impulsionar o crescimento do setor de construção civil fazendo frente ao déficit habitacional lançando um milhão de residências em 2 anos. Pela primeira vez, o Governo Federal contactou a iniciativa privada para desenvolver um programa consistente com as necessidades do setor, considerando modalidades de financiamento acessíveis a grande parte da população e com processos e custos reduzidos.

Apesar dos contratemplos, 2008 foi um ano muito positivo para a Cyrela. O primeiro semestre foi marcado por lançamentos e vendas que atingiram marcas históricas. Em maio, atravessamos as fronteiras nacionais e fizemos o primeiro lançamento na Argentina, através da parceria com a já conhecida IRSA. Outros movimentos



Resultados 2008

estratégicos foram realizados e, em junho, estabelecemos uma *joint-venture* com a Construtora Líder, tradicional construtora e incorporadora de Minas Gerais e Distrito Federal, criando a CL Empreendimentos Imobiliários S.A. Também em junho, anunciamos a intenção de incorporação da Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., empresa de sucesso que possuía sinergias importantes com a Cyrela. Eventos imprevisíveis impossibilitaram o avanço das negociações e a operação não pôde ser concluída. Em julho, fizemos uma nova *joint-venture* com a Lucio Empreendimentos e Participações e criamos a Lucio Brazil Real Estate S.A., para fortalecer nossa atuação na Grande São Paulo. Em dezembro, adquirimos a totalidade da participação da Concima na parceria que com ela tínhamos, uma ação consolidadora que gerou valor para nossos acionistas.

Um dos pontos fortes da Cyrela é a sua capacidade de acelerar e desacelerar rapidamente. Desde o início da crise, nossas atitudes foram marcadas pela prudência. Optamos por lançar somente produtos que se mostravam líquidos, com financiamento a construção já contratado, mantendo sempre um controle rígido do caixa e, assim, garantindo que a Cyrela se mantenha sólida ao final desse ciclo. Preparando-se para uma redução do ritmo de vendas, adequamos o quadro de funcionários à nova realidade de mercado e a aquisição de terrenos passou a ser feita somente através de permutas, sem desembolso de caixa, e sem prazo para lançamento.

Acreditamos que estamos muito bem posicionados para atravessar este momento desafiador. Em 2009, manteremos os mesmos mandamentos: prudência e conservadorismo. No entanto, estamos absolutamente preparados para aproveitar os incentivos que trazido pelo Plano Habitacional. A Living, nossa marca de produtos econômicos e super econômicos, existe há apenas 2 anos e já se posicionou como a quarta empresa desse segmento, tendo atingido a marca surpreendente de 18.000 unidades lançadas. Em 2008, a Living representou cerca de 30% do portfólio da Cyrela e está pronta para crescer ainda mais.

Com mais de 50 anos de atuação no mercado imobiliário brasileiro, a Cyrela se orgulha de ter atingido a marca de 37.000 clientes. Cada um dos nossos funcionários, parceiros, fornecedores e acionistas participaram, de alguma maneira, da realização do grande sonho de cada um desses clientes e é com eles que contamos e a quem agradecemos. Ontem, hoje e sempre.

A Direção



Resultados 2008

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

	4T08	4T07	Var%	2008	2007	Var%
Lançamentos ⁽¹⁾						
Número de Lançamentos	16	38	-57,9%	88	77	14,3%
VGv Lançado - R\$ mil (100%)	856.507	3.068.995	-72,1%	4.827.437	5.393.057	-10,5%
VGv Lançado - R\$ mil (%CBR)	639.768	1.949.076	-67,2%	3.332.322	3.427.959	-2,8%
Participação CBR	74,7%	63,5%	11,2 p.p.	69,0%	63,6%	5,4 p.p.
Preço Médio por m ² (R\$)	3.656	2.952	23,9%	3.255	3.039	7,1%
Área útil lançada (m ²)	234.277	1.039.653	-77,5%	1.483.055	1.774.703	-16,4%
Unidades Lançadas	2.791	9.561	-70,8%	18.270	16.924	8,0%
Vendas ⁽²⁾						
Vendas Totais Contratadas - R\$ mil (100%)	566.067	2.246.588	-74,8%	4.612.314	4.391.850	5,0%
Vendas Totais Contratadas - R\$ mil (%CBR)	373.459	1.343.604	-72,2%	3.074.335	2.815.477	9,2%
Participação CBR	66,0%	59,8%	6,2 p.p.	66,7%	64,1%	2,6 p.p.
Preço Médio por m ² (R\$)	3.500	2.988	17,1%	3.214	3.168	1,5%
Unidades Vendidas	2.283	6.846	-66,7%	16.875	12.940	30,4%
Vendas de Lançamentos ⁽²⁾						
Vendas Contratadas de Lançamentos do ano - R\$ mil (100%)	457.796	2.039.235	-77,6%	3.046.756	3.415.310	-10,8%
Vendas Contratadas de Lançamentos do ano - R\$ mil (%CBR)	297.923	1.208.649	-75,4%	2.024.095	2.162.829	-6,4%
Participação CBR	65,1%	59,3%	5,8 p.p.	66,4%	63,3%	3,1 p.p.
Preço Médio por m ² (R\$)	3.283	2.887	13,7%	3.150	3.021	4,3%
Unidades Vendidas	2.081	6.459	-67,8%	12.591	10.960	14,9%
Banco de Terrenos						
VGv potencial - R\$ 000 (100%)	-	-	-	34.651.897	22.098.448	56,8%
Estoque de Terreno (m ²)	-	-	-	11.161.569	8.793.992	26,9%
% Permuta	-	-	-	80%	81%	-1,0 p.p.
% CBR	-	-	-	78%	80%	-2,0 p.p.

(1) Não estão incluídas as unidades permutadas

(2) Líquido de Rescisões



Resultados 2008

Indicadores Financeiros	2008	2007	Var%
Receita Líquida (R\$ mil)	2.847.441	1.998.540	42,5%
Lucro Bruto (R\$ mil)	1.082.580	776.974	39,3%
EBITDA (R\$ mil)	470.491	392.709	19,8%
Lucro Líquido (R\$ mil)	277.708	386.761	-28,2%
Margem Bruta	38,0%	38,9%	-0,9 p.p.
Margem EBITDA	16,5%	19,6%	-3,1 p.p.
Margem Líquida	9,8%	19,4%	-9,6 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,7807	1,0875	-28,2%
Receitas a Apropriar (R\$ mil)	5.124.185	4.081.675	25,5%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	1.906.923	1.476.917	29,1%
Margem a Apropriar	37,2%	36,2%	1,0 p.p.

Indicadores Financeiros	Pró Forma					
	4T08	4T07	Var%	2008	2007	Var%
Receita Líquida (R\$ mil)	708.438	633.697	11,8%	2.667.053	1.707.308	56,2%
Lucro Bruto (R\$ mil)	258.593	254.185	1,7%	1.070.743	703.245	52,3%
EBITDA (R\$ mil)	112.410	110.668	1,6%	535.927	390.546	37,2%
Lucro Líquido (R\$ mil)	89.026	91.368	-2,6%	366.463	422.151	-13,2%
Margem Bruta	36,5%	40,1%	-3,6 p.p.	40,1%	41,2%	-1,0 p.p.
Margem EBITDA	15,9%	17,5%	-1,6 p.p.	20,1%	22,9%	-2,8 p.p.
Margem Líquida	12,6%	14,4%	-1,9 p.p.	13,7%	24,7%	-11,0 p.p.



Resultados 2008

No 4T08, o Grupo CBR realizou 11 entregas (25 no ano de 2008), como demonstrado abaixo:

Empreendimentos Entregues - 9M08	Localização	Lançamento	Entrega	Área	VGV Lançamento	% Vendido	Unidades lançadas
Chácara dos Pássaros	São Paulo	abr-05	abr-08	28.233	48.475	99%	207
Parc Evian	São Paulo	ago-05	abr-08	2.352	13.656	67%	12
Cennario	São Paulo	mai-05	mai-08	9.826	32.635	100%	43
The Parliament	São Paulo	mar-05	mai-08	2.852	16.969	38%	8
Plateau Jardins	São Paulo	abr-05	jun-08	5.282	20.341	100%	34
Varanda Paulista	São Paulo	mar-05	jun-08	20.103	51.649	100%	364
Garden Resort 1ª fase - 1ª entrega	Jundiaí	dez-06	fev-08	2.880	4.865	97%	34
Caioabás	Espírito Santo	out-06	set-08	7.288	16.398	71%	52
Le Monde 1ª Fase Toronto	Rio de Janeiro	ago-04	fev-08	25.114	83.051	100%	573
Le Monde 2ª Fase Hong Kong	Rio de Janeiro	ago-04	abr-08			100%	
Atmosfera RJ (1ª Fase)	Rio de Janeiro	mar-05	abr-08	38.110	117.021	100%	192
Atmosfera RJ (2ª Fase)	Rio de Janeiro	mar-05	set-08			100%	
Golf Village - Casas	Rio de Janeiro	mai-05	abr-08	12.466	47.143	93%	57
Lanai	Rio de Janeiro	jun-05	jun-08	9.154	66.985	97%	99
Empreendimentos Entregues - 4T08	Localização	Lançamento	Entrega	Área	VGV Lançamento	% Vendido	Unidades lançadas
Páteo Pompéia - Torres Sumaré e Pacaembú	São Paulo	set-05	out-08	18.946	48.543	100%	144
Grand Life Saúde	São Paulo	set-05	out-08	17.155	47.606	100%	141
Walk Vila Nova	São Paulo	nov-05	nov-08	7.534	30.112	100%	43
HLI 120	São Paulo	ago-05	nov-08	10.942	46.503	100%	53
Humanari	São Paulo	ago-05	nov-08	38.430	122.976	100%	300
Sarau	São Paulo	fev-06	dez-08	8.643	30.682	100%	72
Residencial Bela Vista	São Paulo	dez-06	dez-08	5.902	11.691	98%	124
Barra Family	Rio de Janeiro	mar-06	out-08	31.537	98.713	100%	427
Cosmopolitan	Rio de Janeiro	mai-06	nov-08	4.637	19.469	99%	82
Le Monde 3ª Fase Londres	Rio de Janeiro	set-05	dez-08	12.666	52.321	100%	79
Garden Resort 1ª fase - 2ª entrega	Jundiaí	dez-06	nov-08	9.656	16.312	100%	114
Total				329.707	1.044.116	99%	3.254

*Empreendimento "Le Monde 3ª Fase - Londres" foi cindido para a Cyrela Commercial Properties em 2007.



Resultados 2008

LANÇAMENTOS

Lançamentos – 4T08

Por Região	VGV Lançado (R\$ mil)			Lançamentos			Área Útil lançada (m²)			Unidades Lançadas			% CBR			% Vendido		
	4T08	4T07	Var%	4T08	4T07	Var%	4T08	4T07	Var%	4T08	4T07	Var%	4T08	4T07	Var%	4T08	4T07	Var%
São Paulo	180.514	1.159.030	-84,4%	4	15	-73,3%	47.261	361.605	-86,9%	470	3.270	-85,6%	83,2%	63,6%	19,5 pp	53,8%	56,4%	-2,6 pp
São Paulo - Interior	137.323	432.995	-68,3%	2	8	-75,0%	44.597	162.014	-72,5%	470	1.817	-74,1%	89,5%	55,8%	33,6 pp	16,6%	33,4%	-16,8 pp
Rio de Janeiro	236.835	326.313	-27,4%	5	4	25,0%	55.810	109.303	-48,9%	763	1.238	-38,4%	93,7%	96,5%	-2,9 pp	40,5%	39,9%	0,6 pp
Minas Gerais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Espírito Santo	58.967	91.934	-35,9%	1	2	-50,0%	16.347	40.031	-59,2%	105	482	-78,2%	65,0%	51,7%	13,3 pp	-	87,0%	-87,0 pp
Goiás	50.681	-	-	1	-	-	-	16.741	-	-	81	-	-	70,0%	-	-	-	75,3%
Santa Catarina	-	32.098	-	-	1	-	-	9.334	-	-	108	-	-	25,0%	-	-	-	5,6%
Maranhão	-	212.430	-	-	1	-	-	75.332	-	-	400	-	-	51,0%	-	-	-	21,8%
Paraná	72.884	-	-	1	-	-	22.287	-	-	215	-	-	40,0%	-	-	30,7%	-	-
Pernambuco	33.050	-	-	1	-	-	13.242	-	-	192	-	-	80,0%	-	-	-	-	6,8%
Rio Grande do Sul	136.935	202.288	-32,3%	2	4	-50,0%	34.733	79.386	-56,2%	576	729	-21,0%	37,2%	36,5%	0,7 pp	69,1%	47,5%	21,6 pp
Bahia	-	561.226	-	-	2	-	-	185.906	-	-	1.436	-	-	68,0%	-	-	-	49,2%
Total	856.506	3.068.995	-72,1%	16	38	-57,9%	234.277	1.039.653	-77,5%	2.791	9.561	-70,8%	74,7%	63,5%	11,2 pp	40,0%	47,8%	-7,8 pp

Por Segmento	VGV Lançado (R\$ mil)			Lançamentos			Área Útil lançada (m²)			Unidades Lançadas			% CBR			% Vendido		
	4T08	4T07	Var%	4T08	4T07	Var%	4T08	4T07	Var%	4T08	4T07	Var%	4T08	4T07	Var%	4T08	4T07	Var%
Luxo	148.559	113.392	31,0%	2	2	-	29.241	20.981	39,4%	511	240	112,7%	38,2%	38,5%	-0,3 pp	76,5%	64,2%	12,3 pp
Médio-Alto	179.801	1.801.028	-90,0%	3	15	-80,0%	46.252	535.436	-91,4%	267	3.626	-92,6%	88,5%	65,8%	22,7 pp	4,5%	51,5%	-47,0 pp
Médio	379.848	938.591	-59,5%	6	15	-60,0%	96.229	354.649	-72,9%	1.031	3.982	-74,1%	88,5%	62,8%	25,7 pp	33,8%	39,1%	-5,3 pp
Econômico	148.299	109.889	35,0%	5	3	66,7%	62.555	52.804	18,5%	983	798	23,1%	59,1%	74,7%	-15,6 pp	37,2%	54,1%	-16,9 pp
Super Econômico	-	106.094	-	-	3	-	-	75.783	-	-	915	-	-	47,0%	-	-	-	61,3%
Total	856.507	3.068.995	-72,1%	16	38	-57,9%	234.277	1.039.653	-77,5%	2.791	9.561	-70,8%	74,7%	63,5%	11,2 pp	40,0%	47,8%	-7,8 pp

Lançamentos – 2008

Por Região	VGV Lançado (R\$ mil)			Lançamentos			Área Útil lançada (m²)			Unidades Lançadas			% CBR			% Vendido		
	2008	2007	Var%	2008	2007	Var%	2008	2007	Var%	2008	2007	Var%	2008	2007	Var%	2008	2007	Var%
São Paulo	1.450.630	2.501.574	-42,0%	24	30	-20,0%	387.958	771.420	-49,7%	3.730	6.720	-44,5%	62,8%	59,3%	3,5 pp	82,5%	73,9%	8,7 pp
São Paulo - outras cidades	501.908	589.920	-14,9%	13	14	-7,1%	220.184	244.787	-10,1%	3.449	3.174	8,7%	78,0%	59,4%	18,6 pp	65,3%	52,9%	12,4 pp
Rio de Janeiro	896.660	781.707	14,7%	17	14	21,4%	254.593	231.574	9,9%	3.173	2.821	12,5%	89,2%	92,0%	-2,8 pp	61,1%	67,0%	-5,9 pp
Minas Gerais	375.281	37.650	896,8%	4	1	300,0%	94.859	9.353	914,2%	673	26	2513,6%	89,4%	50,0%	39,4 pp	84,7%	97,1%	-12,4 pp
Espírito Santo	169.729	242.062	-29,9%	4	4	-	56.959	87.449	-34,9%	493	800	-38,4%	57,4%	57,7%	-0,3 pp	37,9%	86,4%	-48,5 pp
Amazonas	50.437	-	-	2	-	-	19.557	-	-	280	-	-	50,0%	-	-	70,6%	-	-
Goiás	-	89.673	-	-	2	-	-	32.170	-	-	177	-	-	70,0%	-	-	62,2%	-
Santa Catarina	-	32.098	-	-	1	-	-	9.334	-	-	108	-	-	25,0%	-	-	5,6%	-
Maranhão	78.322	212.430	-63,1%	1	1	-	33.327	75.332	-55,8%	528	400	32,0%	100,0%	51,0%	49,0 pp	97,0%	21,8%	75,2 pp
Argentina	192.797	-	-	1	-	-	44.879	-	-	351	-	-	50,0%	-	-	98,3%	-	-
Paraná	108.973	-	-	2	-	-	37.964	-	-	495	-	-	40,0%	-	-	69,7%	-	-
Pernambuco	107.188	-	-	3	-	-	47.451	-	-	697	-	-	71,7%	-	-	50,2%	-	-
Rio Grande do Sul	474.891	297.880	59,4%	12	7	71,4%	155.702	114.440	36,1%	2.277	1.169	94,8%	44,6%	40,8%	3,8 pp	62,5%	60,8%	1,7 pp
Bahia	420.622	608.063	-30,8%	5	3	66,7%	129.623	198.844	-34,8%	2.125	1.530	38,9%	63,0%	68,3%	-5,3 pp	67,9%	52,2%	15,7 pp
Total	4.827.437	5.393.057	-10,5%	88	77	14,3%	1.483.056	1.774.703	-16,4%	18.271	16.924	8,0%	69,0%	63,6%	5,4 pp	69,2%	64,8%	4,4 pp

Por Segmento	VGV Lançado (R\$ mil)			Lançamentos			Área Útil lançada (m²)			Unidades Lançadas			% CBR			% Vendido		
	2008	2007	Var%	2008	2007	Var%	2008	2007	Var%	2008	2007	Var%	2008	2007	Var%	2008	2007	Var%
Luxo	1.043.277	432.176	141,4%	11	8	37,5%	202.862	80.103	153,3%	1.875	610	207,4%	57,8%	62,2%	-4,4 pp	81,0%	81,7%	-0,7 pp
Médio-Alto	1.269.774	3.224.898	-60,6%	20	31	-35,5%	315.656	947.610	-66,7%	2.440	6.931	-64,8%	68,6%	62,3%	6,3 pp	64,6%	69,8%	-5,2 pp
Médio	1.110.227	1.401.604	-20,8%	17	26	-34,6%	340.932	546.271	-37,6%	3.863	6.329	-39,0%	79,5%	67,0%	12,5 pp	52,1%	55,6%	-3,5 pp
Econômico	1.279.403	175.583	628,7%	35	5	600,0%	549.911	85.639	542,1%	8.648	1.290	570,4%	69,9%	73,2%	-3,3 pp	75,8%	68,7%	7,1 pp
Super Econômico	124.756	158.797	-21,4%	5	7	-28,6%	73.694	115.080	-36,0%	1.444	1.763	-18,1%	65,3%	51,4%	13,9 pp	68,0%	69,1%	-1,1 pp
Total	4.827.437	5.393.057	-10,5%	88	77	14,3%	1.483.055	1.774.703	-16,4%	18.270	16.923	8,0%	69,0%	63,6%	5,4 pp	69,2%	64,8%	4,4 pp

Em virtude da crise que abalou a economia mundial, no 4T08 o guidance de lançamentos e vendas para o ano de 2008 foi revisado para melhor se adequar à situação pela qual se passava. Todos os esforços se voltaram para vendas de estoques e lançamentos de empreendimentos que se mostravam com grande demanda. No último trimestre do ano, foram lançados 16 empreendimentos que somam R\$ 856,5 milhões, montante 72,1% menor que os dos 38 lançamentos realizados no mesmo período do ano anterior, quando a Companhia bateu recorde de lançamentos trimestrais ao lançar R\$ 3.069,0 milhões.



Resultados 2008

Devido à maior participação de empreendimentos comerciais nos lançamentos do último trimestre, o preço médio do m² lançado foi de R\$3.656, 23,8% maior que o preço médio dos lançamentos do 4T07.

A despeito da grande desaceleração do mercado ocorrida a partir de setembro, a Cyrela encerrou o ano com R\$ 4.827,4 milhões em lançamentos, representando uma redução de 10,5% em relação a 2007.

Ao final do ano, frente às vendas abaixo do nível satisfatório de 3 dos 88 lançamentos feitos, optou-se pelo cancelamento dessas incorporações. A opção pelo cancelamento está em linha com o objetivo de preservação de caixa e maior cautela nas operações, adotada pela Companhia. Os empreendimentos cancelados foram os seguintes:

Empreendimento	Região	Nº Unid.	Área Útil (m ²)	VGV (R\$ mil) Sem TP	Nossa %	Nosso VGV	Preço por m ² (R\$ mil)	Segmento	Lançamento
ABSOLUTTO CLUBE RESIDENCIAL (D)	RS	241	17.207	50.236	50,0%	25.118	2,920	Médio	jun-08
COND VARANDA SALVADOR FASE1 (D)	BA	162	11.580	40.556	54,0%	21.900	3,502	Médio alto	jun-08
CAMAROTE LIDER (D)	MG	33	6.964	33.721	80,0%	26.977	4,842	Luxo	set-08
Total		436	35.750	124.513	59,4%	73.995	2,070		

VENDAS CONTRATADAS

O volume de vendas contratadas foi impactado pelas incertezas trazidas pela situação econômica mundial. Desde o início da crise, a Cyrela adotou maior cautela em relação a novos lançamentos e vários empreendimentos tiveram seus lançamentos postergados visando preservar o fluxo de caixa da Companhia. No 4T08, o volume de vendas alcançou R\$ 566,1 milhões, volume 74,8% inferior aos R\$ 2.246,6 milhões de vendas contratadas no 4T07 que, como mencionado, representou um marco em sua história. Em 2008, as vendas somaram R\$ 4.612,3 milhões, representando um aumento de 5,0 % em relação a 2007. Do total das vendas no ano, 5,8% foram representadas por empreendimentos lançados no 4T08 (33,5% no 4T07), 11,9% foram referentes a empreendimentos lançados no 3T08 (27,8% no 3T07), 35,7% foram referentes a empreendimentos lançados no 2T08 (12,7% no 2T07), 12,7% foram referentes a empreendimentos lançados no 1T08 (4,2% no 4T07), e 33,9% eram unidades lançadas períodos anteriores. A velocidade média de vendas de lançamentos foi de 31,5% para o trimestre e de 63,1% para os doze meses acumulados.

Vendas Contratadas (R\$ mil) - 100%		
Por Período Lçto	2008	2007
Lçto 4º Tri - 2008	269.564	
Lçto 3º Tri - 2008	548.086	
Lçto 2º Tri - 2008	1.647.711	
Lçto 1º Tri - 2008	581.395	
Estoque	1.565.558	4.391.850
Anos Anteriores	30.636	956.491
2005	108.865	-
2006	233.248	-
1º Tri - 2007	1.183	1.471.367
2º Tri - 2007	28.478	1.221.993
3º Tri - 2007	94.182	558.192
4º Tri - 2007	1.068.965	183.807
Total	4.612.314	4.391.850



Resultados 2008

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

	Até R\$ 100 mil	De R\$ 100 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							33.893
1T05	-	486	-	-	-	10.234	10.720
2T05	-	-	530	-	2.826	-	3.356
3T05	-	-	-	-	-	9.691	9.691
4T05	-	-	2.144	-	7.981	-	10.125
2006							446.309
1T06	-	-	-	2.557	-	-	2.557
2T06	-	-	256	2.069	12.703	35.036	50.064
3T06	-	156	-	27.819	37.102	4.727	69.804
4T06	95	7.165	3.105	30.421	49.407	233.691	323.884
2007							543.303
1T07	-	2.490	998	718	-	3.269	7.474
2T07	-	1.324	738	-	10.973	-	13.034
3T07	504	8.407	16.282	19.922	70.718	548	116.382
4T07	1.742	82.286	91.880	60.676	102.910	66.918	406.413
2008							1.186.800
1T08	10.717	15.749	7.742	36.534	13.375	1.252	85.369
2T08	-	34.489	-	671	30.885	107.775	173.821
3T08	22.238	71.455	123.231	70.952	3.435	81.974	373.285
4T08	-	100.234	44.470	196.813	212.808	-	554.325
TOTAL	35.295	324.241	291.376	449.153	555.123	555.116	2.210.304
Preço médio	92	154	264	388	650	1.709	371

A Seller, força interna de vendas da Cyrela, foi responsável por R\$ 229,3 milhões das vendas contratadas no 4T08 e R\$ 1.723,0 milhões das vendas contratadas em 2008, representando 40,5% e 37,4% do total das vendas do trimestre e de 2008, respectivamente. A Seller atua, principalmente, nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Bahia. Considerando as vendas contratadas somente nos estados que a Seller atua, suas vendas representam 48,2% e 54,9%, respectivamente em 2008 e 4T08.



Resultados 2008

Vendas no 4T08

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	4T08	4T07	Var %	4T08	4T07	Var %	4T08	4T07	Var %	4T08	4T07	Var %	4T08	4T07	Var %
São Paulo	142.333	1.185.536	-88,0%	434	3.226	-86,6%	33.935	382.012	-91,1%	4.194	3.103	35,2%	64,3%	54,3%	10,0 pp
São Paulo - Outras Cidades	50.734	214.807	-76,4%	391	855	-54,3%	23.883	83.842	-71,5%	2.124	2.562	-17,1%	70,2%	56,9%	13,3 pp
Rio de Janeiro	155.120	292.696	-47,0%	452	988	-54,3%	34.130	83.299	-59,0%	4.545	3.514	29,3%	84,7%	89,6%	-5,0 pp
Minas Gerais	2.057	33.429	-93,8%	1	17	-94,1%	629	6.175	-89,8%	3.270	5.414	-39,6%	101,1%	50,0%	51,1 pp
Espírito Santo	3.807	87.720	-95,7%	16	459	-96,5%	1.486	37.830	-96,1%	2.562	2.319	10,5%	52,6%	52,3%	0,3 pp
Goias	(357)	36.738	-101,0%	(1)	81	-101,2%	(161)	15.824	-101,0%	2.222	2.322	-4,3%	70,0%	70,0%	-
Santa Catarina	-	1.598	-	-	6	-	-	519	-	-	3.081	-	-	25,0%	-
Paraná	20.576	-	-	65	-	-	6.786	-	-	3.032	-	-	40,0%	-	-
Argentina	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maranhão	22.460	45.590	-50,7%	127	87	46,0%	9.143	16.385	-44,2%	2.456	2.782	-11,7%	88,1%	51,0%	37,1 pp
Pernambuco	13.793	-	-	79	-	-	5.368	-	-	2.569	-	-	70,2%	-	-
Amazonas	441	-	-	3	-	-	168	-	-	2.615	-	-	50,0%	-	-
Rio Grande do Sul	112.300	103.929	8,1%	560	419	33,7%	33.495	39.218	-14,6%	3.353	2.650	26,5%	39,7%	35,4%	4,3 pp
Bahia	42.803	244.543	-82,5%	157	708	-77,8%	12.885	86.808	-85,2%	3.322	2.817	17,9%	66,8%	68,0%	-1,2 pp
Total	566.067	2.246.588	-74,8%	2.284	6.846	-66,6%	161.747	751.911	-78,5%	3.500	2.988	17,1%	66,0%	59,8%	6,2 pp

Por Segmento	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	4T08	4T07	Var %	4T08	4T07	Var %	4T08	4T07	Var %	4T08	4T07	Var %	4T08	4T07	Var %
Luxo	156.955	148.246	5,9%	434	229	89,4%	29.545	24.940	18,5%	5.312	5.944	-10,6%	42,6%	57,1%	-14,5 pp
Médio-Alto	76.411	1.511.912	-94,9%	119	3.132	-96,2%	17.316	471.171	-96,3%	4.413	3.209	37,5%	80,0%	58,0%	22,0 pp
Médio	164.890	433.809	-62,0%	566	2.076	-72,7%	42.742	168.196	-74,6%	3.858	2.579	49,6%	82,3%	66,7%	15,5 pp
Econômico	161.172	83.808	92,3%	1.087	643	69,0%	67.963	39.485	72,1%	2.371	2.123	11,7%	66,0%	64,7%	1,3 pp
Super Econômico	6.640	68.812	-90,4%	78	766	-89,8%	4.181	48.119	-91,3%	1.588	1.430	11,1%	52,3%	56,2%	-3,9 pp
Total	566.067	2.246.588	-74,8%	2.283	6.846	-66,6%	161.747	751.911	-78,5%	3.500	2.988	17,1%	66,0%	59,8%	6,2 pp



Resultados 2008

Vendas Acumuladas – 2008

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	2008	2007	Var %	2008	2007	Var %	2008	2007	Var %	2008	2007	Var %	2008	2007	Var %
São Paulo	1.697.278	2.259.259	-24,9%	4.752	6.011	-20,9%	476.790	692.142	-31,1%	3.560	3.264	9,1%	63,4%	60,4%	3,0 pp
São Paulo - Outras Cidades	442.668	422.794	4,7%	3.169	2.011	57,6%	198.942	179.063	11,1%	2.225	2.261	-5,8%	67,1%	61,6%	5,5 pp
Rio de Janeiro	801.627	846.880	-5,3%	2.470	2.326	6,2%	211.433	209.050	1,1%	3.791	4.051	-6,4%	84,8%	82,2%	2,6 pp
Minas Gerais	244.384	95.684	155,4%	583	68	757,4%	69.135	24.699	179,9%	3.535	3.874	-8,8%	87,0%	50,0%	37,0 pp
Espirito Santo	61.136	203.656	-70,0%	245	707	-65,3%	25.722	74.867	-65,6%	2.377	2.720	-12,6%	53,8%	57,5%	-3,7 pp
Goias	8.732	46.843	-81,4%	12	110	-89,1%	2.343	20.484	-88,6%	3.727	2.287	63,0%	70,0%	70,0%	-
Santa Catarina	-	1.598	-	-	6	-	-	519	-	-	3.081	-	25,0%	25,0%	-
Maranhão	150.861	45.590	230,9%	664	87	663,2%	60.944	16.385	272,0%	2.475	2.782	-11,0%	75,4%	51,0%	24,4 pp
Paraná	55.678	-	-	345	-	-	22.463	-	-	2.479	-	-	40,0%	-	-
Argentina	189.043	-	-	345	-	-	44.112	-	-	4.288	-	-	50,0%	-	-
Pernambuco	58.030	-	-	350	-	-	23.728	-	-	2.446	-	-	68,5%	-	-
Amazonas	26.700	-	-	198	-	-	11.120	-	-	2.401	-	-	50,0%	-	-
Rio Grande do Sul	382.361	180.765	111,5%	1.761	816	115,8%	132.950	69.743	90,6%	2.876	2.592	11,0%	43,1%	41,6%	1,5 pp
Bahia	493.817	288.782	71,0%	1.981	799	147,9%	155.417	99.333	56,5%	3.177	2.907	9,3%	65,1%	68,6%	-3,5 pp
Total	4.612.314	4.391.850	5,0%	16.875	12.940	30,4%	1.435.097	1.386.285	3,5%	3.214	3.168	1,4%	66,7%	64,1%	2,6 pp

Por Segmento	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	2008	2007	Var %	2008	2007	Var %	2008	2007	Var %	2008	2007	Var %	2008	2007	Var %
Luxo	896.731	597.057	50,2%	1.644	673	144,2%	167.238	97.798	71,0%	5.362	6.105	-12,2%	54,2%	60,2%	-5,9 pp
Médio-Alto	1.392.351	2.652.965	-47,5%	2.645	5.630	-53,0%	370.291	789.449	-53,1%	3.760	3.361	11,9%	68,0%	63,0%	5,0 pp
Médio	1.101.555	870.184	26,6%	3.731	4.051	-7,9%	350.492	343.589	2,0%	3.143	2.530	24,1%	73,5%	70,0%	3,5 pp
Econômico	1.086.823	174.479	522,9%	7.538	1.367	451,5%	470.063	87.024	440,2%	2.312	2.008	15,3%	70,3%	67,4%	3,0 pp
Super Econômico	134.854	97.165	38,8%	1.318	1.219	8,1%	77.013	68.425	12,6%	1.751	1.420	23,3%	50,3%	59,9%	-9,7 pp
Total	4.612.314	4.391.850	5,0%	16.876	12.940	30,4%	1.435.096	1.386.285	3,5%	3.214	3.168	1,4%	66,7%	64,1%	2,6 pp

Evolução Venda de Lançamentos – 4T08

	Unidades Lançadas	GVV Lançado	1T07		2T07		3T07		4T07		1T08		2T08		3T08		4T08		Total				
			Unid.	GVV	% Vendido	Unid.	GVV	% Vendido	Unid.	GVV	% Vendido	Unid.	GVV	% Vendido	Unid.	GVV	% Vendido	Unid.	GVV	% Vendido	Unid.	GVV	% Vendido
Lançamentos 1T07	718	202.474	247	72.805	35,9%	294	81.517	40,3%	95	21.160	10,5%	28	8.525	4,2%	4	764	0,4%	(4)	(693)	-0,3%	676	184.990	91,4%
Lançamentos 2T07	3.292	740.900				1.157	318.994	43,1%	889	136.136	18,4%	475	103.062	13,9%	64	16.869	2,2%	43	9.154	1,2%	2.639	586.671	79,2%
Lançamentos 3T07	3.963	1.450.989				1.808	730.773	49,3%	1.274	461.220	33,2%	227	85.975	6,5%	81	21.189	1,4%	21	4.498	0,3%	3.528	1.316.175	88,9%
Lançamentos 4T07	8.950	2.958.693							4.570	1.451.316	49,8%	1.705	594.774	17,0%	1.207	377.495	12,7%	425	144.251	4,9%	8.823	2.520.283	84,9%
Lançamentos 1T08	3.264	735.748							1.608	349.413	47,5%	886	193.999	26,4%	104	35.560	3,8%	49	12.459	1,3%	2.747	581.395	79,0%
Lançamentos 2T08	7.984	2.182.629									4.003	1.211.995	55,5%	1.568	393.909	18,0%	172	41.817	1,5%	5.743	1.647.711	75,5%	
Lançamentos 3T08	5.131	1.052.559											2.242	414.129	39,3%	792	133.957	12,3%	3.034	548.086	52,1%		
Lançamentos 4T08	2.791	656.507													1.117	269.564	31,5%				1.117	269.564	31,5%

No 4T08, o mercado do estado de São Paulo representou 34,1% (62,3% no 4T07) da totalidade das vendas contratadas, decréscimo de 28,2p.p em relação ao mesmo período de 2007, o que era esperado frente à maior diversificação geográfica e relativa menor representatividade desse estado em nas operações da Companhia. Soma-se isso, o fato que grandes lançamentos que seriam feitos no 4T08, neste Estado, foram adiados em função dos recentes acontecimentos.

O Rio de Janeiro respondeu por 27,4% das vendas contratadas no 4T08 (13,0% no 4T07) representando um acréscimo de 14,4p.p. em relação ao mesmo período de 2007. As demais localidades representaram 38,5% das vendas contratadas no trimestre, em linha com o esperado desde o início da expansão geográfica.

O foco de atuação continua sendo os segmentos luxo, médio-alto e médio, que responderam por 70,4% das vendas contratadas no 4T08 (93,2% no 4T07), entretanto, os segmentos econômicos e super econômicos já respondem por 29,6% (6,8% em 2007) das vendas contratadas.



Resultados 2008

A tabela abaixo apresenta a evolução da receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007, bem como o custo das unidades vendidas, despesas comerciais e lucro bruto a apropriar.

Vendas a Reconhecer (R\$ mil)	2008	2007	Var%
Receita de Vendas a Apropriar no Início do Período	4.081.675	1.597.155	155,6%
Vendas reconhecidas no período	3.974.416	4.515.220	-12,0%
Cancelamento de contratos no período	(1.085)	(374)	190,1%
Receitas apropriadas no período	(2.930.822)	(2.030.326)	44,4%
Receitas de Vendas a Apropriar no Final do Período	5.124.185	4.081.675	25,5%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(3.217.263)	(2.604.758)	23,5%
Lucro Bruto a Apropriar	1.906.923	1.476.917	29,1%
Despesas Comerciais a Apropriar	(37.604)	(26.379)	42,6%
Lucro a Apropriar	1.869.319	1.450.539	28,9%
Margem Bruta	37,2%	36,2%	1,0 p.p.

Ao final do período de 2008, a receita de vendas a apropriar somava R\$ 5.124,2 milhões, representando um aumento de 25,5% em relação ao mesmo período de 2007. A margem bruta do resultado a apropriar manteve-se estável quando comparado ao ano anterior.

TERRENOS

No 4T08 completou-se a aquisição de 10 terrenos, cujas negociações foram iniciadas antes da crise, que somam 471,6 mil de m², com VGV potencial de R\$ 1.386,7 milhões. Também neste último trimestre foram distratados sete terrenos que somavam 167,9 mil de m² e VGV potencial de R\$ 571,0 milhões, por não atenderem aos critérios mais rígidos de viabilidade exigidos pelo mercado atualmente. Não houve perdas ou indenizações significativas envolvidos nesses distratos. No final do 4T08, o estoque de terrenos somava 11.161,6 mil m² de área útil comercializável com potencial de vendas total de R\$ 34,6 bilhões, considerando as *joint-ventures* e parcerias. A participação da CBR no estoque de terrenos é de 78,0% ou o equivalente a R\$ 27,0 bilhões.

Do estoque, 80% foram adquiridos através de sistema de permuta, sem a necessidade de desembolso de caixa. É importante ressaltar que, desde julho passado, as aquisições de terrenos se dão somente por meio de permutas. As aquisições atuais que envolvem qualquer desembolso de caixa tratam-se de compromissos assumidos anteriormente a essa decisão.

No 4T08, dando continuidade à estratégia diversificação geográfica, 16,1% do VGV potencial adquirido está localizado fora do eixo Rio-São Paulo. Essas regiões já representam 30,6% do VGV do banco de terrenos.

A distribuição do estoque de terrenos por segmento e localização é a seguinte:



Resultados 2008

Aquisição de Terrenos no 4T08

Por Região	Área Útil (m²)	VGW Potencial (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta	% CBR
São Paulo - Capital	314.855	963.701	2	2.153	77%	100%
Rio de Janeiro	32.230	199.844	4	441	40%	80%
Bahia	77.416	129.453	2	1.298	66%	54%
Paraná	11.485	29.574	1	193	100%	40%
Pará	35.650	64.168	1	564	-	25%
Total	471.637	1.386.740	10	4.650	65%	88%

Por Segmento	Área Útil (m²)	VGW Potencial (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta	% CBR
Luxo	11.199	143.828	2	93	39%	78%
Médio-Alto	6.701	24.918	1	67	29%	100%
Médio	314.855	963.701	2	2.153	77%	100%
Econômico	25.817	60.672	2	475	99%	58%
Super Econômico	113.066	193.621	3	1.862	62%	45%
Total	471.637	1.386.739	10	4.650	65%	88%

Aquisição de Terrenos no ano de 2008

Por Região	Área Útil (m²)	VGW Potencial (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta	% CBR
São Paulo - Capital	740.637	2.690.374	20	6.158	35%	79%
São Paulo - Interior	456.544	1.094.121	13	6.573	86%	80%
Rio de Janeiro	390.229	1.439.328	20	4.339	57%	73%
Minas Gerais	9.134	29.964	1	92	100%	80%
Espírito Santo	149.201	368.362	3	1.939	67%	63%
Rio Grande do Sul	278.263	607.690	7	3.831	87%	48%
Bahia	228.728	623.245	7	3.533	93%	69%
Ceará	250.000	800.000	1	1.000	-	33%
Rio Grande do Norte	253.950	839.287	3	2.401	51%	83%
Pernambuco	556.077	1.932.175	3	3.173	90%	49%
Alagoas	121.238	404.609	2	987	96%	80%
Paraíba	46.185	145.484	1	232	100%	56%
Pará	104.410	250.633	3	1.343	65%	66%
Paraná	11.485	29.574	1	193	100%	40%
Argentina	22.466	40.507	1	375	99%	50%
Amazonas	178.010	608.237	3	1.551	78%	56%
Total	3.796.558	11.903.589	89	37.721	68%	66%

Por Segmento	Área Útil (m²)	VGW Potencial (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta	% CBR
Luxo	228.641	1.249.581	16	2.759	59%	76%
Médio-Alto	1.701.479	6.244.200	27	10.823	68%	55%
Médio	654.915	1.922.028	13	5.159	78%	90%
Econômico	846.262	1.864.823	24	13.012	33%	69%
Super Econômico	365.261	622.958	9	5.968	73%	68%
Total	3.796.558	11.903.589	89	37.721	68%	66%



Resultados 2008

Estoque de Terrenos em 2008

Por Região	Área Útil (m²)	VGW Potencial (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta	% CBR
São Paulo - Capital	2.099.312	7.665.094	47	19.684	45%	73%
São Paulo - Interior	1.687.584	4.093.416	46	22.494	67%	77%
Rio de Janeiro	3.763.101	12.279.590	36	45.536	94%	95%
Minas Gerais	31.079	133.762	2	155	41%	96%
Espírito Santo	251.248	677.997	6	3.452	72%	65%
Rio Grande do Sul	705.501	1.695.271	20	10.977	87%	49%
Bahia	522.873	1.573.993	10	5.455	95%	75%
Maranhão	180.918	424.050	3	2.367	45%	100%
Paraíba	46.185	145.484	1	232	100%	56%
Ceará	268.969	841.732	2	1.310	-	33%
Pernambuco	556.077	1.932.175	3	3.173	90%	49%
Alagoas	121.238	404.609	2	987	96%	80%
Amazonas	249.092	861.082	5	2.609	72%	59%
Argentina	22.466	40.507	1	375	99%	50%
Paraná	11.485	29.574	1	193	100%	40%
Pará	104.410	250.633	3	1.343	65%	66%
Rio Grande do Norte	540.030	1.602.930	8	6.239	70%	80%
Total	11.161.569	34.651.897	196	126.581	80%	78%

Por Segmento	Área Útil (m²)	VGW Potencial (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta	% CBR
Luxo	451.764	2.538.260	26	5.845	72%	80%
Médio-Alto	2.799.175	10.812.930	35	19.438	87%	72%
Médio	3.765.992	11.814.612	43	41.363	85%	91%
Econômico	3.414.935	8.242.966	77	47.539	64%	69%
Super Econômico	729.702	1.243.129	15	12.396	70%	66%
Total	11.161.569	34.651.897	196	126.581	80%	78%

LOTEAMENTOS URBANOS

Lançamentos

No 4T08 foram lançados três loteamentos com VGW potencial total de R\$ 142, 5 milhões. Desses, dois estão localizados no interior de São Paulo e um no Rio Grande do Sul.

Loteamento	Localização	Unid. Lançadas	VGW 100%* (R\$ mil)	Área útil	Preço por m² (R\$ mil)	% permuta	% CBR	Unid. Vendidas	% Vendido	Data
Villa do Bosque	Sorocaba - SP	173	12.593	49.384	0,255	100%	50%	-	0%	dez/08
Alphaville Nova Esplanada	Votorantim - SP	286	49.877	149.142	0,334	100%	25%	-	0%	dez/08
Xangri-lá	Xangri-lá - RS	396	80.049	193.589	0,414	100%	50%	223	56%	dez/08
Total		855	142.519	392.115	0,363	100%	41%	223	26%	

* excluída a parte em permuta



Resultados 2008

Vendas

As vendas contratadas de loteamentos no 4T08 somaram R\$ 54,6 milhões, 749,1% superior aos R\$ 6,4 milhões do 4T07, crescimento decorrente das vendas do loteamento Xangrilá, que atingiu 56,4% de unidades vendidas em seu lançamento. A participação da CBR foi de 45,8% (47,2% no 4T07). Em 2008, as vendas relativas a loteamentos urbanos somaram R\$ 78,1 milhões, 104,9% superiores às do ano anterior.

Vendas no 4T08

Por Região	Localização	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
		4T08	4T07	Var %	4T08	4T07	Var %	4T08	4T07	Var %	4T08	4T07	Var %	4T08	4T07	Var %
Portal de Bragança	Bragança Paulista - SP	9.543	1.181	708,0%	136	27	403,7%	69.527	13.818	403,2%	0,137	0,085	61,2%	26,0%	26,0%	0,0 pp
Novo Portinho	Rio de Janeiro - RJ	486	5.249	-90,7%	4	38	-89,5%	1.623	17.321	-89,5%	0,268	0,303	-11,6%	52,0%	52,0%	0,0 pp
Xangrilá	Xangrilá - RS	44.566	-	-	223	-	-	109.154	-	-	0,408	-	-	50,0%	0,0%	50,0 pp
Total		54.597	6.430	749,1%	363	65	458,5%	180.504	31.139	479,7%	0,302	0,206	46,5%	45,8%	47,2%	-1,4 pp

Vendas Acumuladas em 2008

Localização	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	12M08	12M07	Var %	12M08	12M07	Var %	12M08	12M07	Var %	12M08	12M07	Var %	12M08	12M07	Var %
Bragança Paulista - SP	14.541	27.297	-46,7%	171	305	-43,9%	87.439	156.096	-44,0%	0,166	0,175	-4,9%	26,0%	26,0%	0,0 pp
Rio de Janeiro - RJ	19.021	10.826	75,7%	55	76	-27,6%	25.070	34.656	-27,7%	0,759	0,312	142,9%	52,0%	52,0%	0,0 pp
Xangrilá - RS	44.566	-	-	223	-	-	109.092	-	-	0,409	-	-	50,0%	0,0%	50,0 pp
Total	78.128	38.123	104,9%	449	381	17,8%	221.601	190.752	16,2%	0,353	0,200	76,4%	45,8%	47,2%	-1,4 pp

Terrenos

No 4T08 não houve aquisições de terrenos destinados a loteamentos. Ao final do ano, a Companhia contava com 3.253,8 mil m², representando potencial de vendas de R\$ 384,6 milhões, sendo 20,4% menor que o VGV potencial em 31 de dezembro de 2007. Todos os terrenos destinados a loteamentos foram adquiridos por meio de permuta, e a participação da CBR no VGV potencial é de 36,0% (35,0% no 12M07).

O banco de terrenos para loteamentos está assim resumido:

Estoque de Terrenos	Localização	Área útil (m²)	VGV 100%*	% Permuta	% CBR
Tasca - Santa Petrolina	Bragança Paulista - SP	158.693	40.127	100%	40%
Carmela	Guarulhos - SP	396.010	15.235	100%	15%
Jundiaí	Jundiaí - SP	304.914	43.482	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	384.583	100%	36%

* excluída a parte em permuta



Resultados 2008

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Para efeitos de análise, os resultados do 4T08 e 4T07 e dos exercícios de 2008 e de 2007 serão apresentados sem contemplar os ajustes decorrentes das alterações da nova legislação societária.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PRÓ-FORMA

Receita Operacional Bruta

Abaixo, a composição da receita operacional bruta no 4T08, 4T07 e nos períodos findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007:

Por Atividade	Pró Forma											
	4T08		% Part.	4T07		% CBR	% Var.	2008		% Part.	2007	
	R\$ mil			R\$ mil				R\$ mil			R\$ mil	
Incorp Imob Residencial	722.489	97,6%	636.144	96,1%	13,6%	2.728.832	98,0%	1.722.514	96,8%	58,4%		
Loteamentos	5.806	0,8%	8.652	1,3%	-32,9%	17.715	0,6%	8.652	0,5%	104,8%		
Prestação de Serviços	11.994	1,6%	17.257	2,6%	-30,5%	36.627	1,3%	49.114	2,8%	-25,4%		
Total	740.289	100,0%	662.053	100,0%	11,8%	2.783.174	100%	1.780.280	100%	56,3%		

Incorporação Imobiliária Residencial

A receita bruta relativa à incorporação residencial somou R\$ 722,5 milhões no 4T08, 13,6% maior que os R\$ 636,1 milhões do 4T07. Esse aumento reflete o crescimento em lançamentos e vendas de anos anteriores cujos empreendimentos estão sendo construídos e entregues. Nos últimos 12 meses, a Companhia iniciou o reconhecimento de receitas relacionadas a 80 empreendimentos lançados após em 2007, destacando entre eles: Horizons, Podium Vila Leopoldina, Salvador Shopping Business, Escritórios Paulista, Reserva do Parque e Ibitirama Family Club. Essas novas obras proporcionaram uma apropriação de receita no montante de R\$ 156,4 milhões no 4T08.

Abaixo, a demonstração a receita bruta apropriada no 4T08 e 4T07 e acumulada nos anos de 2008 e 2007, considerando segmentos e regiões:

Receita de Incorporação por Segmento - Pró Forma												Total Receita 4T08	
Regional	Tradicional				Econômico				Total				
	Luxo		Médio Alto		Médio		Econômico				Super Econômico		
	4T08	4T07	4T08	4T07	4T08	4T07	4T08	4T07	4T08	4T07	4T08	4T07	
São Paulo	13.955	35.805	169.640	136.869	86.826	95.225	-	-	-	-	270.420	267.898	
Rio de Janeiro	72.877	93.009	89.321	101.478	37.584	8.602	5.690	-	-	-	205.472	203.089	
Sul, Sudeste e Centro Oeste	10.946	7.789	59.216	44.842	56.121	50.200	56.896	12.308	15.712	14.252	198.891	129.391	
Nordeste	8.018	-	19.601	31.601	-	-	17.706	4.164	-	-	45.324	35.765	
Norte	-	-	-	-	-	-	2.380	-	-	-	2.380	-	
Total	105.795	136.602	337.778	314.790	180.532	154.027	82.672	16.472	15.712	14.252	722.489	636.144	
% Participação	14,6%	21,5%	46,8%	49,5%	25,0%	24,2%	11,4%	2,6%	2,2%	2,2%	100%	100%	

Receita de Incorporação por Região - Pró Forma												Total Receita Acumulada	
Regional	Tradicional				Econômico				Total				
	Luxo		Médio Alto		Médio		Econômico				Super Econômico		
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	
São Paulo	84.962	127.357	651.060	398.925	379.915	310.244	-	-	-	-	1.115.936	836.526	
Rio de Janeiro	291.542	346.458	385.502	234.924	86.260	32.738	24.390	-	-	-	787.694	614.119	
Sul, Sudeste e Centro Oeste	69.622	13.477	227.432	75.942	174.431	79.422	176.209	41.332	49.528	17.549	697.222	227.722	
Nordeste	8.018	-	61.281	39.984	-	-	34.627	4.164	-	-	103.926	44.148	
Norte	-	-	-	-	-	-	23.954	-	-	-	23.954	-	
Total	454.144	487.292	1.325.274	749.775	640.606	422.404	259.180	45.496	49.528	17.549	2.728.731	1.722.514	
% Participação	16,6%	28,3%	48,6%	43,5%	23,5%	24,5%	9,5%	2,6%	1,8%	1,0%	100%	100%	



Resultados 2008

Destaca-se o crescimento dos segmentos econômico e super econômico na composição da receita, aumentando sua participação de 4,8% no 4T07 para 13,6% no 4T08. A redução de 6,9p.p da participação do segmento luxo na composição da receita apropriada é decorrente da estratégia de diversificação dos segmentos de renda.

A participação de receitas geradas no eixo Rio-São Paulo reduziu de 74,0% no 4T07 para 65,9% no 4T08 como 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 4T08, a receita bruta de prestação de serviços alcançou R\$ 12,0 milhões, apresentando decréscimo de 27,6% em relação aos R\$ 16,6 milhões registrados no 4T07. O 4T08 foi marcado pela desaceleração das atividades da Companhia, especialmente no que tange a lançamentos de novos empreendimentos o que impactou as vendas contratadas e, conseqüentemente, as receitas decorrentes da controlada Seller (comissões sobre vendas). Na comparação dos anos de 2008 e 2007, verifica-se uma queda de 14,3% na receita de construção que reflete também a redução do volume da taxa de administração (construção), já que atualmente os parceiros constroem a maior parte das obras lançadas nos últimos dois anos.

Custo dos Bens e/ou Serviços Prestados

Os custos dos bens e/ou serviços prestados tiveram a seguinte composição nos 4T08, 4T07 e nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2008 e 2007:

Por Atividade	Pró Forma					
	4T08	4T07	% Var.	2008	2007	% Var.
	R\$ mil	R\$ mil		R\$ mil	R\$ mil	
Incorp. Imob. Residencial	437.963	366.633	19,5%	1.558.763	978.999	59,2%
Loteamentos	2.865	5.213	-45,0%	9.239	5.213	77,2%
Prestação de Serviços	9.017	7.666	17,6%	28.308	19.854	42,6%
Total	449.845	379.512	18,5%	1.596.310	1.004.066	59,0%

A variação do custo incorrido no trimestre foi 18,5%, passando de R\$ 379,5 milhões no 4T07 para R\$ 449,8 milhões no 4T08, principalmente, em função da evolução do custo de incorporação imobiliária residencial, que representa 97,4% do custo total. O aumento de 19,5% no custo de incorporação imobiliária residencial é justificado, principalmente, pelo início da construção de novos empreendimentos, representando acréscimo de 21,4% do custo total no trimestre, e pela nova prática que passamos a adotar no trimestre anterior de capitalizar juros decorrente da emissão de Debêntures no custo de construção.

Neste trimestre, em função da utilização de 23,9% dos recursos obtidos através da emissão de debêntures para financiamento das obras, parte das despesas financeiras a ela relacionadas foi capitalizada ao custo de construção e será amortizada na medida da evolução física/financeira das obras às quais os juros foram capitalizados. As despesas financeiras alocadas no custo de bens e serviços prestados no 4T08 somaram R\$ 8,6 milhões. 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.



Resultados 2008

Margem Bruta

Por Atividade	Pró Forma					
	4T08	4T07	Var.	2008	2007	Var.
Incorporação Imobiliária Residencial	36,7%	39,9%	-3,2 p.p.	40,4%	40,8%	-0,4 p.p.
Loteamentos	48,6%	37,1%	11,5 p.p.	45,6%	37,3%	8,3 p.p.
Prestação de Serviços	17,2%	49,0%	-31,8 p.p.	15,0%	55,0%	-40,0 p.p.
Total	36,5%	40,1%	-3,6 p.p.	40,1%	41,2%	-1,1 p.p.

A margem bruta de incorporação do 4T08 foi de 36,7%, redução de 3,2 p.p quando comparada à de 39,9% no 4T07, decorrente da evolução da participação dos empreendimentos dos segmentos econômico e super econômico no portfólio, que no 4T08 representaram 13,6% da receita bruta de incorporação, enquanto que no 4T07 este percentual era de 4,8%. Além disso, a amortização dos juros capitalizados (SFH + Juros de Debêntures), neste exercício, passou a compor o custo de produção, que no 4T08 somou R\$ 8,6 milhões, reduzindo a margem bruta em 1,2p.p quando comparada com o 4T07. No ano anterior estas amortizações foram registradas como despesas financeiras.

Os serviços prestados, Seller e Construtora, operam com margens mínimas, sendo seus objetivos, de fato, viabilizarem a realização das incorporações imobiliárias, assim as margens em serviços são fortemente impactadas, na ocasião de crises econômicas. Esta situação é refletida na margem do 4T08 quando comparada com 4T07, houve queda de 31,8p.p.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

As despesas comerciais, de R\$ 82,1 milhões no 4T08, que em sua totalidade referem-se à área de incorporação imobiliária residencial, reduziram 4,6% quando comparadas aos R\$ 86,0 milhões do mesmo período de 2007 em decorrência do menor número de lançamentos realizados. Como percentual da receita líquida do segmento, estas despesas alcançaram 11,9%, decréscimo de 2,2p.p quando comparado com o 4T07. Entretanto, em bases anuais estas despesas representam 11,9% da receita líquida, minimamente inferior ao ano de 2007.

As despesas comerciais referem-se, principalmente aos lançamentos incorridos ou preparados durante o 4T08 e ao esforço de vendas de estoques remanescentes de períodos anteriores. Devido à desaceleração econômica assistida em setembro de 2008, adiou-se o lançamento da grande maioria dos empreendimentos que seriam realizados no quarto trimestre, entretanto, diversas despesas comerciais já estavam em andamento e parte delas não pode ser evitada. As despesas comerciais incorridas para empreendimentos cujos lançamentos não ocorreram somam R\$ 16,8 milhões. Assim sendo, as despesas comerciais que representam 14,5% das vendas contratadas no 4T08 contemplam este efeito, enquanto no 4T07 representavam 3,8%, crescimento de 10,7p.p.. Em bases anuais as despesas comerciais representam 6,7% das vendas contratadas, superior aos 4,6% do mesmo período do ano anterior.

A seguir demonstramos as despesas gerais e administrativas para o 4T08, 4T07 e para os exercícios findos em 31 de dezembro e 2008 e 2007:



Resultados 2008

Despesas Gerais e Administrativas	Pró Forma					
	4T08	4T07	% Part.	2008	2007	% Part.
	R\$ mil	R\$ mil		R\$ mil	R\$ mil	
Salários e Encargos Sociais	25.903	19.442	33,2%	97.073	47.193	105,7%
Honorários da Administração	2.612	1.984	31,7%	9.394	3.297	184,9%
Serviços de Terceiros	13.591	23.708	-42,7%	49.208	50.690	-2,9%
Aluguel e Serviços	5.363	4.089	31,2%	26.847	13.227	103,0%
Outros	6.653	6.899	-3,6%	22.156	16.386	35,2%
Total	54.122	56.122	-3,6%	204.678	130.793	56,5%

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 54,1 milhões no 4T08, apresentando decréscimo de 3,6% quando comparadas aos R\$ 56,1 milhões do mesmo período de 2007. Esse montante representa 7,9% da receita líquida reconhecida no período (8,9% no 4T07).

Em relação a vendas contratadas, essas representam 9,6% das vendas do período, 7,1p.p acima do 4T07 quando representaram 2,5% das vendas contratadas naquele período. Este crescimento decorre, principalmente, da redução das vendas contratadas no 4T08 em função do adiamento de diversos lançamentos ocorridos no trimestre. As despesas anuais ainda refletem, e principalmente para os três primeiros trimestres, o custo da estrutura operacional montada para suportar a expansão geográfica, a diversificação dos segmentos de atuação e o crescimento da Companhia. No entanto, em função da nova realidade do mercado, a Cyrela realizou uma reestruturação de suas áreas operacional e administrativa, visando compatibilizá-las a nova situação de mercado. Estima-se como impacto desta reestruturação, uma redução dessas despesas da ordem de 25,0% para o ano de 2009.

EBITDA

Abaixo, a reconciliação do lucro antes do imposto de renda e contribuição social para o EBITDA, para o 4T08 e 4T07 e para os anos findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007:

EBITDA	Pró Forma					
	4T08	4T07	Var%	2008	2007	Var%
	R\$ mil	R\$ mil		R\$ mil	R\$ mil	
Lucro antes do IR e Contribuição Social	122.072	102.480	19,1%	517.199	505.443	2,3%
(-) Ganho na Participação da Coligada Agra S.A	-	-	-	-	(102.746)	-
(+) Resultado Financeiro	(11.474)	3.183	-	9.112	(25.234)	-
(+) Depreciação e Amortização	507	526	-3,6%	3.890	1.751	122,2%
(+) Amortização de Ágios e Outros	2.290	(521)	-	9.781	14.332	-
(-) Participação dos Administradores	(985)	5.000	-	(4.055)	(3.000)	35,2%
EBITDA	112.410	110.668	1,6%	535.927	390.546	37,2%
Margem Ebitda (%)	15,9%	17,5%	-1,6 p.p.	20,1%	22,9%	-2,8 p.p.

O EBITDA do 4T08 somou R\$ 112,4 milhões, 1,6% maior na comparação com o mesmo período de 2007, representando 15,9% da receita líquida, mantendo-se no mesmo patamar do 4T07. A margem EBITDA é fortemente influenciada pelas despesas comerciais referentes a lançamentos do período e o reconhecimento defasado da receita de vendas realizadas. No 4T08, a Companhia incorreu em despesas comerciais de R\$ 16,8



Resultados 2008

milhões, cujos lançamentos não ocorreram e em R\$ 8,6 milhões de juros amortizados como custo de produção que reduziram a margem EBITDA em 3,6p.p quando comparada à margem do mesmo período do ano anterior. A previsão é que a margem EBITDA se mantenha no patamar de 20% a 22% da receita líquida, dependendo exclusivamente do mix de produtos e da temporalidade dos lançamentos.

Resultado Financeiro

R\$ 000	Pró Forma			
	4T08	4T07	2008	2007
Despesas Financeiras	(66.304)	(35.014)	(199.852)	(118.954)
Juros SFH	(16.290)	(4.686)	(39.197)	(15.228)
Juros Financiamentos Nacionais e Estrangeiros	(40.995)	(14.071)	(138.485)	(45.914)
Juros Capitalizados	32.481	-	44.760	-
Sub Total	(24.804)	(18.757)	(132.922)	(61.142)
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(22.856)	(5.583)	(31.644)	(20.862)
Outras Despesas Financeiras	(18.644)	(10.674)	(35.286)	(36.950)
Receitas Financeiras	77.778	31.831	190.740	144.188
Rendimento de Aplicações	26.484	14.963	71.276	82.591
Receitas Financeiras sobre Contas a Receber	36.134	8.864	75.275	27.928
Rendimento de Financiamento de Parceiros	9.610	161	33.955	30.530
Outras Receitas Financeiras	5.550	7.843	10.234	3.139
Resultado Financeiro	11.474	(3.183)	(9.112)	25.234

O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 11,5 milhões (R\$ 3,2 milhões negativo no 4T07) em função dos seguintes fatores:

- Despesas financeiras:

1 - Maiores despesas financeiras decorrentes do maior volume de dívida corporativa cujo montante somou R\$ 1,3 bilhão ao final do período, gerando despesas no montante de R\$ 40,9 milhões no 4T08 e R\$ 138,5 milhões no ano de 2008.

2 - Os juros capitalizados que passaram a fazer parte do custo de produção e que no 4T07 eram considerados despesa financeira, causando redução dessas despesas em R\$ 8,6 milhões no 4T08. 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-Aumento dos rendimentos das aplicações financeiras no 4T08 em 77,4 % quando comparados ao 4T07 em decorrência da maior disponibilidade de caixa. Considerando os 2008, há uma redução de 19,0% dos rendimentos decorrente, principalmente, da perda financeira em aplicações em fundos multimercado no valor de R\$ 29 milhões registrada no 3T08.



Resultados 2008

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 ano de 2008.

Lucro Líquido

O lucro líquido obtido no 4T08 foi de R\$ 89,0 milhões, 2,6% maior se comparado ao mesmo período de 2007. A margem líquida foi de 12,6%, 1,9 p.p. abaixo da margem líquida apurada no mesmo período do ano anterior. A redução no lucro líquido decorre basicamente da maior participação no mix de produtos econômicos, das despesas com vendas de empreendimentos não lançados, conforme comentado anteriormente.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – LEI 11.638 E MP 449/08

NOVAS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Em consonância com as alterações na legislação societária, a Cyrela está adotando as novas práticas contábeis preconizadas pela Lei nº 11.638 de 28 de dezembro de 2007, pelas deliberações pertinentes da CVM e pelos CPCs que regulamentaram a legislação, principalmente o CPC 001/08, específico para o setor de Incorporação Imobiliária.

Os resultados do exercício de 2008 contemplam todos os ajustes requeridos pela nova legislação e, para permitir a análise dos resultados em bases comparativas anuais, as informações relativas ao exercício de 2007 foram ajustadas e também contemplam as alterações decorrentes da legislação societária recentemente introduzidas.

A seguir, o resumo os principais impactos das alterações na legislação societária nas demonstrações financeiras da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007:

1. Ajuste a Valor Presentes (AVP) - Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, o valor principal das parcelas a receber de clientes deve ser trazido a valor presente, com base em taxas de desconto. Os contratos de aquisição de terrenos registrados no contas a pagar com previsão de pagamento a prazo, cujas parcelas não têm incidência de "Juros", deverão ser trazidos a valor presente. Este critério visa refletir o valor do contas a receber e o contas a pagar a vista no momento do encerramento das demonstrações financeiras (todos os ativos e passivos na mesma moeda).
2. Permutas Físicas pelo Valor Justo - As permutas físicas devem ser registradas pelo preço de venda à vista das unidades (valor justo) a serem entregues aos permutantes.
3. Stand de Vendas - Os gastos incorridos com a construção dos Stands de vendas, antes amortizados de acordo com a evolução da obra, passaram a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e a amortização destes saldos passou a ser realizada com base na expectativa de vida útil destes ativos
4. Garantias de Construção – Deve-se integrar o custo de produção dos imóveis os valores de garantias de construção relativos ao período posterior a entrega das chaves, cuja contrapartida é uma provisão para garantia no passivo. Este valor será amortizado com o mesmo critério do custo de produção.
5. Outorga de Ações (*Stock Options*) - Planos de remuneração com base em opções de ações ("*Stock Options*"), onde a empresa tem a garantia dos serviços e em contrapartida, oferece aos empregados, participações em ações são considerados pagamentos de serviços e devem ser reconhecidos como despesas no montante da opção.
Os valores das opções de ações são calculados na data da assinatura do contrato (Data da Outorga) e registrados no grupo do Patrimônio Líquido, visto que representam uma diluição do capital social dos acionistas.



Resultados 2008

Os montantes devem ser baixados para o resultado do exercício, durante o prazo de carência do plano, ou seja, à medida que os serviços são prestados.

6. Ágio Aquisições de Empresas - A Companhia deverá avaliar periodicamente se há potenciais ajustes para redução de ágios pagos nos seus investimentos e se o valor contábil ultrapassar o valor recuperável, o montante deverá ser reduzido (*empairment*).
7. Gastos diferidos com Debêntures - Os gastos para emissão das Debêntures inicialmente registrados como uma despesa antecipada (Ativo) devem ser registrados junto com o saldo de Contas a Pagar destas Debêntures.
8. Variação Cambial – Investimentos no Exterior – A variação cambial decorrente de investimentos em controladas no exterior, cuja a participação é consolidada, deve ser registrada no Patrimônio Líquido.
9. Impostos Diferidos - em decorrência dos ajustes descritos nos itens anteriores, o resultado do exercício sofreu alterações, o que por consequência alterou também os impostos diferidos.
10. Participação de minoritários - não houve mudança do cálculo de participação dos minoritários nas novas regras contábeis. As variações ocorridas nesta conta são em decorrência das alterações das regras contábeis.



Resultados 2008

Exercício de 2008:

Demonstrativo de Resultados - 31 de Dezembro de 2008 (Valores expressos em Milhares de reais - R\$ mil)	BR-GAAP Consolidado Pró Forma	Efeitos do Lucro Imobiliário				Gastos Comerciais	Gastos de Manutenção	Stock Options	Compra de Empresas	Reclassificações Contábeis	Efeitos Tributários	Varição Cambial	Minoritários	BR-GAAP Consolidado com Impactos da Lei Nº 11.638
		Permutas Físicas pelo preço de Venda	Custo e receita imobiliária	Ajuste a Valor Presente de Cliente (AVP)	AVP da Toma Financeira	Stand de vendas	Garantias de Construção	Outorga de Ações (Stock Options)	Ágio na compra de empresas	Gastos diferidos c/ Debêntures	Impostos Diferidos	Varição Cambial	Participação de minoritários	
RESULTADO														
Receita Operacional Bruta														
Incorporação e revenda de imóveis	2.728.831	-	203.383	(24.366)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.907.848
Loteamento	17.715	-	5.381	(122)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.974
Locação de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços e outras	36.627	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.627
Deduções da receita bruta	(116.120)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.888)	-	-	-	(120.008)
Receita Líquida de Vendas	2.667.053	-	208.763	(24.488)	-	-	-	-	-	(3.888)	-	-	-	2.847.441
Custo das vendas realizadas														
Dos imóveis vendidos	(1.558.763)	-	(159.115)	-	-	-	(5.950)	-	-	-	-	-	-	(1.723.828)
Loteamento	(9.239)	-	(3.486)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.725)
Da Prestação de Serviços	(28.308)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.308)
	(1.596.310)	-	(162.601)	-	-	-	(5.950)	-	-	-	-	-	-	(1.764.861)
Lucro Bruto	1.070.743	-	46.163	(24.488)	-	-	(5.950)	-	-	(3.888)	-	-	-	1.082.580
Despesas/receitas Operacionais														
Despesas com vendas	(310.879)	-	-	-	-	(55.805)	-	-	-	-	-	-	-	(366.683)
Despesas gerais e administrativas	(195.284)	-	-	-	-	-	-	(17.364)	-	-	-	-	-	(212.648)
Despesas com honorários da administração	(9.394)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.394)
Equivalência patrimonial e valorização de cotas	(30.551)	-	-	-	-	-	-	-	(12.204)	-	-	-	-	(42.755)
Despesas financeiras	(199.852)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.668)	-	-	(201.520)
Receitas financeiras	190.740	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	190.740
Outras Despesas/Receitas Operacionais	1.675	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.675
	(553.544)	-	-	-	-	(55.805)	-	(17.364)	(12.204)	-	(1.668)	-	-	(640.585)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	517.199	-	46.163	(24.488)	-	(55.805)	(5.950)	(17.364)	(12.204)	-	(3.888)	(1.668)	-	441.995
IR e CS diferido	(31.084)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.163)	-	-	(36.247)
IR e CS do exercício	(76.152)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76.152)
	(107.236)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.163)	-	-	(112.399)
Lucro Antes da Participação dos Empregados nos Resultados	409.963	-	46.163	(24.488)	-	(55.805)	(5.950)	(17.364)	(12.204)	-	(9.051)	(1.668)	-	329.596
Participação de empregados e administradores	(4.055)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.055)
Lucro/Prejuízo Antes da Participação dos Minoritários	405.908	-	46.163	(24.488)	-	(55.805)	(5.950)	(17.364)	(12.204)	-	(9.051)	(1.668)	-	325.541
Participação minoritária nos resultados de controladas	(39.445)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.388)	(47.833)
Lucro líquido do período	366.463	-	46.163	(24.488)	-	(55.805)	(5.950)	(17.364)	(12.204)	-	(9.051)	(1.668)	(8.388)	277.708



Resultados 2008

Exercício de 2007:

Demonstrativo de Resultados - 31 de Dezembro de 2007 (Valores expressos em Milhares de reais - R\$ mil)	BR-GAAP Consolidado Pró Forma	Efeitos do Lucro Imobiliário				Gastos Comerciais	Gastos de Manutenção	Stock Options	Compra de Empresas	Reclassificações Contábeis	Efeitos Tributários	Variação Cambial	Minoritários	BR-GAAP Consolidado com Impactos da Lei Nº 11.638
		Permutas Físicas pelo preço de Venda	Custo e receita imobiliária	Ajuste a Valor Presente de Cliente (AVP)	AVP da Torna Financeira	Stand de vendas	Garantias de Construção	Outorga de Ações (Stock Options)	Ágio na compra de empresas	Gastos diferidos c/ Debêntures	Impostos Diferidos	Variação Cambial	Participação de minoritários	
RESULTADO														
Receita Operacional Bruta														
Incorporação e revenda de imóveis	1.722.514	-	323.392	(23.944)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.021.962
Loteamento	8.652	-	-	(289)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.363
Locação de imóveis	698	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	698
Prestação de serviços e outras	48.416	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.416
Deduções da receita bruta	(72.972)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.927)	-	-	-	(80.899)
Receita Líquida de Vendas	1.707.308	-	323.392	(24.233)	-	-	-	-	-	(7.927)	-	-	-	1.998.540
Custo das vendas realizadas														
Dos imóveis vendidos	(978.999)	-	(201.581)	-	-	(15.911)	-	-	-	-	-	-	-	(1.196.491)
Loteamento	(5.213)	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.221)
Da Prestação de Serviços	(19.854)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.854)
	(1.004.066)	-	(201.589)	-	-	(15.911)	-	-	-	-	-	-	-	(1.221.566)
Lucro Bruto	703.242	-	121.803	(24.233)	-	(15.911)	-	-	-	(7.927)	-	-	-	776.974
Despesas/receitas Operacionais														
Despesas com vendas	(202.649)	-	-	-	-	(60.338)	-	-	-	-	-	-	-	(262.987)
Despesas gerais e administrativas	(127.496)	-	-	-	-	-	-	(6.157)	-	-	-	-	-	(133.653)
Despesas com honorários da administração	(3.297)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.297)
Equivalência patrimonial e valorização de cotas	108.996	-	-	-	-	(5.074)	-	-	-	-	-	-	-	103.922
Despesas financeiras	(118.954)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.032	-	-	(116.922)
Receitas financeiras	144.188	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144.188
Outras Despesas/Receitas Operacionais	1.413	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.413
	(197.799)	-	-	-	-	(65.412)	-	(6.157)	-	-	2.032	-	-	(267.336)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	505.443	-	121.803	(24.233)	-	(65.412)	(15.911)	(6.157)	-	(7.927)	2.032	-	-	509.638
IR e CS diferido	(10.721)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.818)	-	-	-	(20.538)
IR e CS do exercício	(44.989)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44.989)
	(55.710)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.818)	-	-	-	(65.527)
Lucro Antes da Participação dos Empregados nos Resultados	449.733	-	121.803	(24.233)	-	(65.412)	(15.911)	(6.157)	-	(17.745)	2.032	-	-	444.111
Participação de empregados e administradores	(3.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.000)
Lucro/Prejuízo Antes da Participação dos Minoritários	446.733	-	121.803	(24.233)	-	(65.412)	(15.911)	(6.157)	-	(17.745)	2.032	-	-	441.111
Participação minoritária nos resultados de controladas	(24.582)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.768)	(54.350)
Lucro Líquido do Período	422.151	-	121.803	(24.233)	-	(65.412)	(15.911)	(6.157)	-	(17.745)	2.032	(29.768)	-	386.761



Resultados 2008

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta em consonância com as novas regras contábeis está assim constituída:

Por Atividade	2008	% Part.	2007	% Part.	% Var.
	R\$ mil		R\$ mil		
Incorp Imob Residencial	2.907.848	98,0%	2.021.962	97,2%	43,8%
Loteamentos	22.974	0,8%	8.363	0,4%	174,7%
Prestação de Serviços	36.627	1,2%	49.114	2,4%	-25,4%
Total	2.967.449	100%	2.079.439	100%	42,7%

Os principais impactos nas receitas são:

Descrição	Incorporação		Loteamento		Prestação de Serviços	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	R\$ mil		R\$ mil		R\$ mil	
Receita Bruta antes dos Impactos	2.728.831	1.722.514	17.715	8.652	36.627	48.416
Ajuste a Valor Presente	(24.366)	(23.944)	(122)	(289)	-	-
Reconhecimento de receita decorrente da avaliação das permuta	203.383	323.392	5.381	-	-	-
Receita Bruta Ajustada	2.907.848	2.021.962	22.974	8.363	36.627	48.416

O Contas a Receber das unidades em construção foram descontados a valor presente (AVP) e, na proporção em que já haviam sido reconhecidos como receita, estas foram reduzidas eliminando o efeito financeiro no montante de R\$ 24,5 milhões no resultado do ano de 2008. Como os terrenos adquiridos em permuta passaram a ser avaliados ao preço de comercialização do respectivo imóvel a ser entregue ao permutante, geraram um acréscimo no custo de produção e conseqüente reconhecimento da receita, visto que custo do terreno permutado integra o custo orçado total de construção base para o cálculo da evolução da obra e do respectivo reconhecimento do custo (POC). Devido a esta nova prática contábil, reconhecemos receita adicional em 2008 no montante de R\$ 208,8 milhões.

A receita bruta por segmento está assim distribuída:

Regional	Receita de Incorporação por Região										Total Receita Acumulada	
	Tradicional					Econômico						
	Luxo		Médio Alto		Médio	Econômico		Super Econômico				
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
São Paulo	84.936	146.370	650.198	422.650	407.451	333.972	7.664	-	-	-	1.150.249	902.992
Rio de Janeiro	312.322	440.865	438.740	314.732	114.462	34.449	24.209	-	2.416	-	892.149	790.046
Sul, Sudeste e Centro Oeste	69.277	13.389	232.001	89.262	172.242	90.771	177.475	41.273	49.416	16.900	700.412	251.594
Nordeste	8.018	-	83.158	69.699	-	-	43.499	7.632	-	-	134.675	77.332
Norte	-	-	-	-	6.841	-	23.523	-	-	-	30.364	-
Total	474.554	600.623	1.404.097	896.344	700.996	459.192	276.370	48.905	51.832	16.900	2.907.848	2.021.962
% Participação	16,3%	29,7%	48,3%	44,3%	24,1%	22,7%	9,5%	2,4%	1,8%	0,8%	100%	100%

Custo dos Bens e/ou Serviços Prestados

Por Atividade	2008	2007	% Var.
	R\$ mil	R\$ mil	
Incorp. Imob. Residencial	1.723.828	1.196.492	44,1%
Loteamentos	12.725	5.221	143,7%
Prestação de Serviços	28.308	19.854	42,6%
Total	1.764.861	1.221.567	44,5%



Resultados 2008

O acréscimo no custo das vendas do ano de 2008 no montante de reconhecidas no montante de R\$ 162,6 milhões refere-se à amortização proporcional do acréscimo no custo orçado total de produção em virtude da avaliação dos terrenos permutados a partir do valor de comercialização das unidades entregues ao permutante.

Margem Bruta

Por Atividade	2008	2007	Var.
Incorporação Imobiliária Residencial	38,3%	38,5%	-0,2 p.p.
Loteamentos	42,3%	35,1%	7,2 p.p.
Prestação de Serviços	15,1%	55,0%	-39,9 p.p.
Total	38,0%	38,9%	-0,9 p.p.

Como consequência dos novos critérios de reconhecimento de receitas e custos, houve redução de 0,2p.p na margem bruta de incorporação e um ganho de 7,2 p.p em loteamentos, quando comparadas com as margens brutas de 2008 utilizando-se os critérios anteriormente praticados.

Despesas com Vendas

Descrição	Incorporação	
	2008	2007
	R\$ mil	
Despesa Comercial antes dos Impactos	310.879	202.649
Amortização Stand de Vendas	55.805	60.338
Despesa Comercial Ajustada	366.684	262.987

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, que antes eram amortizados de acordo com a evolução da obra, passaram a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e a amortização destes saldos passou a ser realizada com base na expectativa de vida útil de cada estande.

O critério determinado para o reconhecimento dessas despesas no resultado é a efetiva demolição do estande ou o percentual de 90% de vendas do empreendimento. Assim, diversos estandes de vendas que estavam com seus custos diferidos e amortizados à medida da evolução da obra tiveram esses custos levados a resultado nesse exercício gerando, no ano de 2008, reconhecimento adicional de despesas de R\$ 55,8 milhões em comparação com a sistemática de reconhecimento anteriormente adotada.



Resultados 2008

Despesas Administrativas

Descrição	Gerais e Administrativas		Honorários de Administração	
	2008	2007	2008	2007
	R\$ mil		R\$ mil	
Despesas Administrativas antes dos Impactos	195.284	127.496	9.394	3.297
Stock Option	17.364	6.157	-	-
Despesas Gerais e Administrativas	212.648	133.653	9.394	3.297

O impacto de R\$ 17,4 milhões refere-se à amortização dos planos de opções de ações (*Stock Options*) feita conforme o prazo de carência de cada plano. Os valores das opções de ações foram calculados com base na data da assinatura do contrato, ou seja, pelo valor na data da outorga, e estão sendo amortizadas de acordo com o prazo do contrato de concessão (*vesting*).

EBITDA

EBITDA	2008	2007	Var%
	R\$ mil	R\$ mil	
Lucro antes do IR e Contribuição Social	441.996	509.638	-13,3%
(-) Ganho na Participação da Coligada Agra S.A	-	(102.746)	-
(+) Resultado Financeiro	10.780	(27.266)	-
(+) Depreciação e Amortização	3.890	1.751	122,2%
(+) Amortização de Ágios e Outros	17.880	14.332	24,8%
(-) Participação dos Administradores	(4.055)	(3.000)	35,2%
EBITDA	470.491	392.709	19,8%
Margem Ebitda (%)	16,5%	19,6%	-3,1 p.p.

Comparando-se com a sistemática anterior a margem EBITDA reduziu 3,6p.p. em consequência dos efeitos de todos os impactos da nova legislação.

Resultado Financeiro

Descrição	2008	2007
	R\$ mil	
Resultado Financeiro antes dos Impactos	(9.112)	25.234
Ajuste da variação cambial sobre investimento no exterior	(1.668)	2.032
Resultado Financeiro Ajustado	(10.780)	27.266

O novo critério estabelece que as variações cambiais decorrentes dos investimentos em controladas e coligadas, cujo investimento é reconhecido pelo critério de consolidação devem ser registradas no patrimônio líquido, assim variação cambial ocorrida com investimento na Cyrsa e Rumaala (Argentina) foi considerada no Patrimônio Líquido da Companhia.



Resultados 2008

Lucro Líquido

O lucro líquido de 2008 somou R\$ 277,7 milhões, de acordo com os princípios adotados pela nova legislação, 28,2% menor que o do ano anterior. Essa variação decorre principalmente do ganho não operacional de R\$ 102 milhões, reconhecido no ano de 2007, decorrente da valorização do investimento na coligada Agra S.A, e da redução dos resultados financeiros no montante de R\$ 35,1 milhões, saindo de ganho de R\$ 27,2 milhões em 2007 para perda de R\$ 7,9 milhões em 2008.

Auditoria Independente – nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia firmou contrato com a Terco Grant Thornton Auditores Independentes, em abril de 2007, para a prestação de serviços de suas demonstrações contábeis, bem como a revisão de informativos contábeis para um período de um ano. A Terco Grant Thornton desde então não prestou serviços não-relacionados à auditoria independente que superassem 5% (cinco por cento) do valor do contrato.

A política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo da Companhia, quanto à contratação de serviços não relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamentada nos princípios que preservam a independência do auditor independente.



Resultados 2008

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – 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, 36,7% maior que o montante de R\$ 5,6 bilhões registrado em 31 de dezembro de 2007. Desse total, 7,5% refere-se a unidades entregues e 92,5% refere-se a unidades em construção. O prazo médio de realização do Contas a Receber é de cerca de 3,7 anos. Vale ressaltar que a experiência da Companhia não demonstra perdas significativas na realização deste ativo.

Contas a receber	2008	2007	% Var
	R\$ mil	R\$ mil	
Unidades em construção	7.107.991	5.079.911	39,9%
Unidades construídas	572.963	537.686	6,6%
Total dos Recebíveis	7.680.954	5.617.597	36,7%
Custo de Construção a Incorrer	(3.217.263)	(2.604.758)	23,5%
Contas a Receber Líquido	4.463.691	3.012.839	48,2%

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

Cronograma da Carteira de Recebíveis	R\$ mil
2009	2.194.886
2010	1.112.197
2011	1.197.603
2012	594.188
2013	543.934
2014	480.146
2015	432.022
2016	381.504
Até 2027	744.474
Total	7.680.954

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

Cronograma do Custo a Incorrer - Unidades Vendidas	R\$ mil
2009	1.873.767
2010	1.056.397
Demais anos	287.100
Total	3.217.264



Resultados 2008

Estoque de Imóveis

A composição dos estoques de imóveis é a seguinte:

Estoque de Imóveis	2008	2007	% Var
	R\$ mil	R\$ mil	
Imóveis em Construção	739.835	570.145	29,8%
Imóveis Concluídos	32.521	31.181	4,3%
Terrenos	2.152.197	1.042.367	106,5%
Adiantamento a Fornecedores	13.915	-	-
Total	2.938.468	1.643.693	78,8%

O principal item em Estoques são os terrenos destinados à incorporação futura representando 73,2% (63,4% em 2007), parcela significativa de seu crescimento de 106,5% em relação a 2007 decorre das aquisições realizadas durante os primeiros nove meses de 2008. Durante o ano, a Companhia revisou seu banco de terrenos e rescindiu contratos referentes a sete terrenos que não mais atendiam as necessidades do mercado pós crise. Estes distratos não trouxeram perdas significativas para as empresas do grupo.

Os imóveis construídos e em construção na data base de desse balanço, representam VGV potencial de Venda R\$ 3.179 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 dezembro de 2008, o saldo de empréstimos e financiamentos era de R\$ 2.067,7 milhões, apresentando um acréscimo de 153,1% em comparação aos R\$ 817,0 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2007.

O saldo de financiamentos em moeda nacional aumentou 262,2% em decorrência do maior uso de recursos do SFH para financiamento à construção resultante do crescimento do número de empreendimentos lançados e vendidos cujas obras foram iniciadas.

O saldo de empréstimo em moeda nacional aumentou em 114,2% comparado aos R\$ 599,8 milhões em 31 de dezembro de 2007. 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. e seu vencimento se dará 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, realizada 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 à instituições financeiras locais para serem utilizadas nos próximos anos, do qual já utilizamos R\$ 250,0 milhões em 2008. A remuneração desse empréstimos 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.
- (iv) Moeda Estrangeira – Empréstimo em moeda estrangeira total equivalente a US\$ 20.000 sujeito à variação da LIBOR e juros 3,5% ao ano, com vencimento em setembro de 2.011.



Resultados 2008

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)	2008	2007	% Variação
Financiamentos - moeda nacional	730.703	201.739	262,2%
Empréstimos - moeda nacional	1.236.999	588.097	110,3%
Empréstimos - moeda estrangeira	46.740	14.170	229,9%
Subtotal	2.014.442	804.006	150,6%
Juros a pagar - moeda nacional	55.529	14.512	282,6%
Juros a pagar - moeda estrangeira	871	281	210,0%
Subtotal	56.400	14.793	281,3%
Gastos com Debêntures	(3.092)	(1.839)	68,1%
Total	2.067.750	816.960	153,1%

A tabela abaixo apresenta o cronograma para pagamento do saldo de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2008:

Cronograma da Dívida	Valor Total (R\$ mil)
2009	149.587
2010	351.305
2011	337.413
2012	284.490
2013	224.153
2014	167.994
2018	499.500
Total	2.014.442

Liquidez Financeira

Em 31 de dezembro de 2008, a empresa possuía dívida líquida de R\$ 1.150,8 milhões.

Em R\$ mil	2008	2007	% Var
Dívida LP	1.864.855	728.527	156,0%
Dívida CP	149.587	75.479	98,2%
Total da Dívida	2.014.442	804.006	150,6%
Caixa e Equivalentes	824.002	506.203	62,8%
Aplicações LP	39.631	176.656	-77,6%
Total de Disponibilidades	863.633	682.859	26,5%
Dívida Líquida	1.150.809	121.147	849,9%



Resultados 2008

Demonstração de Resultados consolidados

PRÓ FORMA

R\$ 000

	4T08	4T07	% Variação	31 de dezembro, 2008	31 de dezembro, 2007	% Variação
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços						
Incorporação e Revenda de Imóveis	722.489	636.144	13,6%	2.728.831	1.722.514	58,4%
Loteamentos	5.806	8.652	-32,9%	17.715	8.652	104,8%
Locação de Imóveis	-	698	-	-	698	-
Prestação de Serviços e Outras	11.994	16.559	-27,6%	36.627	48.416	-24,3%
Deduções da Receita Bruta	<u>(31.851)</u>	<u>(28.356)</u>	<u>12,3%</u>	<u>(116.120)</u>	<u>(72.972)</u>	<u>59,1%</u>
Receita Líquida Total	708.438	633.697	11,8%	2.667.053	1.707.308	56,2%
Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos						
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(437.963)	(366.633)	19,5%	(1.558.763)	(978.999)	59,2%
Loteamentos	(2.865)	(5.213)	-45,0%	(9.239)	(5.213)	77,2%
Dos Imóveis Locados e Serviços	<u>(9.017)</u>	<u>(7.666)</u>	<u>17,6%</u>	<u>(28.308)</u>	<u>(19.854)</u>	<u>42,6%</u>
Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(449.845)	(379.512)	18,5%	(1.596.310)	(1.004.066)	59,0%
Lucro Bruto	258.593	254.185	1,7%	1.070.743	703.242	52,3%
Despesas/receitas Operacionais						
Com Vendas	(82.084)	(86.027)	-4,6%	(310.879)	(202.649)	53,4%
Gerais e Administrativas	(51.510)	(54.138)	-4,9%	(195.284)	(127.496)	53,2%
Honorários de Administração	(2.612)	(1.984)	31,7%	(9.394)	(3.297)	184,9%
Equivalência Patrimonial e Valorização de Outros	(10.825)	(7.520)	-43,9%	(30.551)	108.996	128,0%
Despesas Financeiras	(66.304)	(35.014)	89,4%	(199.852)	(118.954)	68,0%
Receita Financeira	77.777	31.831	144,3%	190.740	144.188	32,3%
Outras Despesas/Receitas Operacionais	<u>(964)</u>	<u>1.147</u>	<u>-184,0%</u>	<u>1.675</u>	<u>1.413</u>	<u>18,5%</u>
Com Distribuição Pública de Ações	(136.521)	(151.705)	-10,0%	(553.544)	(197.799)	179,9%
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	122.072	102.480	19,1%	517.199	505.443	2,3%
IR Diferido	(7.036)	(6.574)	-7,0%	(31.084)	(10.721)	-189,9%
Provisão para IR e Contribuição Social	<u>(19.056)</u>	<u>(13.710)</u>	<u>39,0%</u>	<u>(76.152)</u>	<u>(44.989)</u>	<u>69,3%</u>
	(26.092)	(20.284)	28,6%	(107.236)	(55.710)	92,5%
Lucro Antes da Participação dos Empregados nos Resultados	95.980	82.196	16,8%	409.963	449.733	-8,8%
Participações dos Empregados	(985)	5.000	-119,7%	(4.055)	(3.000)	35,2%
Lucro/Prejuízo Antes da Participação de Minoritários	94.995	87.196	8,9%	405.908	446.733	-9,1%
Participações de Minoritários	(5.969)	4.172	-243,1%	(39.445)	(24.582)	60,5%
Lucro Líquido	89.026	91.368	-2,6%	366.463	422.151	-13,2%



Resultados 2008

Demonstração de Resultados consolidados

BR GAAP - Lei Nº 11.638

R\$ 000

	<u>31 de dezembro, 2008</u>	<u>31 de dezembro, 2007</u>	<u>% Variação</u>
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços			
Incorporação e Revenda de Imóveis	2.907.848	2.021.962	43,8%
Loteamentos	22.974	8.363	174,7%
Locação de Imóveis	-	698	-
Prestação de Serviços e Outras	36.627	48.416	-24,3%
Deduções da Receita Bruta	<u>(120.008)</u>	<u>(80.900)</u>	<u>48,3%</u>
Receita Líquida Total	2.847.441	1.998.539	42,5%
Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos			
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(1.723.828)	(1.196.492)	44,1%
Loteamentos	(12.725)	(5.221)	143,8%
Dos Imóveis Locados e Serviços	<u>(28.308)</u>	<u>(19.854)</u>	<u>42,6%</u>
Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(1.764.861)	(1.221.567)	44,5%
Lucro Bruto	1.082.580	776.973	39,3%
Despesas/receitas Operacionais			
Com Vendas	(366.684)	(262.987)	39,4%
Gerais e Administrativas	(212.648)	(133.653)	59,1%
Honorários de Administração	(9.394)	(3.297)	184,9%
Equivalência Patrimonial e Valorização de Outros	(42.755)	103.922	141,1%
Despesas Financeiras	(201.520)	(116.922)	72,4%
Receita Financeira	190.740	144.188	32,3%
Outras Despesas/Receitas Operacionais	<u>1.676</u>	<u>1.413</u>	<u>18,6%</u>
	(640.585)	(267.336)	139,6%
Com Distribuição Pública de Ações			
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	441.996	509.638	-13,3%
IR Diferido	(36.247)	(20.538)	-76,5%
Provisão para IR e Contribuição Social	<u>(76.152)</u>	<u>(44.989)</u>	<u>69,3%</u>
	(112.399)	(65.527)	71,5%
Lucro Antes da Participação dos Empregados nos Resultados	329.597	444.111	-25,8%
Participações dos Empregados	(4.055)	(3.000)	35,2%
Lucro/Prejuízo Antes da Participação de Minoritários	325.542	441.111	-26,2%
Participações de Minoritários	(47.833)	(54.350)	-12,0%
Lucro Líquido	277.708	386.761	-28,2%



Resultados 2008

Balanço Patrimonial Consolidado

BR GAAP - Lei Nº 11.638

R\$ 000

	31 de dezembro, 2008	31 de dezembro, 2007
ATIVO		
Ativo Circulante	5.061.543	2.591.924
Disponibilidades	91.385	87.256
Aplicações Financeiras	732.397	418.885
Títulos e Valores Mobiliários	220	62
Contas a Receber	1.714.066	849.967
Imóveis a Comercializar	2.274.240	1.073.307
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	98.161	25.531
Impostos e Contribuições a Compensar	29.288	18.521
Despesas com Vendas a Apropriar	37.604	26.380
Despesas Antecipadas	8.585	11.569
Demais Contas a Receber	75.597	80.446
Ativo Realizável a Longo Prazo	2.090.626	1.922.738
Contas a Receber	946.966	743.478
Aplicações Financeiras	39.631	176.656
Contas a Receber por Desapropriação	9.479	19.802
Partes Relacionadas	312.763	275.617
Impostos e Contribuições a Compensar	38.826	32.581
Imposto de renda e contribuição social diferidos	34.720	17.580
Adiantamentos por aquisições de imóveis	40.000	40.001
Imóveis a comercializar	651.621	570.386
Demais contas a receber	16.620	46.637
Ativo Permanente	405.334	267.043
Investimentos em Coligadas	222.770	152.583
Ágios e Deságios nos Investimentos	66.221	58.978
Imobilizado	99.117	47.146
Intangível	17.226	8.336
Total do Ativo	7.557.503	4.781.705
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Passivo Circulante	2.929.240	1.569.235
Empréstimos e Financiamentos	155.421	76.762
Juros sobre Debêntures	50.567	13.510
Fornecedores	50.227	49.570
Impostos e Contribuições a Recolher	135.092	75.403
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.571	9.027
Salários, encargos sociais e participações	23.213	12.226
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	296.220	316.259
Dividendos a Pagar	65.956	14.574
Partes Relacionadas	139.397	81.004
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	255.166	29.364
Adiantamentos de Clientes	1.685.914	810.999
Demais Contas a Pagar	67.496	80.537
Passivo Exigível a Longo Prazo	2.218.586	1.090.654
Empréstimos e Financiamentos	865.355	228.527
Debêntures	996.408	498.161
Fornecedores	43.412	37.759
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	126.663	103.698
Tributos a Pagar e Processos Trabalhistas	29.028	26.258
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	135.110	103.600
Demais Contas a Pagar	22.610	92.651
Participações Minoritárias	288.728	232.851
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.120.949	1.888.965
Capital Social	1.357.355	1.356.156
Opções Outorgadas Reconhecidas	23.522	6.157
Reserva de Lucros	740.447	528.695
Ações em Tesouraria	(11)	(11)
Ajustes Acumulados de Conversão	(364)	(2.032)
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	7.557.503	4.781.705



Resultados 2008

Quadro suplementar
Demonstração do fluxo de caixa em 30 de dezembro de 2008
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2008	(ajustado) 2007	2008	(ajustado) 12/2007
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	277.708	386.761	277.708	386.761
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado	2.736	1.622	4.811	1.751
Amortização de ágios	9.574	3.814	(66.414)	8.881
Equivalência patrimonial e valorização de cotas	(516.892)	(371.457)	-	-
Aumento (diminuição) de tributos a pagar a longo prazo	(2.755)	(2.511)	-	-
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	135.140	50.217	183.329	65.259
Impostos diferidos	(142)	141	12.863	36.170
Participação de minoritários no resultado	-	-	(4.303)	20.282
Lucros acumulados - efeitos da Lei n° 11.638	-	(150.526)	-	(150.526)
Provisões estatutárias	(63.631)	(12.249)	(61.901)	(10.519)
	(158.262)	(94.188)	346.093	358.059
Variação nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo:				
Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	108.877	(5.155)	(176.487)	(94.888)
Diminuição (aumento) em contas a receber	(1.126)	4.556	(1.067.587)	(744.925)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(76.112)	(58.454)	(1.282.168)	(667.511)
Diminuição (aumento) em conta corrente com parceiros nos empreendimentos	3.456	(9.743)	153.172	5.428
Diminuição (aumento) em partes relacionadas	(117.755)	43.119	21.918	65.837
Diminuição (aumento) nos demais ativos	304.467	(25.515)	16.831	(24.877)
Aumento (diminuição) de contas a pagar por aquisição de imóveis	(26.238)	32.832	2.926	69.399
Aumento (diminuição) da provisão para custo orçado a incorrer	-	-	-	-
Aumento (diminuição) de tributos a pagar	(72)	2.755	2.770	(510)
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	813	-	59.689	31.519
Aumento (diminuição) em outros passivos	54.569	52	873.822	710.476
Aumento (diminuição) na participação de minoritários	-	75.547	60.180	112.268
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais:	92.617	(34.194)	(988.841)	(179.725)
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS:				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(11.106)	(4.479)	(57.453)	(41.349)
Aquisição de investimento	(879.059)	(271.231)	(11.016)	(152.583)
Recursos aplicados no ativo diferido	(5.020)	(7.661)	(8.890)	(7.536)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos:	(895.185)	(283.371)	(77.359)	(201.468)
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS:				
Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	402.910	139.557	917.009	278.655
Debêntures	529.082	498.161	529.082	498.161
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(24.492)	-	(282.600)	(53.509)
Juros pagos	(112.737)	(33.168)	(96.029)	(33.168)
	794.763	604.550	1.067.462	690.139
DAS ATIVIDADES DE ACIONISTAS:				
Distribuição de Dividendos	-	(60.000)	-	(60.000)
Aumento de Capital	1.199	9.008	2.867	9.008
Aumento (redução) de capital por incorporação e cisão	-	(228.222)	-	(228.222)
	1.199	(279.214)	2.867	(279.214)
Aumento das disponibilidades:	(6.606)	7.771	4.129	29.732
No fim do período	3.256	9.862	91.385	87.256
No início do período	9.862	2.091	87.256	57.524
Aumento das disponibilidades:	(6.606)	7.771	4.129	29.732



ANEXO 1 – LANÇAMENTOS DO 2008 (LÍQUIDOS DE LANÇAMENTOS CANCELADOS)

CYRELA											
Empredimento	Mês	Trimestre	Local	GVV (R\$ mil)	Area Útil (m²)	Unidades	Segmento	% CBR	% Permuta	% Vendido	
1 MANAUS - PONTA NEGRA	jan-08	1T08	AM	22.671	7.314	62	Médio alto	50,0%	0,0%	0,0%	
2 MANAUS - VILA DAS FLORES	jan-08	1T08	AM	27.766	12.243	218	Econômico	50,0%	0,0%	90,8%	
3 GRAND LIDER FELIPE DOS SANTOS	jan-08	1T08	MG	115.932	25.619	144	Luxo	80,0%	100,0%	99,3%	
4 COSTA MAGGIORE	fev-08	1T08	RJ	50.370	9.386	60	Médio alto	50,0%	0,0%	78,3%	
5 EXCLUSIVITE MAISON RESIDENCE	fev-08	1T08	RJ	42.360	14.157	180	Médio	70,0%	0,0%	73,9%	
6 SARAY	fev-08	1T08	SP	10.016	2.504	8	Médio alto	50,0%	0,0%	75,0%	
7 AMERICA CENTRO EMPRE CENTRAL	mar-08	1T08	ES	35.809	9.879	64	Médio alto	50,0%	100,0%	59,4%	
8 SOLAR LEDA AZEVEDO	mar-08	1T08	RJ	20.263	5.154	55	Médio alto	80,0%	0,0%	43,4%	
9 PENINSULA OFFICE	mar-08	1T08	RJ	46.601	9.363	133	Médio alto	100,0%	0,0%	100,0%	
10 RESERVA JARDIM FASE II	mar-08	1T08	RJ	60.191	17.808	169	Médio	100,0%	0,0%	73,4%	
11 GRAND VITA GOLDZSTEIN	mar-08	1T08	RS	44.394	15.978	234	Médio	50,0%	100,0%	91,9%	
12 SALVADOR SHOP BUSINESS FASE1	abr-08	2T08	BA	108.952	26.067	663	Luxo	54,0%	100,0%	87,9%	
13 MADERO ANTONIO PARRERAS	abr-08	2T08	RS	25.474	5.652	33	Luxo	50,0%	0,0%	97,5%	
14 SOBERANO	abr-08	2T08	SP	89.052	24.706	112	Médio alto	50,0%	0,0%	96,4%	
15 PODIUM VILA LEOPOLDINA	abr-08	2T08	SP	131.603	43.289	326	Médio	100,0%	100,0%	99,5%	
16 HORIZONS	mai-08	2T08	ARG	192.797	44.879	351	Médio alto	50,0%	75,0%	98,3%	
17 GRAND LIDER OLYMPUS FASE 3	mai-08	2T08	MG	175.729	38.055	110	Luxo	100,0%	39,3%	39,1%	
18 ALTOBELLI RESIDENCIAL CLUB	mai-08	2T08	RS	11.116	5.213	26	Médio alto	32,5%	0,0%	69,2%	
19 PLACE ROYALE	mai-08	2T08	SP	102.162	20.432	69	Luxo	50,0%	0,0%	98,6%	
20 PRACA DAS AGUAS	mai-08	2T08	SP	163.263	44.425	220	Médio alto	50,0%	0,0%	76,4%	
21 FIORE HORTENCIA	mai-08	2T08	SP	27.722	10.778	166	Econômico	80,0%	81,7%	99,4%	
22 COND MANDARIM SALVADOR SHOPPING	jun-08	2T08	BA	73.459	19.469	330	Médio alto	68,0%	100,0%	70,1%	
23 ITAUNA ALDEIA PARQUE	jun-08	2T08	ES	37.718	16.397	212	Econômico	55,0%	0,0%	63,7%	
24 PENINSULA WAY RESIDENCIAL	jun-08	2T08	RJ	97.827	19.642	279	Médio alto	100,0%	77,9%	74,6%	
25 RESERVA JARDIM FASE 3	jun-08	2T08	RJ	96.892	28.661	272	Médio	100,0%	0,1%	63,6%	
26 VILLAGIO PLANALTO TRIUNFO	jun-08	2T08	RJ	19.660	7.617	134	Econômico	50,0%	0,0%	79,1%	
27 HEMISPHERE	jun-08	2T08	SP	253.957	36.537	104	Luxo	35,0%	0,0%	64,4%	
28 ATTIC	jun-08	2T08	SP	23.282	4.457	44	Luxo	50,0%	0,0%	100,0%	
29 DOMINA	jun-08	2T08	SP	23.257	5.492	50	Médio alto	80,0%	89,0%	42,0%	
30 PREMIUM ANALIA FRANCO	jun-08	2T08	SP	17.517	6.254	51	Médio	50,0%	0,0%	76,2%	
31 ITAUNA ALDEIA PARQUE - 2A FASE	ago-08	3T08	ES	37.235	14.335	112	Econômico	55,0%	0,0%	12,5%	
32 FLORIS BOSQUE RESIDENCIAL	ago-08	3T08	SP	56.996	16.196	112	Médio alto	75,0%	0,0%	92,0%	
33 SAINT BARTH - FASE II	set-08	3T08	RJ	56.079	13.581	49	Médio alto	100,0%	0,0%	10,2%	
34 WELCOME RESIDENCIAIS VERTICAIS	set-08	3T08	SP	92.841	20.631	99	Médio alto	80,0%	6,2%	16,2%	
35 VILLA MIMOSA VITA INSOLARATA	jul-08	4T08	RS	42.252	13.928	150	Médio	50,0%	0,0%	48,0%	
36 ESCRITORIOS EUROPA	jul-08	4T08	SP	55.509	9.839	164	Luxo	49,5%	0,0%	100,0%	
37 URBAN CONCEPT OFFICES	out-08	4T08	RS	105.862	22.280	384	Luxo	33,5%	0,0%	68,8%	
38 ESCRITORIOS PAULISTA	out-08	4T08	SP	42.697	6.961	127	Luxo	50,0%	78,4%	100,0%	
39 RESIDENCIAL PEREIRA NUNES	nov-08	4T08	RJ	29.028	5.958	54	Médio alto	100,0%	22,2%	9,2%	
40 BARRA PRIME OFFICE	nov-08	4T08	RJ	48.553	2.991	151	Médio	100,0%	0,0%	82,8%	
41 BARRA PRIME OFFICE (Lojas 45%CBR)	nov-08	4T08	RJ	4.823	297	15	Médio	100,0%	0,0%	0,0%	
42 RESERVA DO PARQUE	nov-08	4T08	RJ	124.423	33.803	354	Médio	100,0%	25,2%	33,1%	
43 GALLERIA MOCCA	nov-08	4T08	SP	91.806	23.946	108	Médio alto	100,0%	0,0%	6,5%	
44 ACCANTO	nov-08	4T08	SP	27.952	8.075	78	Médio	100,0%	15,3%	36,1%	
45 PRIME FAMILY CLUB	nov-08	4T08	SP INT	101.213	28.776	218	Médio	100,0%	100,0%	5,5%	
46 LA PLAGE RESIDENCIAL CLUB	dez-08	4T08	ES	58.967	16.347	105	Médio alto	65,0%	100,0%	0,0%	
47 ACQUA VERDE	dez-08	4T08	PR	72.884	22.287	215	Médio	40,0%	0,0%	30,7%	
Total				47	3.203.930	797.648	7.375	69,3%	26,2%	68,5%	

LIVING											
Empredimento	Mês	Trimestre	Local	GVV (R\$ mil)	Area Útil (m²)	Unidades	Segmento	% CBR	% Permuta	% Vendido	
1 CONDOMINIO VITA PRAIA RESIDENCIAL	fev-08	1T08	BA	37.745	16.062	264	Econômico	68,0%	100,0%	99,6%	
2 VENTURA RJ	fev-08	1T08	RJ	46.251	20.289	304	Econômico	80,0%	77,8%	68,1%	
3 IBITIRAMA II	fev-08	1T08	SP	27.089	11.203	186	Econômico	100,0%	0,0%	97,8%	
4 LIBER - FASE 1	mar-08	1T08	RJ	37.909	19.941	390	Super Econômico	75,0%	0,0%	62,3%	
5 FATTO MORUMBI	mar-08	1T08	SP	44.068	16.967	293	Econômico	79,0%	0,0%	99,7%	
6 GRAND VITA	mar-08	1T08	SP INT	15.690	8.045	103	Econômico	80,0%	0,0%	100,0%	
7 MERITO SANTO ANDRE	mar-08	1T08	SP INT	19.612	9.912	176	Econômico	40,0%	0,0%	100,0%	
8 CONDOMINIO EDIFICIO ALLEGRO	mar-08	1T08	SP INT	31.011	13.195	220	Econômico	50,0%	0,0%	99,5%	
9 MINAS VILLAGE RESIDENCIAL	abr-08	2T08	MG	49.900	24.222	386	Econômico	80,0%	0,0%	99,5%	
10 COND VITA RESID RECIFE	abr-08	2T08	PE	37.069	15.781	233	Econômico	68,0%	91,2%	85,0%	
11 NOVO FATTO DIADEMA	abr-08	2T08	SP INT	29.562	13.883	250	Econômico	79,0%	54,4%	99,4%	
12 CONDOMINIO DOS IPES	abr-08	2T08	SP INT	17.807	12.072	240	Super Econômico	50,0%	0,0%	100,0%	
13 MIRAFLORES QUALITY	mai-08	2T08	RS	27.009	11.567	173	Econômico	50,0%	92,6%	97,7%	
14 ALTA VISTA	mai-08	2T08	SP	32.735	11.965	204	Médio	50,0%	0,0%	54,8%	
15 LIBER VILA PRUDENTE	mai-08	2T08	SP	27.748	14.520	264	Econômico	80,0%	0,0%	99,2%	
16 FATTO SHOW BLUES	mai-08	2T08	SP INT	97.350	39.288	555	Econômico	79,0%	0,0%	80,2%	
17 COND RESID VIVARE CTB	jun-08	2T08	PR	36.089	15.677	280	Econômico	40,0%	100,0%	99,6%	
18 INEDITO CLUB RESIDENCIAL	jun-08	2T08	SP INT	39.946	16.394	304	Econômico	80,0%	0,0%	80,9%	
19 CONDOMINIO PITANGUEIRAS	jun-08	2T08	SP INT	18.178	12.024	240	Super Econômico	50,0%	0,0%	85,4%	
20 BRISAS RESIDENCIAL - FASE 1	ago-08	3T08	BA	159.910	56.445	706	Médio	68,0%	100,0%	38,8%	
21 BRISAS ALTOS DO CALHAU	ago-08	3T08	MA	78.322	33.327	528	Econômico	100,0%	98,2%	97,0%	
22 NORTE PRIVILEGE	ago-08	3T08	RJ	54.658	21.516	288	Econômico	80,0%	0,0%	56,9%	
23 VIVARE - MATHEO GIANNELLA	ago-08	3T08	RS	29.887	11.332	172	Econômico	32,5%	100,0%	54,1%	
24 ARBORETO ECO - 1ª FASE	ago-08	3T08	RS	40.594	16.568	276	Econômico	50,0%	100,0%	56,5%	
25 ALCANCE CLUB RESIDENCIAL	ago-08	3T08	SP	52.288	19.013	298	Médio	50,0%	0,0%	65,8%	
26 CONDOMINIO VITORIA VILA PRUDENTE	ago-08	3T08	SP	21.220	11.602	265	Econômico	80,0%	0,0%	99,2%	
27 THE SUN	set-08	3T08	RS	40.334	15.909	262	Econômico	50,0%	0,0%	68,7%	
28 CONDOMINIO RESIDENCIAL DEZ ARICANDUVA	set-08	3T08	SP	17.789	9.896	222	Super Econômico	50,0%	95,7%	100,0%	
29 NATURA PARK	set-08	3T08	SP INT	30.161	15.062	254	Econômico	80,0%	0,0%	65,4%	
30 RESIDENCIAL BOSQUE CLUBE	set-08	3T08	SP INT	32.195	15.951	285	Econômico	100,0%	53,6%	18,2%	
31 COND VITA RESID RECIFE-FASE II	jul-08	4T08	PE	37.069	18.428	272	Econômico	68,0%	91,2%	51,1%	
32 VIVARE RESIDENCIAL CLUB	jul-08	4T08	RJ	50.423	19.286	230	Econômico	80,0%	77,9%	73,3%	
33 MARCCO SOROCABA	jul-08	4T08	SP INT	33.075	19.761	352	Super Econômico	79,0%	0,0%	20,5%	
34 CONDOMINIO VITA PRAIA - RECIFE	nov-08	4T08	PE	33.050	13.242	192	Econômico	80,0%	0,0%	6,8%	
35 ECO PARK	nov-08	4T08	RJ	30.007	12.759	189	Econômico	50,0%	31,5%	32,8%	
36 VIVARE GRAND CLUB	nov-08	4T08	RS	31.073	12.453	192	Econômico	50,0%	0,0%	69,8%	
37 MERITO ARICANDUVA	nov-08	4T08	SP	18.059	8.280	158	Econômico	50,0%	0,0%	57,6%	
38 LIBER CONDOMINIO RESORT	nov-08	4T08	SP INT	36.110	15.821	269	Econômico	60,0%	0,0%	26,2%	
Total Living				38	1.498.994	649.657	10.459	69,3%	51,7%	71,7%	
TOTAL				85	4.702.925	1.447.305	17.834	69,3%	30,5%	70,4%	



Resultados 2008

ANEXO 2 – DEMONSTRAÇÃO DO RECONHECIMENTO DA RECEITA

EMPREENHIMENTO	Segmento	DATA LANÇAMENTO	DATA RECONHEC	Pró Forma		Pró Forma		% VENDIDO NO PERÍODO	% CBR
				% EVOLUÇÃO FINANCEIRA	RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mil)	RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mil)			
						4T08	4T07		
Central Park	Médio Alto	06/06	06/06	9,7%	3,7%	29.348	10.077	0,13%	85,0%
Reserva Jardim	Médio alto	10/07	11/07	7,0%	21,2%	26.446	26.350	2,40%	100,0%
Saint Martin	Médio Alto	11/06	04/07	9,9%	4,9%	26.207	11.993	0,90%	97,5%
Les Residences de Monaco	Luxo	10/06	12/06	6,3%	3,0%	22.857	4.295	9,42%	45,0%
Grand Lider Olympus	Médio Alto	05/06	11/06	6,9%	2,2%	20.611	13.806	0,44%	100,0%
Paulistânia Bosque Residencial	Médio	09/05	10/05	3,9%	8,4%	15.935	17.848	2,06%	96,5%
Allori Vila Romana	Médio Alto	04/06	05/06	11,6%	7,8%	14.675	7.510	0,59%	95,8%
Torre Norte Shopping	Médio alto	04/07	10/07	17,0%	31,8%	12.983	19.678	0,00%	75,0%
Riserva uno	Luxo	08/06	08/06	6,3%	6,5%	12.236	9.422	0,43%	50,0%
Apice	Médio	06/06	10/06	14,5%	7,6%	12.136	5.867	-0,40%	60,0%
Le Palais Botafogo	Luxo	09/07	10/07	7,7%	31,3%	11.293	27.013	0,00%	78,0%
Vereda Ipiranga	Médio Alto	10/05	02/06	5,2%	12,6%	10.207	16.658	0,46%	96,5%
Le Parc Salvador	Médio alto	11/07	12/07	1,3%	15,0%	9.615	30.384	1,80%	68,0%
Villa Lobos Office Park	Médio alto	08/07	09/07	4,2%	0,0%	9.469	5.185	0,00%	80,0%
Grand Parc - Residencial Resort	Médio alto	05/07	05/07	8,4%	0,7%	8.732	1.985	-0,77%	65,0%
Atmosfera – RJ	Médio Alto	03/05	08/05	3,8%	14,9%	8.602	23.131	1,95%	98,6%
Saint Barth	Luxo	11/06	05/07	3,9%	3,6%	8.103	4.445	0,90%	97,5%
Ventura	Médio	11/06	12/06	12,2%	1,7%	7.966	1.145	0,00%	57,5%
Flora e Acilimacao	Médio Alto	10/06	12/06	8,4%	3,6%	7.921	2.321	0,00%	80,0%
Norte Village	Médio	06/07	06/07	9,4%	0,7%	7.796	783	0,42%	55,0%
Viva	Médio Alto	12/06	12/06	10,5%	4,3%	7.734	2.968	1,28%	57,5%
Taruma	Médio Alto	06/06	12/06	9,8%	3,7%	7.244	3.183	-1,11%	100,0%
Grand Life Ipiranga	Médio	07/07	08/07	12,3%	1,5%	6.845	2.855	2,60%	100,0%
Gravata	Médio	06/06	12/06	11,7%	2,9%	6.336	1.307	1,03%	100,0%
Ipanema Aldeia Parque	Médio	07/07	08/07	11,0%	10,1%	6.311	6.450	0,34%	55,0%
Nova Klabin	Médio	04/06	04/06	9,1%	29,0%	6.023	2.159	0,00%	71,2%
Demais empreendimentos						218.025	245.163		
Sub-Total						541.657	503.982		
Obras Iniciadas após dezembro de 2007									
Horizons	Médio alto	05/08	06/08	0,0%	-	15.285	-	-	50,0%
Escritorio Paulista	Luxo	10/08	12/08	0,0%	-	8.788	-	-	50,0%
Salvador Shopping Business	Luxo	04/08	05/08	-0,3%	-	8.018	-	-	53,6%
Reserva do Parque	Médio	11/08	12/08	20,9%	-	7.824	-	-	100,0%
Brisas Residencial Club	Econômico	08/08	11/08	12,5%	-	7.696	-	-	68,0%
Urban Concept	Luxo	01/00	09/08	0,0%	-	6.661	-	-	33,5%
Barra Prime Office	Médio	12/08	12/08	18,9%	-	5.144	-	-	45,0%
Condominio Vita Residencial Clube	Econômico	04/08	08/08	0,3%	-	4.210	-	-	68,0%
Viva Cor	Médio alto	12/07	02/08	5,6%	-	4.209	-	-	100,0%
Condomínio Mandarin Salvador	Médio alto	06/08	07/08	0,2%	-	4.092	-	-	53,6%
Fatto Show Blues	Econômico	05/08	12/08	16,4%	-	3.954	-	-	79,0%
Escritórios Europa	Médio Alto	06/08	06/08	0,0%	-	3.865	-	-	50,0%
Grand Lider Felipe dos Santos	Luxo	01/08	02/08	2,9%	-	3.831	-	-	80,0%
Hemisphere	Luxo	06/08	06/08	0,0%	-	3.823	-	-	20,0%
Peninsula Way	Médio alto	06/08	03/08	1,2%	-	3.625	-	-	100,0%
Minas Village Residencial	Econômico	04/08	04/08	6,7%	-	3.619	-	-	80,0%
Vila das Flores	Econômico	01/08	03/08	10,1%	-	3.059	-	-	75,5%
Demais empreendimentos iniciados após dezembro de 2007						58.692	-		
Sub-Total						156.396	-		
Demais Empreendimentos						24.436	132.162		
Total						722.489	636.144		



Resultados 2008

EMPREENDIMENTO	Segmento	DATA LANÇAMENTO	DATA RECONHEC	% EVOLUÇÃO FINANCEIRA		Pró Forma		% VENDIDO NO PERÍODO	% CBR
				RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS		(R\$ mil)			
				2008	2007	2008	2007		
Reserva Jardim	Médio alto	10/07	11/07	51,0%	38,1%	101.136	65.932	78,1%	100,0%
Saint Martin	Médio Alto	11/06	04/07	73,5%	43,6%	95.073	77.817	80,7%	97,5%
Central Park Mooca	Médio Alto	06/06	06/06	55,1%	25,4%	86.780	26.089	98,3%	85,0%
Paulistana Bosque Residencial	Médio	09/05	10/05	98,1%	79,3%	86.185	70.513	95,8%	96,5%
Grand Lider Olympus	Médio Alto	05/06	11/06	38,1%	16,2%	73.958	19.170	58,5%	100,0%
Le Parc Salvador	Médio alto	11/07	12/07	24,7%	24,6%	66.838	58.202	85,9%	68,0%
Vereda Ipiranga	Médio Alto	10/05	02/06	97,2%	59,9%	66.659	46.924	99,2%	96,5%
Riserva Uno	Luxo	08/06	08/06	90,1%	74,9%	63.424	84.143	83,6%	50,0%
Allori Vila Romana	Médio Alto	04/06	05/06	80,2%	34,8%	54.859	20.728	99,3%	95,8%
Les Residences de Monaco	Luxo	10/06	12/06	99,5%	78,4%	51.865	26.797	60,9%	45,0%
Humanari	Médio Alto	08/05	02/06	99,4%	69,4%	51.362	47.492	99,5%	75,9%
Saint Barth	Luxo	11/06	05/07	62,6%	43,5%	49.522	46.477	41,2%	97,5%
Apice	Médio	06/06	10/06	66,4%	16,8%	39.013	9.875	99,6%	60,0%
Le Palais Botafogo	Luxo	09/07	10/07	62,5%	47,5%	38.015	48.415	100,0%	78,0%
Front Lake	Médio Alto	11/05	05/06	97,7%	65,8%	32.029	31.300	97,1%	97,5%
Taruma	Médio Alto	06/06	12/06	65,1%	26,7%	30.393	8.822	77,3%	100,0%
Floraes Acimaccao	Médio Alto	10/06	12/06	67,5%	37,9%	26.557	13.696	100,0%	80,0%
Ipanema Aldeia Parque	Médio	07/07	08/07	78,8%	34,5%	25.701	15.697	88,0%	55,0%
Garden Resort	Econômico	12/06	01/07	89,3%	46,1%	24.438	20.719	97,5%	100,0%
Torre Norte Shopping	Médio alto	04/07	10/07	62,1%	31,8%	24.001	19.391	100,0%	75,0%
Nova Klabin	Médio	04/06	04/06	0,0%	54,9%	23.511	6.366	92,9%	71,2%
Grand Life Saude	Médio	09/05	11/05	99,1%	62,9%	22.090	16.773	100,0%	95,8%
Sarau Pinheiros	Médio Alto	12/05	06/06	97,0%	63,5%	21.804	6.230	91,7%	100,0%
Belle Epoque	Médio	10/06	12/06	93,0%	25,1%	21.756	4.822	84,4%	100,0%
Viva	Médio Alto	12/06	12/06	0,0%	0,0%	20.671	6.718	99,6%	57,5%
Demais empreendimentos						587.933	320.726		
Sub-Total						1.785.573	1.119.833		
Obras Iniciadas após dezembro de 2007									
Horizons	Médio alto	05/08	06/08	0,0%	-	75.007	-	0,0%	50,0%
Peninsula Way	Médio alto	03/08	03/08	45,0%	-	63.658	-	84,5%	100,0%
Podium Vila Leopoldina	Médio	04/08	04/08	36,1%	-	54.131	-	99,6%	100,0%
Grand lider Felipe dos Santos	Luxo	01/08	02/08	33,2%	-	38.437	-	99,2%	80,0%
Reserva do Parque	Médio	11/08	12/08	37,3%	-	32.155	-	29,1%	100,0%
Hemisphere Parque Ibirapuera	Luxo	06/08	06/08	10,6%	-	30.803	-	58,4%	20,0%
Brisas Altos do Calhau	Econômico	08/08	08/08	22,0%	-	17.221	-	97,4%	100,0%
Viva Cor	Médio alto	12/07	02/08	28,6%	-	16.733	-	81,5%	100,0%
Place Royale	Luxo	05/08	06/08	26,1%	-	16.176	-	97,7%	50,0%
Escritórios Europa	Médio Alto	07/08	09/08	0,0%	-	15.426	-	0,0%	50,0%
Brisas Residencial Club	Econômico	08/08	11/08	21,3%	-	15.144	-	46,0%	68,0%
Minas Village Residencial	Econômico	04/08	04/08	23,2%	-	11.915	-	99,5%	80,0%
Ventura - RJ	Econômico	02/08	04/08	31,9%	-	11.632	-	72,5%	57,5%
Soberano Parque Ipiranga	Médio alto	04/08	06/08	0,0%	-	11.170	-	96,2%	62,6%
Praca Ibitirama	Econômico	02/08	02/08	38,9%	-	10.744	-	97,7%	100,0%
Escritório Paulista Regional	Luxo	10/08	12/08	0,0%	-	10.740	-	0,0%	50,0%
Condominio Vita Praia Residencial	Econômico	02/08	03/08	24,4%	-	9.323	-	99,6%	68,0%
Fatto Alphaville	Médio	03/08	06/08	36,9%	-	8.938	-	63,3%	79,0%
Urban Concept	Médio alto	10/08	09/08	0,0%	-	8.272	-	67,3%	33,5%
Fatto Morumbi	Econômico	03/08	03/08	0,0%	-	8.154	-	99,6%	79,0%
Salvador Shopping Business	Luxo	04/08	05/08	7,1%	-	8.018	-	82,2%	53,6%
Costa Maggiore	Médio alto	02/08	03/08	35,9%	-	7.689	-	81,8%	50,0%
Exclusivite Maison Residence	Médio	02/08	03/08	20,5%	-	7.328	-	77,7%	70,0%
Floris Bosque Residencial	Médio alto	08/08	08/08	14,7%	-	7.321	-	91,3%	75,0%
Demais empreendimentos iniciados após dezembro de 2007						188.652	-		
Sub-Total						684.787	-		
Demais Empreendimentos						437.489	902.128		
Total						2.907.848	2.021.962		