

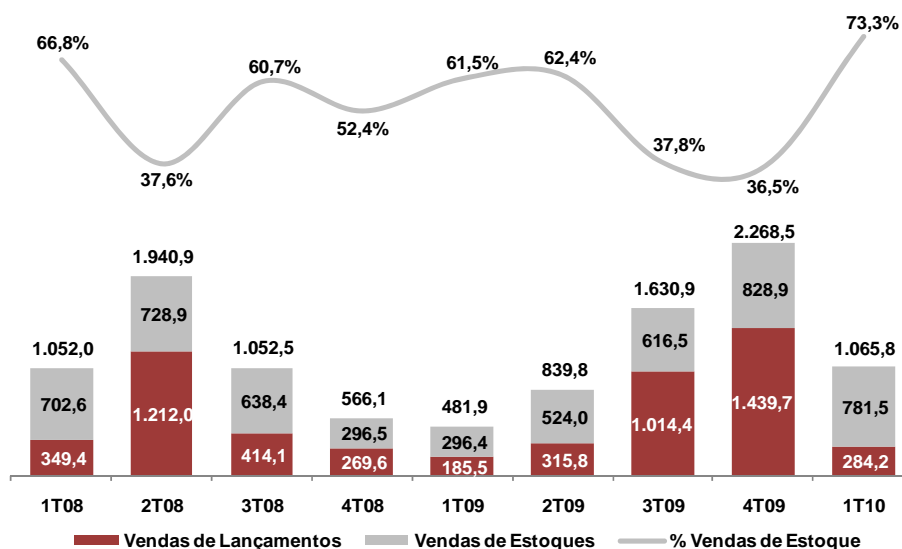
Cyrela tem lucro 73% maior que no 1T09 e bate recorde de venda de estoques

São Paulo, 13 de maio de 2010 - A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR" ou "Companhia" ou "Cyrela") (BM&FBovespa: CYRE3), maior empresa do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, apresenta seus resultados referentes ao 1º trimestre 2010 (1T10). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão em Reais (R\$), seguem os princípios estabelecidos pela Lei 11.638/07 e regulamentações pertinentes e as comparações referem-se ao mesmo período de 2009.

Destaques

- ↑ RECEITA LÍQUIDA: R\$ 1.132,4 milhões no 1T10, 68,7% maior do que no 1T09.
- ↑ EBITDA: R\$ 223,7 milhões no 1T10, com crescimento de 47,9% ante o 1T09, com margem EBITDA de 19,8%.
- ↑ LUCRO LÍQUIDO: R\$ 174,2 milhões no 1T10, com crescimento de 73,4% ante o 1T09, com margem líquida de 15,4%.
- ↑ LANÇAMENTOS: R\$ 596,3 milhões lançados valor 7,6% superior ao do 1T09, 54,3% nos segmentos Living.
- ↑ VENDAS: R\$ 1,1 bilhão de vendas contratadas, 108,8% maiores do que no 1T09.
- ↑ ENTREGAS: 3,4 mil unidades entregues sendo 1,7 mil da Living.

Vendas contratadas relativas a vendas e estoques



**CYRE3
(13/05/2010)**

Nº. de Ações: 422.905.347

Valor de mercado:
R\$ 8.610,35 milhões
US\$ 4.854,46 milhões

Volume financeiro
diário médio em 30 dias:
R\$ 68,3 milhões

**Teleconferências
sobre os Resultados
do 1T10**

Português

14 de maio de 2010
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EDT)
Telefone:
+55 (11) 4688-6361
Senha: Cyrela

Inglês

14 de maio de 2010
12h00 (horário de Brasília)
11h00 (US EDT)

Telefones:
Outros países:
(+1 786) 924-6977
Brasil:
+55 (11) 4688-6361
Senha: Cyrela

Contatos de RI:

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

Visite o website de RI:
www.cyrela.com.br/ri

Mensagem da Administração

Continuamos otimistas com o cenário macroeconômico brasileiro. A confiança do consumidor, o crescimento da renda em termos reais e a taxa de desemprego, importantes variáveis para o nosso setor, indicam que a demanda por imóveis permanecerá forte. Segundo dados do IBGE, a taxa de desemprego ajustada sazonalmente atingiu em março o menor nível histórico desde 2001, em torno de 7%. Acrescenta-se a isso o crescimento da massa salarial de 5% nos últimos 12 meses.

Diante desse cenário, ao comparação entre o primeiro trimestre de 2010 e 2009 apresenta um enorme contraste. Há um ano atrás o Brasil lutava contra a crise internacional adotando políticas anti-cíclicas que se mostraram bastante eficientes. O programa habitacional “Minha Casa, Minha Vida” que acaba de completar um ano, proporcionou que cerca de 812.826 mil unidades fossem apresentadas à Caixa Econômica Federal, das quais 408.674 foram assinadas por incorporadores e clientes. A Living Construtora tem trabalhado com afinco no segmento econômico e, dentro do Programa, já teve 14.900 unidades assinadas e 2.700 unidades repassadas. Recentemente, assistimos ao lançamento do “Minha Casa, Minha Vida 2”, que não só reafirmou o sucesso da 1ª fase como trouxe mais segurança de que o déficit habitacional continuará recebendo grande atenção do Governo Federal.

A Cyrela seguiu a tendência do mercado nesse primeiro trimestre e, diante da sazonalidade dos segmentos tradicionais, concentrou seus lançamentos nos segmentos atendidos pela Living. Ao todo foram lançados 15 empreendimentos distribuídos por todas as regiões de atuação. Dentre eles, destacamos o lançamento das novas fases do Le Parc Boa Viagem em Recife-PE e o projeto Vita, da Living, em Natal – RN.

Com mercado aquecido, trabalhamos com o estoque de lançamentos de períodos anteriores. Encerramos o trimestre com um dos mais baixos níveis de estoque que já tivemos: cerca de 9 meses de vendas. Com isso, manteremos o planejamento de lançamentos para o ano, e os *guidances* divulgados ao mercado em novembro de 2009. Reforçamos nossas atividades de procura, avaliação e aquisição de terrenos para o crescimento projetado e desde a recente oferta pública de ações de outubro de 2009, adquirimos 54 novos terrenos que somam R\$ 5,2 bilhões em potencial de vendas.

Por fim, confiantes no cenário atual, continuamos trabalhando arduamente em busca de nossas metas, sempre monitorando os desafios que o crescimento do mercado nos traz e comemorando os bons resultados atingidos. Sentimos-nos lisonjeados por a Cyrela estar entre as 50 empresas mais valiosas do país, segundo a revista Isto É Dinheiro. Acreditamos que com o trabalho e empenho dos colaboradores e o apoio dos acionistas. Seguiremos em frente superando os desafios e buscando nossos objetivos.

Principais Indicadores

	1T10	1T09	1T10 x 1T09 Var%	4T09	1T10 x 4T09 Var%
Lançamentos (1)					
Número de Lançamentos	15	9	66,7%	42	-64,3%
VGv Lançado - R\$ mil (100%)	596.294	553.956	7,6%	2.551.808	-76,6%
VGv Lançado - R\$ mil (%CBR)	481.570	416.131	15,7%	2.079.332	-76,8%
Participação CBR	80,8%	75,1%	5,6 p.p.	81,5%	-0,7 p.p.
VGv Permutado - R\$ mil (100%)	66.861	19.981	234,6%	206.620	-67,6%
Preço Médio por m ² (R\$)	2,838	3,635	-21,9%	2,960	-4,1%
Área útil lançada (m ²)	210.110	152.407	37,9%	862.025	-75,6%
Unidades Lançadas	3.134	2.271	38,0%	13.498	-76,8%
Vendas (2)					
Vendas Totais Contratadas - R\$ mil (100%)	1.065.752	510.375	108,8%	2.268.549	-53,0%
Vendas Totais Contratadas - R\$ mil (%CBR)	869.003	350.913	147,6%	1.757.057	-50,5%
Participação CBR	81,5%	68,8%	12,8 p.p.	77,5%	4,1 p.p.
Preço Médio por m ² (R\$)	3,146	3,503	-10,2%	2,868	9,7%
Unidades Vendidas	4.681	1.789	161,7%	12.570	-62,8%
Vendas de Lançamentos (2)					
Vendas Contratadas de Lançamentos do ano - R\$ mil (100%)	284.240	205.353	38,4%	1.439.679	-80,3%
Vendas Contratadas de Lançamentos do ano - R\$ mil (%CBR)	236.725	153.108	54,6%	1.114.540	-78,8%
Participação CBR	83,3%	74,6%	8,7 p.p.	77,4%	0,4 p.p.
Preço Médio por m ² (R\$)	2,841	3,601	-21,1%	2,620	-99,9%
Unidades Vendidas	1.549	861	80,0%	9.661	-84,0%
Banco de Terrenos					
VGv potencial com permuta - R\$ 000 (100%)	39.074.418	38.597.006	1,2%	39.238.824	-0,4%
VGv potencial sem permuta - R\$ 000 (100%)	34.435.984	33.988.878	1,3%	34.583.346	-0,4%
Estoque de Terreno (m ²)	12.503.778	12.300.439	1,7%	12.631.102	-1,0%
% Permuta sobre valor do terreno	72,5%	72,1%	0,4 p.p.	72,6%	0,0 p.p.
% CBR	83,2%	79,1%	4,1 p.p.	82,9%	0,4 p.p.
Indicadores Financeiros					
Receita Líquida (R\$ mil)	1.132.448	671.454	68,7%	1.191.903	-5,0%
Lucro Bruto (R\$ mil)	394.617	252.085	56,5%	398.729	-1,0%
EBITDA (R\$ mil)	223.729	151.246	47,9%	257.368	-13,1%
Lucro Líquido (R\$ mil)	174.240	100.457	73,4%	207.718	-16,1%
Margem Bruta	34,8%	37,5%	-2,7 p.p.	33,5%	1,4 p.p.
Margem EBITDA	19,8%	22,5%	-2,8 p.p.	21,6%	-1,8 p.p.
Margem Líquida	15,4%	15,0%	0,4 p.p.	17,4%	-2,0 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,4125	0,2725	51,4%	0,4918	-16,1%
	1T10	4T09	Var%		
Receitas Líquida a Apropriar (R\$ mil)	5.041.199	5.033.359	0,2%		
Resultado Bruto a Apropriar (R\$ mil)	1.731.551	1.732.588	-0,1%		
Margem a Apropriar	34,3%	34,4%	-0,1 p.p.		

(1) Incluindo as unidades permutadas
(2) Líquido de rescisões

Lançamentos

Nota: informações detalhadas referentes a lançamentos estão ao final do relatório em tabelas anexas.

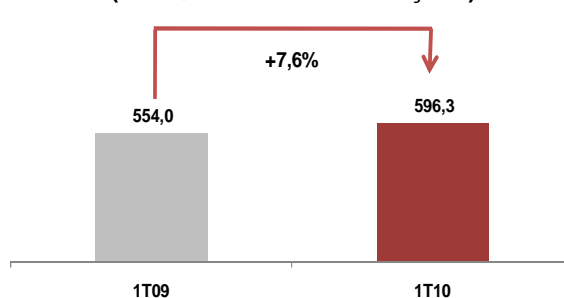
No primeiro trimestre de 2010, 15 empreendimentos foram lançados somando um Valor Geral de Vendas (VGV) total de R\$ 596,3 milhões, o que representa avanço de 7,6% em relação ao 1T09. Ao todo, foram lançadas 3.134 unidades. Em relação ao projetado para o ano, os lançamentos representam 8,2% do ponto médio do *guidance* para 2010. O nível de atividade está de acordo com as expectativas da Companhia, pois reflete a sazonalidade do período (férias de verão e carnaval). Do VGV lançado no trimestre, cerca de 50% foi vendido no mesmo período.

Os lançamentos realizados na região Nordeste tiveram destaque no período, de acordo com a estratégia de reforçar a atuação além do eixo São Paulo / Rio, mercados mais tradicionais da Companhia. Do total do VGV lançado no trimestre, 10,6% está localizado no Estado de São Paulo, 21,7% no Estado do Rio de Janeiro, 26,5% na região Sul, 36,2% na região Nordeste e 5,0% na região Norte.

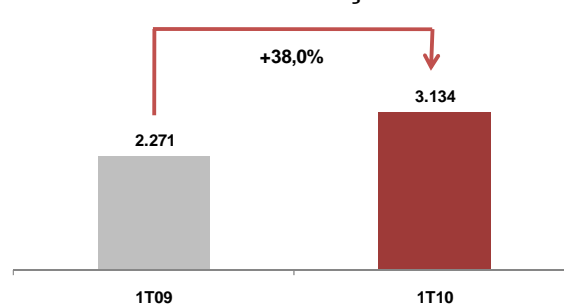
Com relação à distribuição dos lançamentos por faixa de renda, o segmento médio-alto representou 14,4% do total do VGV lançado no 1T10, período durante o qual não houve lançamento no segmento de alto-padrão. O segmento médio representou 31,3% e os segmentos econômico e super econômico, que são representados pela Living, contribuíram com 30,1% e 24,2% respectivamente. No total, a Living foi responsável por 54,3% de todos os lançamentos da Cyrela no primeiro trimestre de 2010.

A participação da Cyrela nos lançamentos foi de 80,8%, um avanço de 5,6 p.p. em relação ao 1T09, correspondendo a R\$ 481,6 milhões.

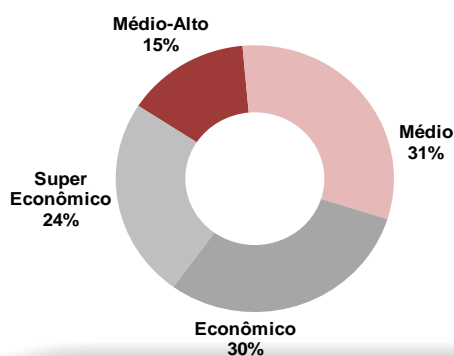
VGV lançado (Em R\$ milhões - 100% lançado)



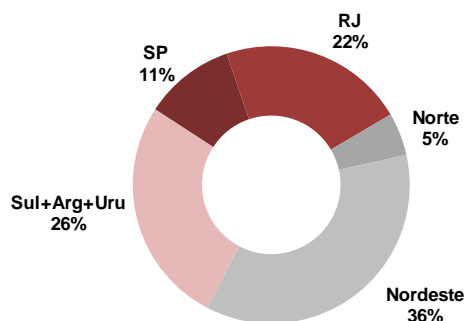
Unidades lançadas



Lançamentos por segmento (1T10 - %)



Lançamentos por região (1T10 - %)



Vendas Contratadas

Nota: informações detalhadas referentes a vendas contratadas estão ao final do relatório em tabelas anexas.

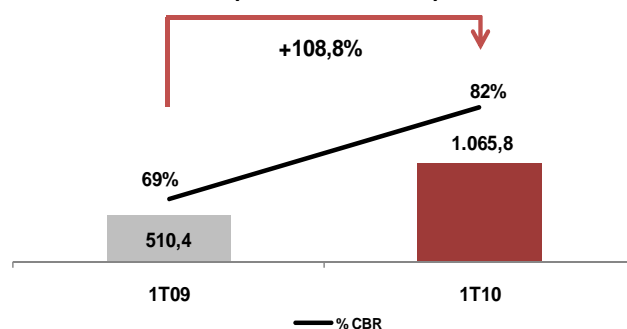
Ao final do primeiro trimestre de 2010 as vendas contratadas alcançaram R\$ 1.065,8 milhões incluindo parceiros e R\$ 869,0 milhões referentes à participação da Cyrela, um avanço de 108,8% no valor consolidado e 147,6% no valor exclusivo da Companhia em relação ao mesmo período de 2009. Foram vendidas 4.681 unidades no 1T10.

Considerando o *guidance* de vendas para o ano, o volume de vendas do 1T10 representa 16,3% do seu ponto médio.

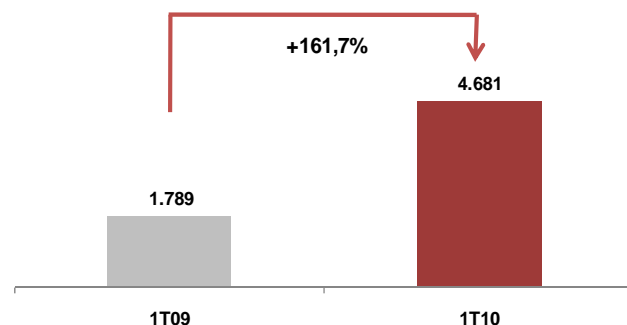
As vendas de lançamentos representaram R\$ 284,2 milhões, ou 26,7% das vendas totais contratadas no período, indicando velocidade de vendas de 48% destes lançamentos. As vendas de estoques foram de R\$ 781,5 milhões e representaram 73,3% das vendas contratadas no primeiro trimestre de 2010, o que mostra o empenho da Cyrela na comercialização de estoques em época de baixa sazonalidade de lançamentos.

O VSO (Vendas Sobre Oferta) da Companhia no 1T10 foi de 25,4%, considerando estoque inicial de R\$ 3.603,4 milhões (ante VSO de 13,4% no 1T09). O estoque (todas as unidades disponíveis para venda, inclusive as lançadas no período) a valor de mercado somava R\$ 3.184,1 milhões (100%) e R\$ 2.369,5 milhões (% Cyrela) ao final do primeiro trimestre de 2010. Deste estoque, 9,7% são imóveis concluídos – representados na maioria por empreendimentos do segmento alto cujas vendas se concentram próximas às datas de entrega.

Vendas contratadas (Em R\$ milhões)

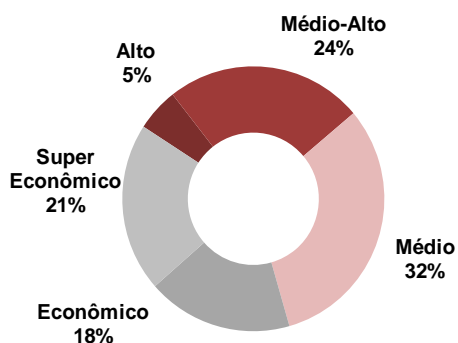


Unidades Vendidas

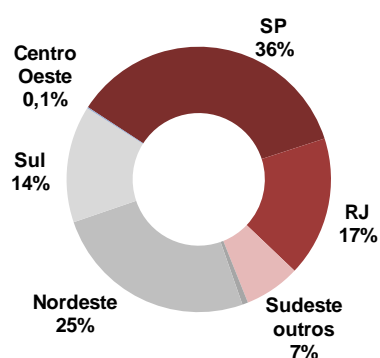


Estoque à Valor de Mercado	R\$ milhões	%
Concluído	307,9	9,7%
A entregar em 2010	723,5	22,7%
A entregar em 2011	903,2	28,4%
A entregar em 2012	983,7	30,9%
A entregar em 2013	265,8	8,3%
Total	3.184,1	100%

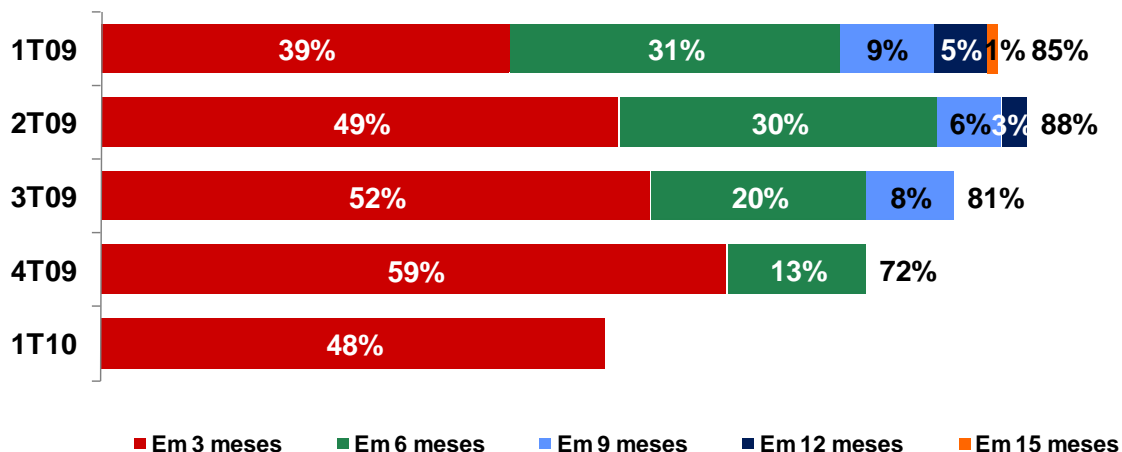
Vendas contratadas por segmento (1T10 - %)



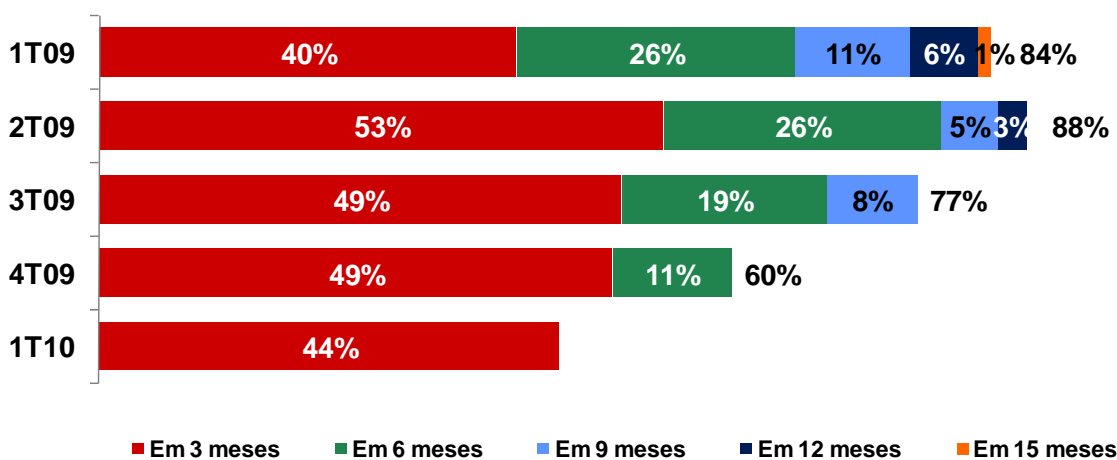
Vendas contratadas por região (1T10 - %)



Velocidade de vendas – 100% com permuta: Cyrela e Living



Velocidade de vendas – 100% com permuta: Cyrela



Por Período Lçto	Vendas Contratadas (R\$ mil) - 100%			
	1T10	1T09	2010	2009
Lçto 1º Tri - 2010	284.240	-	284.240	-
Lçto 4º Tri - 2009	316.596		316.596	-
Lçto 3º Tri - 2009	161.377		161.377	-
Lçto 2º Tri - 2009	15.646		15.646	-
Lçto 1º Tri - 2009	4.950	205.353	4.950	205.353
Estoque	282.943	305.022	282.943	305.022
Anos Anteriores	213	1.159	213	1.159
2005	11.443	5.879	11.443	5.879
2006	52.072	53.778	52.072	53.778
2007	69.103	76.121	69.103	76.121
2008	150.112	168.084	150.112	168.084
Total	1.065.752	510.375	1.065.752	510.375

A Seller e a Selling, forças internas de vendas respectivamente da Cyrela e da Living, foram responsáveis por R\$ 495,7 milhões, ou 48,7% do total das vendas contratadas no 1T10. A força interna de vendas atua em 10 estados: São Paulo, Rio de Janeiro, Espírito Santo, Rio Grande do Sul, Paraná, Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte, Maranhão e Pará. Considerando as vendas contratadas somente nos estados em que atuam, representaram 55,8% do total vendido no trimestre. Em 31 de março de 2010, a Seller contava com 999 corretores e a Selling com 638, perfazendo um total de 1.637 profissionais atuando na venda dos imóveis. Parte da estratégia de venda da Living são as lojas nos Shoppings Penha e Aricanduva, ambas em São Paulo-SP, que foram inauguradas em setembro e já registraram mais de 7.054 visitas e R\$ 28,5 milhões em vendas.

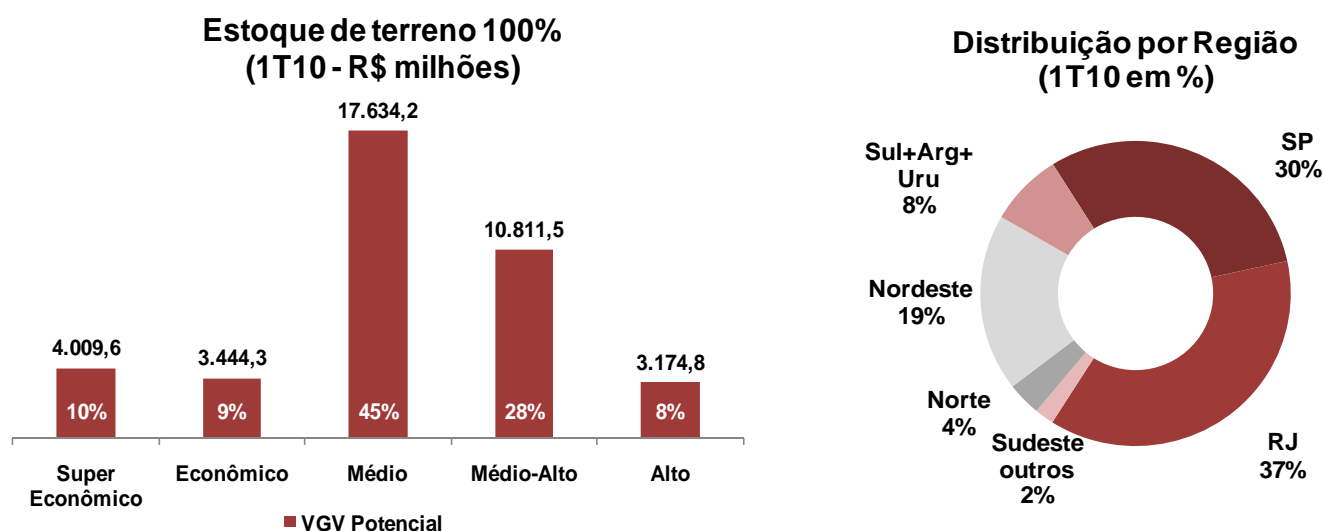
Ao final do período encerrado em 31 de março de 2010, a receita líquida de vendas a apropriar somava R\$ 5.041,2 milhões, representando acréscimo de 0,2% em relação ao período encerrado em 31 de dezembro de 2009. Na mesma data a margem bruta das receitas a apropriar é de 34,3%, mantendo-se no mesmo patamar de 2009.

Vendas a Reconhecer (R\$ mil)	1T10	2009	Var%
Receita de Vendas a Apropriar no Início do Período	5.224.037	5.124.185	1,9%
Vendas reconhecidas no período (<i>Consolidado</i>)	1.173.299	4.324.552	(72,9%)
Cancelamento de contratos no período	(6.515)	(32.384)	(79,9%)
Receitas apropriadas no período (<i>inclui loteamentos</i>)	(1.158.647)	(4.192.316)	(72,4%)
Receitas de Vendas a Apropriar no Final do Período	5.232.174	5.224.037	0,2%
Impostos (3,65%)	(190.974)	(190.677)	0,2%
Receita Líquida	5.041.199	5.033.359	0,2%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(3.309.648)	(3.300.771)	0,3%
Lucro Bruto a Apropriar	1.731.551	1.732.588	(0,1%)
Despesas Comerciais a Apropriar	(16.282)	(14.658)	11,1%
Lucro a Apropriar	1.715.269	1.717.930	(0,2%)
Margem Bruta	34,3%	34,4%	-0,1 p.p.

Terrenos

Nota: informações detalhadas referentes a terrenos estão ao final do relatório em tabelas anexas.

No decorrer do 1T10, a Cyrela adquiriu 10 terrenos localizados nas regiões Sul, Sudeste e Norte, adicionando uma área de 420,7 mil metros quadrados ao seu estoque e VGV potencial de R\$ 1,3 bilhão. Ao final do 1T10, o estoque de terrenos somou 12,5 milhões m² de área útil comercializável com potencial de vendas total de R\$ 39,1 bilhões, considerando as *joint-ventures* e parcerias. A participação da Cyrela no estoque de terrenos é de 83,2% ou o equivalente a R\$ 32,5 bilhões.



Do VGV total em estoque, 32,1% está localizado fora dos estados do Rio de Janeiro e São Paulo, que representaram, respectivamente, 30,5% e 37,4% do banco de terrenos ao final do 1T10. Destacam-se em participação no banco de terrenos os estados da Bahia, Rio Grande do Sul e Rio Grande do Norte, que respondem por 17,0% do VGV potencial do banco de terrenos da Companhia.

Do estoque total, 72,5% do valor dos terrenos foi pago por meio de permuta, sem a necessidade de desembolso de caixa. Os valores comprometidos com terrenos em estoque representam, em média, 4,5% de seu VGV potencial, sendo que a parcela de permuta dos terrenos corresponde, em média, a 11,9% do VGV estimado de todos os projetos.

No Balanço Patrimonial já com efeitos de consolidação contábil, os terrenos respondem por R\$ 2.298,9 milhões na rubrica "Imóveis a Comercializar" com contrapartidas em "Adiantamentos de Clientes" no valor de R\$ 1.677,1 milhões relativo ao preço justo (*fair value*) das unidades permutadas e, também, em "Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis" de curto e longo prazos que totalizam R\$ 347,8 milhões.

O banco de terrenos conta, ao todo, com 150.161 unidades, sendo 130.954 ou 87,2% do total com preços médios de até R\$ 500 mil e, portanto, elegíveis ao financiamento pelo SFH.

Living

Nota: informações detalhadas referentes à Living estão ao final do relatório em tabelas anexas



Lançamentos

Durante o primeiro trimestre de 2010, a Living apresentou lançamentos com VGV total de R\$ 323,7 milhões, 143,7% acima do realizado no primeiro trimestre de 2009. Os lançamentos foram distribuídos da seguinte maneira: 19,6% do VGV no Estado São Paulo, 10,2% no Estado do Rio de Janeiro, 21,0% na região Sul, 40,1% na região Nordeste e 9,1% na região Norte. A Living respondeu por 54,3% do VGV total lançado pela Cyrela no 1T10. Sua participação nos lançamentos do trimestre foi de 73,1%, 6,9 pontos percentuais acima do registrado no mesmo período do ano passado.

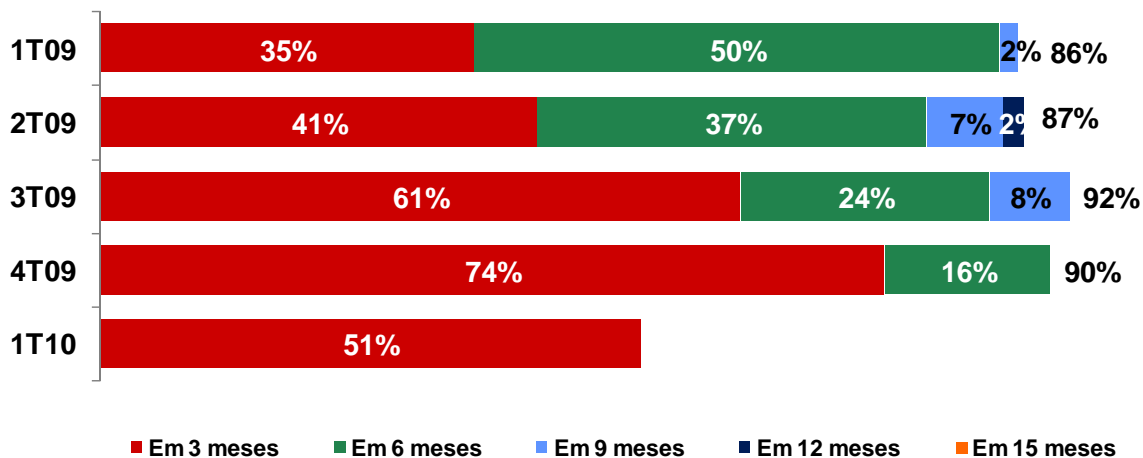
Os lançamentos somaram 2.424 unidades no 1T10, sendo 918 ou 37,9% enquadradas no programa habitacional “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV). O preço médio da unidade da Living no primeiro trimestre de 2010 foi de R\$ 133,5 mil e, considerando apenas os imóveis enquadrados no MCMV, de R\$ 101,6 mil observando-se, portanto, aumento de 14,2% em relação ao preço médio registrado ao final de 2009 de R\$ 89 mil, em razão do perfil dos lançamentos do período.

Vendas

As vendas da Living somaram R\$ 411,5 milhões no 1T10, 236,9% superiores ao volume de R\$ 122,1 milhões apresentado no 1T09. Sua participação nas vendas totais da Cyrela foi de 38,6%. Do total de vendas, o segmento econômico (unidades de R\$ 130 mil a R\$ 200 mil) representou 46,5% e o segmento super econômico (unidades de R\$ 90 mil a R\$ 130 mil) representou 53,5%.

Foram vendidas 3.152 unidades Living ao longo do 1T10 ao preço médio de R\$ 130,6 mil (R\$ 154,0 mil no 1T09), das quais, cerca de 1.700 unidades estavam enquadradas no MCMV (aproximadamente metade das unidades Living).

Velocidade de vendas – 100% com permuta: Living



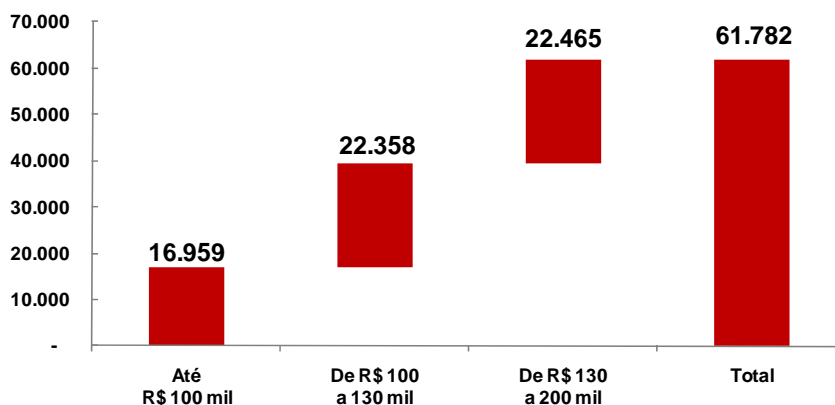
Minha Casa, Minha Vida

Até 13 de maio de 2010, a Living havia submetido 38.264 unidades ao programa “Minha Casa, Minha Vida”, das quais 17.600 encontram-se contratadas para financiamento junto à Caixa Econômica Federal, sendo 2.700 unidades repassadas, volume que crescerá nos próximos meses dentro do planejamento de repasse dos clientes após seis meses do lançamento dos projetos.

Banco de terrenos

A Living possui 88 projetos em seu banco de terrenos que totalizam R\$ 7,5 bilhões em VGV potencial dos quais R\$ 6,3 bilhões representam sua parcela de participação. São 3,6 milhões de metros quadrados com estimativa de 61.782 unidades a serem construídas, sendo que 63,6% ou 39.317 unidades são elegíveis a projetos do programa MCMV.

Unidades Living em banco de terreno - preço médio de venda



Loteamentos

Nota: informações detalhadas referentes a loteamentos urbanos estão ao final do relatório em tabelas anexas.

No primeiro trimestre de 2010 não foram realizados lançamentos de loteamentos.

As vendas contratadas de loteamentos no 1T10 foram de R\$ 7,5 milhões, valor 69,5% inferior aos R\$ 24,6 milhões registrados no mesmo período do ano anterior. Foram 55 lotes vendidos no período, com a participação da Companhia nas vendas atingindo 49,1%, o que indica aumento de 2,6 pontos percentuais em relação às vendas de 1T09.

No 1T10, foi adquirido um terreno no interior do Estado do Rio Grande do Sul destinado a loteamentos com VGV potencial de R\$ 342,0 milhões. Assim, ao final do exercício, a Companhia contava com 4.894,6 mil metros quadrados de terrenos para loteamentos em estoque, com potencial de vendas de R\$ 1.289,1 milhões em 10 projetos. Do total dos terrenos destinados a loteamentos, 99% foi adquirido por meio de permuta. A participação da Cyrela nos terrenos é de 55,2%.

Obras

Nota: informações detalhadas referentes a unidades entregues estão ao final do relatório em tabelas anexas.

No primeiro trimestre de 2010, Cyrela e Living entregaram 19 empreendimentos que somaram 3,4 mil unidades e representavam R\$ 1,1 bilhão de VGV na data dos respectivos lançamentos. Somente da Living foram 1,7 mil unidades com VGV de R\$ 208,8 milhões. Do total entregue, 92,5 % das unidades estavam vendidas seguindo a estratégia de ter o maior número de vendas possível até a entrega.

Em 2010, a Companhia entregará entre 17 e 21 mil unidades. Em 31 de março de 2010, havia 166 obras Cyrela e Living em andamento, distribuídas em 69 canteiros de empreendimentos Living e 97 canteiros de empreendimentos Cyrela. As construtoras do grupo Cyrela são responsáveis por 107 canteiros, ou 64,5% do total. Em 31/12/2009, a Companhia mantinha 158 obras em andamento, sendo 82 delas de execução própria. A Cyrela possui construtoras próprias em São Paulo, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, Maranhão, Pará e Amazonas.

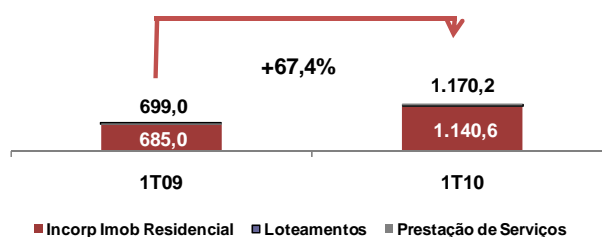
Desempenho Econômico-Financeiro

Receitas

A receita bruta relativa à incorporação residencial, que representa 97,5% da receita total, somou R\$ 1.140,6 milhões no 1T10, valor 66,5% maior do que os R\$ 685,0 milhões registrados no 1T09. Esse aumento reflete o crescimento no número de lançamentos e de vendas em anos anteriores cujos empreendimentos estão sendo construídos e entregues. Nos últimos 12 meses, a Companhia iniciou o reconhecimento de receitas relacionadas a 72 empreendimentos lançados nesse período, destacando entre eles: Ile St Louis, Alameda Clube Residencial, Serenita, NovAmérica Califórnia e Condomínio Novo Jardim Family Resort. Essas novas obras proporcionaram uma apropriação de receita de R\$ 176,4 milhões no primeiro trimestre de 2010. Na receita reconhecida relativa aos produtos recentemente lançados, a receita de produtos Living somou R\$ 54,7 milhões, representando 31,0% deste valor.

A participação da Living (segmentos econômico e super econômico) na receita total aumentou de 18,0% no 1T09 para 21,0% no 1T10. Os segmentos médio, médio-alto e alto (segmento “MAP”) ainda se mantêm como o mais representativo na Companhia já que no 1T10 contribuíram com 79,0% do total da receita reconhecida (82,0% no 1T09).

Receita Bruta por Atividade (R\$ Milhões)



Por Atividade	1T10	%Part.	1T09	%Part.	%Var.
	R\$ mil		R\$ mil		
Produtos MAP (Médio, Médio-Alto e Alto)	900.784	79,0%	561.928	82,0%	60,3%
Produtos LIVING (Econômico e Supereconômico)	239.772	21,0%	123.089	18,0%	94,8%
Total	1.140.556	100,0%	685.017	100,0%	66,5%

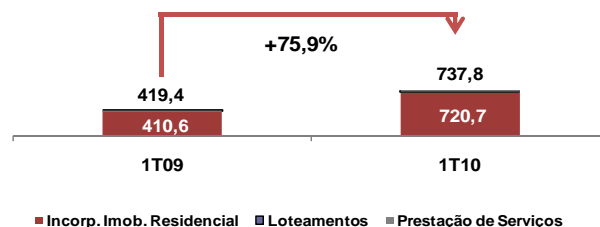
A receita referente a loteamentos aumentou em 246,2% quando comparado com o 1T09, e equivale a 1,5% da receita bruta do trimestre (0,7% no 1T09), em função do reconhecimento de dois novos projetos.

A receita de prestação de serviços refere-se às atividades das controladas Seller e Selling (corretagem sobre vendas) e Cyrela Construtora (taxa de administração de obras) e totalizou R\$ 11,5 milhões. Na comparação entre os trimestres houve aumento de 31,6%. A receita decorrente de serviços representam 1,0% da receita bruta total (1,3% no 1T09). O crescimento no primeiro trimestre refere-se ao aumento da área construída pelas construtoras próprias, proporcionando acréscimo na taxa de administração de obras.

Custo dos Bens e/ou Serviços Prestados

O custo de incorporação imobiliária residencial, que representa 97,7% do custo total do trimestre, teve aumento de 75,5% justificado, em grande parte, pelo início da construção de novos empreendimentos, item que, isoladamente, foi responsável pelo acréscimo de 16,7% do custo total de incorporação no trimestre. A Companhia continua priorizando o crescimento orgânico, incluindo a construção dos empreendimentos, visando reduzir o pagamento de taxa de administração de construção realizada por terceiros. Em média, a taxa é de 7,5% sobre o custo da obra.

Custo por Atividade (R\$ Milhões)

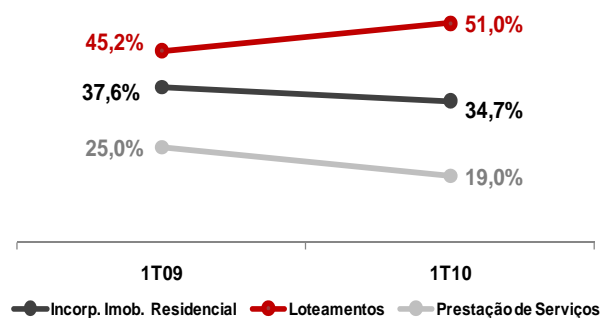


Margem Bruta

A margem bruta do 1T10 foi de 34,8%, redução de 2,7 p.p na comparação com o 1T09 de 37,5%, em função da evolução efetiva do custo de mão de obra e material, bem como do *mix* de produto, pois os produtos econômicos (Living) que tem margem inferior, atualmente têm maior participação no *mix* de produtos.

A margem bruta do segmento econômico e super econômico (produtos Living) no 1T10 foi de 27,7%, 0,7 p.p. abaixo dos 28,4% do 4T09, ainda refletindo, nesta redução o ajuste de custo a incorrer de empreendimentos em fase final de construção.

Margem Bruta por Atividade (%)



Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

As despesas comerciais, que em sua totalidade referem-se à área de incorporação imobiliária residencial, totalizaram R\$ 94,2 milhões no 1T10, representando aumento de 79,7% quando comparadas aos R\$ 52,4 milhões do mesmo período de 2009. Tal variação é relativa à maior atividade de lançamentos prevista para 2010, enquanto que no 1T09 a Cyrela havia praticamente paralisado novos lançamentos por cautela em relação ao momento econômico do início de 2009.

Despesas Comerciais	1T10	1T09	% Var.
	R\$ mil	R\$ mil	
Estande de Vendas	37.734	16.530	128,3%
Mídia	42.373	28.505	48,7%
Serviços de Terceiros	9.138	3.529	158,9%
Outros	4.943	3.860	28,1%
Total	94.188	52.424	79,7%

Do total de despesas comerciais no 1T10, R\$ 31,8 milhões referem-se a despesas já incorridas com empreendimentos em fase inicial de lançamento ou em fase de pré-lançamento cujas vendas estão apenas se iniciando e, portanto, praticamente ainda não há receitas relativas a elas no período. As despesas comerciais representam 8,8% das vendas contratadas no 1T10, enquanto no 1T09 representava 10,3%, o que indica decréscimo de 1,4 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas	1T10	1T09	% Var.
	R\$ mil	R\$ mil	
Salários e Encargos Sociais	24.907	23.228	7,2%
Stock Options	4.605	4.150	11,0%
Honorários da Administração	1.227	1.172	4,7%
Serviços de Terceiros	17.592	7.397	137,8%
Projeto SAP	3.001	-	-
Aluguel, Serviços, Viagens e Representações	7.478	5.913	26,5%
Provisão para Contingências	5.353	229	-
Outros	10.230	3.855	165,4%
Total	74.393	45.944	61,9%

As despesas gerais e administrativas (incluindo os honorários da administração) totalizaram R\$ 74,4 milhões no 1T10, com acréscimo de 61,9% quando comparadas com os R\$ 45,9 milhões do mesmo período de 2009. Esse montante representa 6,6% da receita líquida reconhecida no período (6,8% no 1T09), o que reflete a adequação da nova estrutura considerando o desenvolvimento da Living como uma empresa independente, com estrutura administrativa própria.

No 1T10, ocorreram algumas despesas não recorrentes a saber:

Despesas Não Recorrentes	R\$ mil
Mudança Escritório Rio de Janeiro	2.664
Projetos Especiais	1.085
Complemento Provisão para Contingências	4.086
Complemento Projeto SAP	2.640
Total	10.475

Em relação às vendas contratadas, essas despesas representam 7,0%, 2,0 p.p. abaixo do 1T09 quando representaram 9,0% das vendas contratadas naquele período. Tal decréscimo decorre, principalmente, do maior volume de vendas contratadas do 1T10 relativamente ao 1T09, a despeito que o primeiro trimestre de cada ano é, sazonalmente, o período mais fraco em vendas.

Outros Resultados de Investimentos

Em exercícios anteriores a Companhia adquiriu empresas, na sua maioria Sociedades de Propósitos Específicos (SPE), em que foram contabilizados ágio em suas aquisições. Desde o ano de 2008, essas SPE realizaram lançamentos e iniciaram construções de empreendimentos. Dessa forma, a Companhia iniciou a amortização do ágio relativo a cada SPE na data de início da construção desses empreendimentos, utilizando o mesmo critério usado para o reconhecimento da receita. No primeiro trimestre de 2010, a amortização de ágio referente à aquisição de controladas foi de R\$ 17,1 milhões (ante R\$ 2,2 milhões no 1T09). O saldo remanescente a amortizar é de R\$ 56,8 milhões.

EBITDA

O EBITDA do 1T10 foi de R\$ 223,7 milhões, valor 47,9% maior do que o registrado no mesmo período de 2009, com margem EBITDA de 19,8% em relação à receita líquida, o que representa redução de 2,8 p.p. quando comparado com os 22,5% obtidos no 1T09. A redução da margem EBITDA é decorrente principalmente do decréscimo de 2,7 p.p. na margem bruta e ao maior peso, no primeiro trimestre de 2010, das despesas administrativas e comerciais, conforme comentado anteriormente.

EBITDA	1T10	1T09	Var%
	R\$ mil	R\$ mil	
Lucro antes do IR e Contribuição Social	215.784	150.520	43,4%
(+) Resultado Financeiro	(5.388)	739	-829,1%
(+) Depreciação e Amortização	1.220	1.195	2,1%
(+) Amortização de Ágios e Outros	17.100	1.792	854,2%
(-) Participação dos Administradores	(4.987)	(3.000)	66,2%
EBITDA	223.729	151.246	47,9%
Margem Ebitda (%)	19,8%	22,5%	-2,8 p.p.

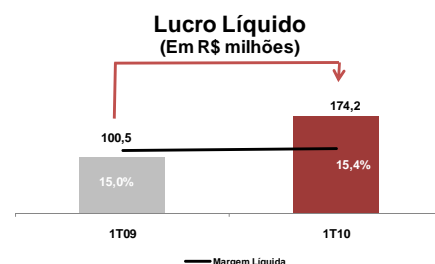
Resultado Financeiro

O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 5,4 milhões, refletindo a redução de juros sobre financiamentos nacionais e estrangeiros pelo resgate e recompra de debêntures e liquidação do empréstimo de US\$ 20 milhões com o Banco do Brasil, somado à maior receita sobre aplicações financeiras.

R\$ mil	1T10	1T09
Despesas Financeiras	(51.881)	(55.926)
Juros SFH	(17.555)	(16.260)
Juros Financiamentos Nacionais e Estrangeiros	(32.088)	(40.850)
Juros Capitalizados	8.096	11.460
Sub Total	(41.547)	(45.650)
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(4.442)	(2.252)
Outras Despesas Financeiras	(5.892)	(8.024)
Receitas Financeiras	57.269	55.187
Rendimento de Aplicações	23.062	19.134
Receitas Financeiras sobre Contas a Receber	26.726	25.669
Rendimento de Financiamento de Parceiros	5.962	7.265
Outras Receitas Financeiras	1.519	3.119
Resultado Financeiro	5.388	(739)

Lucro líquido e margem líquida

O lucro líquido obtido no 1T10 foi de R\$ 174,2 milhões, 73,4% maior se comparado ao mesmo período de 2009. A margem líquida foi de 15,4%, mantendo-se no mesmo patamar do 1T09 (15,0%). O lucro por ação no 1T10 foi de R\$ 0,4125 ante R\$ 0,2725 no 1T09, o que representa crescimento de 51,4%.



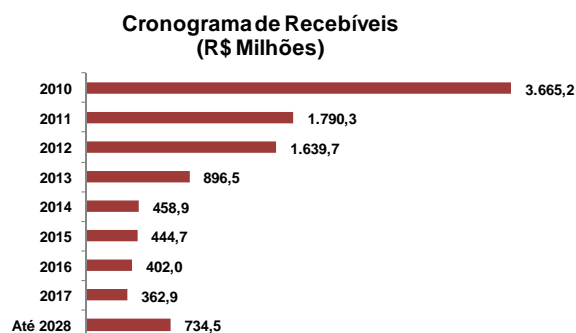
Destaques das DFs - Lei 11.638/07 e Lei 11.941/09

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\$ 10,4 bilhões em 31 de março de 2010, valor 6,2% superior ao registrado em 31 de dezembro de 2009 em função do volume vendas realizadas no primeiro trimestre de 2010.

Desse total, 13,8% refere-se a unidades entregues e 86,2% a unidades em construção. O prazo médio de realização do Contas a Receber é de cerca de 3,0 anos. Vale ressaltar que a experiência da Companhia não demonstra perdas significativas na realização deste ativo. Os recebíveis de unidades em construção garantem os financiamentos da produção obtidos para construção dos respectivos empreendimentos.

Contas a receber	1T10 R\$ mil	2009 R\$ mil	% Var
Unidades em construção	8.955.058	8.821.155	1,5%
Unidades construídas	1.439.667	874.793	64,6%
Total dos Recebíveis	10.394.725	9.695.948	7,2%
Custo de Construção a Incorrer	(3.309.648)	(3.300.771)	0,3%
Contas a Receber Líquido	7.085.077	6.395.177	10,8%

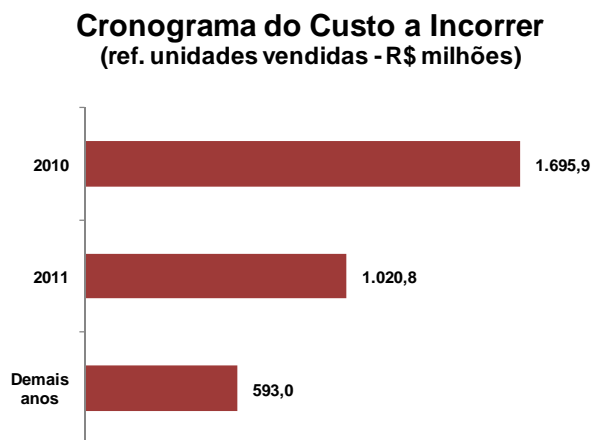


Estoque de Imóveis

O principal item em Estoques são os terrenos destinados à incorporação futura representando 70,1% do total (67,1% em 2009). A política da Companhia para aquisição de novos terrenos é priorizar a aquisição de terrenos por meio de permuta e que não tenham restrições quanto ao prazo de lançamento.

Os imóveis construídos e em construção na data base do balanço de 31 de março de 2010, representam VGV potencial de R\$ 3.184,1 milhões (100%) e R\$ 2.369,4 milhões (% CBR).

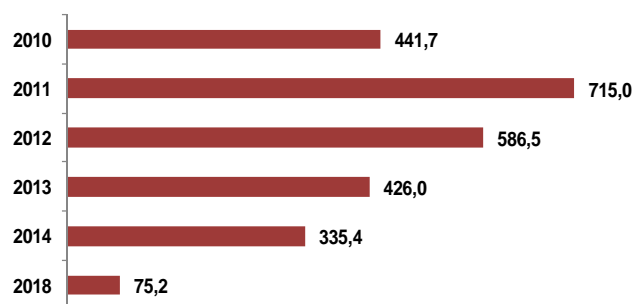
Estoque de Imóveis	1T10 R\$ mil	2009 R\$ mil	% Var
Imóveis em Construção	800.369	951.476	(15,9%)
Imóveis Concluídos	153.477	142.576	7,6%
Terrenos	2.278.854	2.255.987	1,0%
Adiantamento a Fornecedores	20.084	11.716	71,4%
Total	3.252.784	3.361.755	(3,2%)



Endividamento

Em 31 de março de 2010, a dívida bruta somava R\$ 2.549,3 milhões, apresentando decréscimo de 2,0% em comparação aos R\$ 2.600,2 milhões registrados em 31 de dezembro de 2009. O saldo de financiamentos em moeda nacional, que se refere integralmente a financiamento à construção pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), e representa 54,1% do total da dívida, aumentou 15,9% em decorrência do crescimento da contratação de financiamento de obras em evolução e novas obras iniciadas no trimestre.

Cronograma da Dívida (R\$ Milhões)

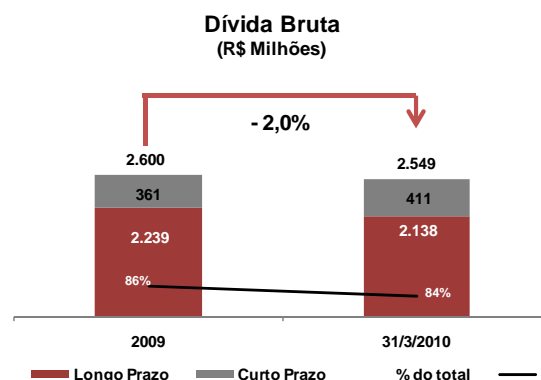


O financiamento à construção tomado com o SFH é remunerado, em sua maioria, a taxas entre 8,5% e 12,0% a.a. acrescidos de TR, com taxa média ponderada de TR + 10,4% e vencimentos entre 2010 e 2018.

Modalidade (em R\$ mil)	Em 31/03/10	Em 31/12/09	% Var
Financiamentos - moeda nacional	1.379.689	1.190.338	15,9%
Empréstimos - moeda nacional	1.116.143	1.322.826	-15,6%
Empréstimos - moeda estrangeira	53.430	87.060	-38,6%
Subtotal	2.549.262	2.600.224	-2,0%
Juros a pagar - moeda nacional	29.894	29.955	-0,2%
Juros a pagar - moeda estrangeira	728	477	52,6%
Subtotal	30.622	30.432	0,6%
Total	2.579.884	2.630.656	-1,9%

O saldo de empréstimo em moeda nacional, que representa 43,8% do total da dívida, reduziu em 15,6% quando comparado aos R\$ 1.322,8 milhões em 31 de dezembro de 2009, em função da amortização de debêntures no montante de R\$ 206,7 milhões. O saldo de empréstimos refere-se a:

- (i) 1ª Emissão de Debêntures realizada em abril de 2007, com remuneração a 100% do CDI acrescido de *spread* de 0,48% a.a. com vencimento em 2012, 2013 e 2014, na proporção de 33,33% do montante total em cada ano. Saldo do principal de R\$ 500 milhões em 31/03/2010;
- (ii) 2ª Emissão de Debêntures realizada em janeiro de 2008, em duas séries remuneradas a 100% do CDI acrescidas de 0,65% a.a. com vencimento em 10 anos e repactuação da remuneração prevista para 2010 (1ª Série) e 2011 (2ª Série). Saldo do principal de R\$ 61,9 milhões em 31/03/2010;
- (iii) 3ª Emissão de Debêntures realizada em setembro de 2009, em série única, remunerada a 100% do CDI acrescidas de 0,81% a.a. com vencimento em cinco anos a contar da data de sua emissão. Saldo do principal de R\$ 350,0 milhões em 31/03/2010; e
- (iv) Linha de crédito de longo prazo – obtidos com instituições financeiras locais, dos quais já foram



utilizados R\$ 200,0 milhões até março de 2010. A remuneração média dessas linhas de crédito é de CDI acrescido de 0,81% a.a. e o repagamento será feito em parcelas anuais no prazo de quatro anos.

O saldo de empréstimo em moeda estrangeira, equivalente a R\$ 53,4 milhões em 31 de março de 2010, representa 2,1% do total da dívida, e apresentou redução de 38,6% quando comparado à posição de encerramento de 2009, decorrente basicamente do pagamento antecipado do empréstimo de US\$ 20 milhões cujo vencimento era setembro de 2011. Permanece o saldo de empréstimo US\$ 30 milhões sujeito à variação da Libor e juros 4,3% ao ano, com vencimento em junho de 2012.

Em R\$ mil	Em 31/03/10	Em 31/12/09	% Var
Dívida LP	2.138.135	2.238.801	-4,5%
Dívida CP	411.127	361.423	13,8%
Total da Dívida	2.549.262	2.600.224	-2,0%
Caixa e Equivalentes	1.181.008	1.561.965	-24,4%
Aplicações LP	105.107	103.791	1,3%
Total de Disponibilidades	1.286.115	1.665.756	-22,8%
Dívida Líquida	1.263.147	934.468	35,2%

Adiantamento de Clientes – São compromissos originados principalmente pelas permutas físicas nas compras de terrenos, e são avaliados ao preço de venda futuro das unidades em construção. Tais compromissos serão amortizados com o mesmo procedimento do reconhecimento das receitas de venda, não existindo desembolsos efetivos de caixa. Em 31 de março de 2010 o montante de adiantamento de clientes era de R\$ 1.694,8 milhões.

Anexo I – Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado		
BR GAAP - Lei Nº 11.638		
R\$ 000		
	31 de março, 2010	31 de dezembro, 2009
ATIVO		
Ativo Circulante	6.895.185	6.747.892
Disponibilidades	236.742	213.186
Aplicações Financeiras	943.929	1.348.497
Títulos e Valores Mobiliários	337	282
Contas a Receber	3.391.335	2.812.154
Imóveis a Comercializar	1.968.364	2.080.663
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	140.277	104.884
Impostos e Contribuições a Compensar	65.624	52.250
Despesas com Vendas a Apropriar	16.282	14.658
Despesas Antecipadas	12.658	11.833
Demais Contas a Receber	119.637	109.485
Ativo Realizável a Longo Prazo	3.728.083	3.549.271
Contas a Receber	1.835.368	1.736.802
Aplicações Financeiras	105.107	103.791
Contas a Receber por Desapropriação	4.812	4.812
Partes Relacionadas	411.760	362.767
Impostos e Contribuições a Compensar	34.479	34.479
Imposto de renda e contribuição social diferidos	35.964	17.207
Imóveis a comercializar	1.284.420	1.281.092
Demais contas a receber	16.173	8.321
Ativo Permanente	256.374	253.527
Investimentos em Coligadas	13.885	12.210
Imobilizado	143.890	133.139
Intangível	98.599	108.178
Total do Ativo	10.879.642	10.550.690
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Passivo Circulante	3.994.937	3.822.157
Empréstimos e Financiamentos	415.856	366.629
Juros sobre Debêntures	25.893	25.226
Fornecedores	305.641	257.277
Impostos e Contribuições a Recolher	86.500	79.171
Imposto de renda e contribuição social diferidos	181.796	159.413
Salários, encargos sociais e participações	66.291	55.829
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	204.494	203.469
Dividendos a Pagar	198.907	198.907
Partes Relacionadas	162.204	124.467
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	162.784	302.788
Adiantamentos de Clientes	2.019.691	1.947.765
Demais Contas a Pagar	164.880	101.216
Passivo Exigível a Longo Prazo	2.590.386	2.623.150
Empréstimos e Financiamentos	1.226.245	1.129.391
Debêntures	904.747	1.101.889
Fornecedores	44.564	35.117
Impostos e Contribuições a Pagar	11.927	11.927
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	143.346	102.079
Tributos a Pagar e Processos Trabalhistas	22.194	18.739
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	179.694	165.532
Demais Contas a Pagar	57.669	58.476
Participações Minoritárias	263.373	252.579
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.030.946	3.852.804
Capital Social	2.548.310	2.549.139
Opções Outorgadas Reconhecidas	44.968	40.362
Reserva de Lucros	1.445.129	1.270.889
Ações em Tesouraria	(11)	(11)
Ajustes Acumulados de Conversão	(7.450)	(7.575)
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	10.879.642	10.550.690

Anexo II – Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados consolidados			
BR GAAP - Lei Nº 11.638			
R\$ 000			
	1T10	1T09	% Variação
Incorporação e Revenda de Imóveis	1.140.556	685.017	66,5%
Loteamentos	18.091	5.225	246,2%
Locação de Imóveis	-	-	-
Prestação de Serviços e Outras	11.522	8.754	31,6%
Deduções da Receita Bruta	(37.721)	(27.542)	37,0%
Receita Líquida Total	1.132.448	671.454	68,7%
Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos			
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(720.668)	(410.631)	75,5%
Loteamentos	(8.588)	(2.752)	212,1%
Dos Imóveis Locados e Serviços	(8.575)	(5.986)	43,3%
Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(737.831)	(419.369)	75,9%
Lucro Bruto	394.617	252.085	56,5%
Despesas/receitas Operacionais			
Com Vendas	(94.188)	(52.424)	79,7%
Gerais e Administrativas	(73.166)	(44.772)	63,4%
Honorários de Administração	(1.227)	(1.172)	4,7%
Equivalência Patrimonial e Valorização de Outros	236	(275)	-185,8%
Outros Resultados nos Investimentos	(15.877)	(2.232)	0,0%
Despesas Financeiras	(51.881)	(55.926)	-7,2%
Receita Financeira	57.269	55.187	3,8%
Outras Despesas/Receitas Operacionais	1	49	-98,0%
	(178.833)	(101.565)	76,1%
Com Distribuição Pública de Ações			
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	215.784	150.520	43,4%
IR Diferido	(593)	(13.785)	-95,7%
Provisão para IR e Contribuição Social	(23.931)	(14.941)	60,2%
	(24.524)	(28.726)	-14,6%
Lucro Antes da Participação dos Empregados nos Resultados	191.260	121.794	57,0%
Participações dos Empregados	(4.987)	(3.000)	66,2%
Lucro/Prejuízo Antes da Participação de Minoritários	186.273	118.794	56,8%
Participações de Minoritários	(12.033)	(18.337)	-34,4%
Lucro Líquido	174.240	100.457	73,4%

Anexo III – Demonst. de fluxo de caixa
Demonstração do fluxo de caixa em 31 de Março de 2010 e 2009
 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	03/2010	03/2009	03/2010	03/2009
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social, de participações estatutárias e de acionistas minoritários	177.240	103.457	215.784	150.520
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa:				
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	914	367	18.320	13.129
Amortização de ágios	16.807	1.663	-	-
Equivalência patrimonial e valorização de cotas	(245.243)	(220.187)	(236)	275
Aumento (diminuição) de tributos a pagar a longo prazo	-	-	-	-
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	31.827	48.459	52.734	60.330
Impostos diferidos	(25)	-	17.195	(3.785)
Participação de minoritários no resultado	-	-	-	-
Lucros acumulados - efeitos da Lei nº 11.638	-	-	-	-
Provisões estatutárias	-	-	-	-
	(18.480)	(66.241)	303.797	220.469
Varição nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo:				
Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	482.095	55.139	403.252	(341.434)
Diminuição (aumento) em contas a receber	(718)	1.726	(677.747)	274.945
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(4.053)	(4.116)	108.971	(151.233)
Diminuição (aumento) em conta corrente com parceiros nos empreendimentos	4.248	(748)	(175.397)	(6.822)
Diminuição (aumento) em partes relacionadas	(97.100)	(138.469)	(11.256)	4.663
Diminuição (aumento) nos demais ativos	109.202	112.227	(33.882)	20.119
Aumento (diminuição) de contas a pagar por aquisição de imóveis	(129)	64	42.292	(49.625)
Aumento (diminuição) de tributos a pagar	159	9	3.455	238
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	172	(812)	7.329	7.254
Aumento (diminuição) em outros passivos	4.130	5.111	202.800	160.155
Aumento (diminuição) na participação de minoritários	-	-	(1.239)	(154.694)
	479.526	(36.110)	172.375	(15.965)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(23.931)	(13.785)
	479.526	(36.110)	148.444	(29.750)
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS:				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(1.581)	539	(11.689)	(20.633)
Aquisição de investimento	(280.756)	99.062	(1.439)	12.985
Aquisição de bens do ativo intangível	(5.123)	(2.916)	(7.803)	(11.047)
	(287.460)	96.685	(20.931)	(18.695)
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS:				
Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	123.048	37.909	344.599	196.467
Debêntures	(197.142)	-	(197.142)	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(61.351)	(40.994)	(205.547)	(105.721)
Juros pagos	(27.590)	(58.558)	(45.038)	(69.019)
	(163.035)	(61.643)	(103.128)	21.727
DAS ATIVIDADES DE ACIONISTAS:				
Distribuição de Dividendos	-	-	-	-
Aumento (redução) de Capital	(829)	-	(829)	-
Aumento (redução) de capital por incorporação e cisão	-	-	-	-
	(829)	-	(829)	-
Aumento das disponibilidades:	28.202	(1.068)	23.556	(26.718)
No fim do período	37.926	2.188	236.742	64.667
No início do período	9.724	3.256	213.186	91.385
Aumento das disponibilidades	28.202	(1.068)	23.556	(26.718)

Anexo IV – Reconhecimento da Receita

EMPREENDIMENTO	Segmento	DATA LANÇAMENTO	DATA RECONHEC	% EVOLUÇÃO FINANCEIRA		RECETA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mil)		% VENDIDO NO PERÍODO	% CBR
				1T10	1T09	1T10	1T09		
Reserva Jardim	Médio	10/07	11/07	10,8%	6,4%	78.767	23.290	2,9%	100,0%
Saint Martin	Médio alto	08/07	04/07	1,8%	7,1%	55.451	20.804	1,7%	97,5%
Le Parc Salvador	Médio	11/07	12/07	12,5%	3,2%	50.683	11.109	0,7%	68,0%
Saint Barth	Médio	11/06	05/07	5,8%	5,2%	41.949	12.118	3,1%	100,0%
Grand Lider Olympus	Médio	06/06	11/06	4,2%	5,8%	32.938	19.536	4,9%	100,0%
Farol da Iha Condomínio Clube	Médio	12/07	12/07	12,0%	1,4%	21.447	5.882	4,5%	100,0%
Le Palais Botafogo	Médio alto	09/07	10/07	-1,3%	8,6%	20.543	12.331	0,0%	78,0%
Peninsula Way	Médio alto	03/08	03/08	8,0%	4,1%	19.783	8.158	4,3%	100,0%
Villa Lobos Office Park	Médio alto	08/07	09/07	8,5%	5,8%	19.631	12.933	0,0%	80,0%
Horizontes Cidade Universitaria	Médio	12/07	12/07	7,8%	5,2%	15.810	3.490	-0,4%	100,0%
Central Park Prime	Médio	08/07	09/07	7,8%	0,0%	14.548	9.238	1,1%	50,0%
Alameda Morumbi	Médio	11/07	12/07	8,1%	4,9%	14.533	6.026	3,4%	80,0%
Reserva do Parque	Médio	11/08	12/08	4,1%	3,0%	13.506	1.778	3,1%	100,0%
Prime Family Club	Médio	11/08	03/09	6,0%	35,2%	12.434	9.143	9,8%	100,0%
Liber Residencial Club	Super Econômico	03/08	05/08	9,4%	0,1%	9.909	76	19,3%	100,0%
Taruma	Médio	08/06	12/06	0,4%	9,6%	9.298	8.720	7,7%	100,0%
Reserva Grann Parc	Médio	12/01	11/07	12,8%	2,9%	8.475	1.699	0,0%	70,0%
Itaiaia Aldeia Parque	Médio	12/07	12/07	14,8%	5,0%	8.428	2.195	0,8%	55,0%
Belle Vie	Médio	11/07	11/07	9,7%	5,4%	8.170	1.915	6,9%	100,0%
Place Royale	Médio alto	05/08	06/08	12,7%	1,4%	8.098	1.047	0,1%	50,0%
Belissimo	Médio	12/07	12/07	9,9%	5,6%	7.910	3.833	2,0%	80,0%
Riserva Schiavon	Alto Padrão	12/07	12/07	8,5%	7,6%	7.419	1.293	3,5%	100,0%
Brisas Residencial Club	Econômico	08/08	11/08	4,0%	0,2%	7.386	2.379	8,2%	68,0%
Condominio Residencial Vivare	Super Econômico	06/08	06/08	14,7%	3,1%	7.288	1.711	0,0%	100,0%
Itauna Aldeia Parque	Médio	06/08	06/08	16,5%	10,2%	7.240	2.692	2,9%	55,0%
Demais empreendimentos						260.575	81.892		
Sub-Total						762.220	265.288		
Obras Iniciadas após março de 2009									
Ile St Louis	Médio alto	08/09	02/10	12,0%	0,0%	38.872	-	54,1%	100,0%
Alameda Clube Residencial	Econômico	03/10	03/10	22,7%	0,0%	13.761	-	100,0%	95,0%
Serenita	Médio	02/10	03/10	22,1%	0,0%	10.890	-	99,9%	100,0%
Novamerica-California Residence	Médio alto	09/09	03/10	23,3%	0,0%	10.642	-	41,3%	80,0%
Condominio Novo Jardim Family Resort	Médio alto	09/09	03/10	25,3%	0,0%	9.877	-	58,5%	50,0%
Condominio Brisas Life	Econômico	03/09	04/09	7,9%	0,0%	8.800	-	0,0%	100,0%
Alto do Imbui	Médio	08/09	01/10	6,5%	0,0%	7.561	-	90,2%	80,0%
Ceo - Corporate Executive Offices	Alto Padrão	08/09	09/09	0,8%	0,0%	7.516	-	3,8%	58,0%
Liber Bosque Clube Pirituba	Super Econômico	01/10	02/10	14,0%	0,0%	4.763	-	94,5%	60,0%
Galleria Mooca	Médio alto	11/08	05/09	4,6%	0,0%	4.754	-	9,0%	100,0%
Recreio das Laranjeiras	Super Econômico	10/09	02/10	10,6%	0,0%	4.041	-	76,4%	60,0%
Residencial Pereira Nunes	Médio alto	11/08	04/09	8,4%	0,0%	3.486	-	14,4%	100,0%
Fatto Sport Faria Lima	Super Econômico	05/09	10/09	14,0%	0,0%	3.246	-	5,8%	79,0%
Art de Vivre	Alto Padrão	11/09	12/09	0,2%	0,0%	3.155	-	16,9%	100,0%
Andalus	Alto Padrão	11/09	12/09	0,6%	0,0%	2.612	-	25,0%	100,0%
Le Parc Boa Viagem	Médio alto	01/10	02/10	6,1%	0,0%	2.535	-	99,7%	68,0%
Residencial Cenario	Médio	03/10	03/10	22,6%	0,0%	2.476	-	32,7%	100,0%
Avenida Guarulhos	Econômico	11/09	12/09	0,8%	0,0%	2.400	-	2,1%	50,0%
Novamerica - Florida Residence Park	Médio alto	05/09	06/09	2,4%	0,0%	1.989	-	2,4%	80,0%
Buritis Condomínio Clube	Econômico	06/09	07/09	1,5%	0,0%	1.955	-	5,7%	60,0%
La Plage Residencial Club	Médio alto	12/08	04/09	2,5%	0,0%	1.892	-	3,4%	65,0%
Demais empreendimentos iniciados após Março de 2009						29.149	-		
Sub-Total						176.371	-		
Demais Empreendimentos						201.965	419.729		
Total						1.140.556	685.017		

Anexo V – Lançamentos do 1T10 e 1T09

CYRELA											
Empreendimento	Mês	Trimestre	Local	GVV (R\$ mil)	Area Útil (m ²)	Unidades	Segmento	% CBR	% Permuta do VGV	% Vendido	
1 Le Parc Voa Viagem - 2ª fase	jan-10	1T10	PE	43.232	11.513	88	Médio alto	68,0%	17,0%	57,6%	
2 Grand Family	jan-10	1T10	RJ	27.896	8.913	94	Médio	100,0%	9,6%	39,4%	
3 Saint Barth Gouvernour	fev-10	1T10	RJ	68.694	16.630	60	Médio	100,0%	18,3%	21,7%	
4 Serenita - Porto Alegre	fev-10	1T10	RS	52.311	15.348	224	Médio	100,0%	8,0%	96,9%	
5 Le Parc Boa Viagem - 3ª Fase	mar-10	1T10	PE	42.727	11.513	88	Médio alto	68,0%	17,0%	24,5%	
6 Cenario SC	mar-10	1T10	SC	37.747	11.404	156	Médio	100,0%	14,1%	33,3%	
Total Cyrela				6	272.606	75.321	710	89,9%	14,0%	55,1%	

LIVING											
Empreendimento	Mês	Trimestre	Local	GVV (R\$ mil)	Area Útil (m ²)	Unidades	Segmento	% CBR	% Permuta do VGV	% Vendido	
1 Liber Bosque Clube Pirituba Fase 2	jan-10	1T10	SP	19.441	8.376	166	Super Econômico	60,0%	9,9%	95,5%	
2 Casas Do Bosque Fase 2	jan-10	1T10	BA	19.710	9.449	170	Super Econômico	68,0%	3,0%	99,5%	
3 Viva Mais Itagua	fev-10	1T10	SP outras cidades	43.846	22.955	500	Super Econômico	50,0%	0,0%	19,0%	
4 Maraville - Coliseu	fev-10	1T10	RJ	23.525	9.515	188	Super Econômico	50,0%	0,0%	1,1%	
5 Parque Dos Sonhos Fase 2	fev-10	1T10	RJ	9.526	4.799	94	Super Econômico	100,0%	1,1%	60,6%	
6 Parque Dos Lagos Fase 1	fev-10	1T10	BA	28.095	14.949	280	Super Econômico	54,4%	11,7%	85,4%	
1 Vita	mar-10	1T10	RN	81.842	27.558	450	Econômico	71,6%	14,5%	14,5%	
2 Alameda Clube Res	mar-10	1T10	PR	67.875	24.019	360	Econômico	95,0%	14,2%	100,0%	
3 Pleno Residencial - Fase 3	mar-10	1T10	PA	29.829	13.170	216	Econômico	100,0%	0,0%	16,2%	
Total Living				9	323.688	134.789	2.424	73,1%	8,5%	48,7%	
TOTAL CYRELA + LIVING				15	596.294	210.110	3.134	80,8%	11,0%	50,2%	

Por Região	GVV Lançado (R\$ mil)			GVV Lançado CBR (R\$ mil)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m ²)			GVV Permutado (R\$ mil)			% Vendido com permuta			
	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	
São Paulo	19.441	352.894	-94,5%	11.664	270.436	-95,7%	60,0%	76,6%	-16,6 p.p	166	1.185	-86,0%	2.321	4.572	-49,2%	8.934	83.626	-89,3%	95,5%	50,4%	45,1 p.p	
São Paulo - Interior	43.846	37.664	16,4%	21.923	15.065	45,5%	50,0%	40,0%	10,0 p.p	500	279	79,2%	1.910	2.250	-15,1%	21.923	22.598,16	-3,0%	19,0%	29,0%	(10,0) p.p	
Rio de Janeiro	129.641	-	-	117.878	-	-	90,9%	0,0%	0,0 p.p	436	-	-	3.253	-	-	27.135	-	-	0,0%	25,0%	0,0%	0,0 p.p
Espírito Santo	-	59.314	0,0%	-	53.383	0,0%	0,0%	90,0%	0,0 p.p	-	220	0,0%	-	2.938	0,0%	-	14.382,36	-100,0%	0,0%	15,9%	0,0 p.p	
Santa Catarina	37.747	-	0,0%	37.747	-	-	100,0%	-	-	156	-	-	3.310	-	-	5.327	-	-	0,0%	33,3%	-	
Maranhão	-	50.410	0,0%	-	50.410	0,0%	0,0%	100,0%	0,0 p.p	-	300	0,0%	-	2.610	0,0%	-	6.216,34	-100,0%	0,0%	28,7%	0,0 p.p	
Paraná	67.875	-	-	64.481	-	-	95,0%	-	-	360	-	-	2.826	-	-	12.569	-	-	0,0%	100,0%	-	
Pará	29.829	-	-	28.829	-	-	100,0%	0,0%	0,0 p.p	216	-	-	2.265	-	-	-	-	-	0,0%	16,2%	0,0%	0,0 p.p
Bahia	47.805	-	-	28.687	-	-	60,0%	0,0%	0,0 p.p	450	-	-	1.959	-	-	21.314	-	-	0,0%	90,7%	0,0%	0,0 p.p
Pernambuco	85.959	-	-	58.452	-	-	68,0%	0,0%	0,0 p.p	176	-	-	3.733	-	-	37.444	-	-	0,0%	41,1%	0,0%	0,0 p.p
Rio Grande do Norte	81.842	-	-	58.599	-	-	71,6%	-	-	450	-	-	2.970	-	-	31.749	-	-	0,0%	14,5%	-	
Rio Grande do Sul	52.311	30.711	70,3%	52.311	15.356	240,7%	100,0%	50,0%	50,0 p.p	224	132	69,7%	3.408	3.265	4,4%	4.196	16.709,89	-74,9%	96,9%	47,0%	49,9 p.p	
Ceará	-	22.964	0,0%	-	11.482	-	0,0%	50,0%	0,0 p.p	-	155	0,0%	-	2.400	0,0%	-	11.482	-100,0%	0,0%	0,0%	0,0 p.p	
Total	596.294	553.956	7,6%	481.570	416.131	15,7%	80,8%	75,1%	5,6 p.p	3.134	2.271	38,0%	2.838	3.635	-21,9%	170.589	155.014	10,0%	50,2%	37,9%	12,3 p.p	

Por Segmento	GVV Lançado (R\$ mil)			GVV Lançado CBR (R\$ mil)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m ²)			GVV Permutado (R\$ mil)			% Vendido com permuta		
	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%
Alto	-	248.508	0,0%	-	193.469	0,0%	-	77,9%	-	-	772	-	-	5.918	0,0%	-	56.207	-100,0%	-	45,7%	0,0 p.p
Médio-Alto	85.959	-	-	58.452	-	-	68,0%	-	-	176	-	-	3.733	-	-	37.444	-	-	0,0%	41,1%	0,0 p.p
Médio	186.647	172.604	61,7%	186.647	134.801	38,5%	100,0%	78,1%	21,9 p.p	534	568	-6,0%	3.569	3.164	12,8%	24.794	47.607,97	-47,9%	59,7%	38,6%	21,2 p.p
Econômico	179.546	111.037	61,7%	152.909	76.957	98,7%	85,2%	69,3%	15,9 p.p	1.026	734	39,8%	2.773	2.434	13,9%	44.318	40.296	10,0%	44,9%	22,8%	22,1 p.p
Super Econômico	144.142	21.807	561,0%	83.562	10.904	666,4%	58,0%	50,0%	8,0 p.p	1.398	197	609,6%	2.058	2.130	-3,4%	64.034	10.904	487,3%	51,6%	61,9%	-10,4 p.p
Super Econômico (0-3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	596.294	553.956	7,6%	481.570	416.131	15,7%	80,8%	75,1%	5,6 p.p	3.134	2.271	38,0%	2.838	3.635	-21,9%	170.589	155.014	10,0%	50,2%	37,9%	12,3 p.p

Anexo VI – Estoque à Valor de Mercado

100%	Até R\$ 100 mil	De R\$ 100 mil a R\$ 130 mil	De R\$ 130 mil a R\$ 200 mil	De R\$ 200 mil a R\$ 350 mil	De R\$ 350 mil a R\$ 500 mil	De R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão	Acima de R\$ 1 milhão	TOTAL
2005	-	-	-	-	3.289	3.357	11.575	18.220
1T05	-	-	-	-	-	-	2.697	2.697
2T05	-	-	-	-	437	3.357	-	3.793
3T05	-	-	-	-	-	-	8.878	8.878
4T05	-	-	-	-	2.852	-	-	2.852
2006	-	-	1.766	1.765	51.235	57.272	317.684	429.722
1T06	-	-	-	654	-	-	-	654
2T06	-	-	-	-	468	-	69.996	70.465
3T06	-	-	-	207	10.341	16.903	105.410	132.861
4T06	-	-	1.766	903	40.425	40.370	142.277	225.742
2007	67	10.530	51.676	85.003	46.545	259.484	91.809	545.114
1T07	-	-	2.703	2.165	-	1.294	-	6.162
2T07	-	-	7.121	1.881	445	49.825	-	59.271
3T07	67	1.596	800	5.084	22.383	42.820	63.931	136.681
4T07	-	8.935	41.053	75.874	23.718	165.545	27.878	343.001
2008	2.163	10.098	118.077	113.105	184.022	124.181	225.626	777.272
1T08	-	2.566	9.869	11.230	29.050	8.652	6.841	68.209
2T08	-	515	12.210	55.098	39.070	37.770	87.980	232.644
3T08	2.163	229	42.827	41.916	59.074	-	130.804	277.013
4T08	-	6.789	53.171	4.861	56.827	77.759	-	199.406
2009	21.528	60.330	170.578	224.026	159.667	330.454	156.139	1.122.721
1T09	-	-	10.665	66.312	7.264	4.382	-	88.623
2T09	94	16.115	25.963	18.253	7.547	-	1.310	69.283
3T09	17.145	24.724	34.565	80.144	53.443	145.473	-	355.495
4T09	4.288	19.491	99.385	59.318	91.412	180.599	154.828	609.321
2010	35.515	18.485	105.858	26.797	50.588	-	53.810	291.053
1T10	35.515	18.485	105.858	26.797	50.588	-	53.810	291.053
TOTAL	59.273	99.444	447.955	450.695	495.346	774.748	856.643	3.184.103
Preço médio	86	119	169	254	427	705	1.800	367

%CBR	Até R\$ 100 mil	De R\$ 100 mil a R\$ 130 mil	De R\$ 130 mil a R\$ 200 mil	De R\$ 200 mil a R\$ 350 mil	De R\$ 350 mil a R\$ 500 mil	De R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão	Acima de R\$ 1 milhão	TOTAL
2005	-	-	-	-	3.181	1.553	10.149	14.883
1T05	-	-	-	-	-	-	2.603	2.603
2T05	-	-	-	-	329	1.553	-	1.882
3T05	-	-	-	-	-	-	7.546	7.546
4T05	-	-	-	-	2.852	-	-	2.852
2006	-	-	1.071	1.294	30.929	42.726	211.371	287.392
1T06	-	-	-	303	-	-	-	303
2T06	-	-	-	-	375	-	34.998	35.373
3T06	-	-	-	88	10.341	7.539	49.631	67.600
4T06	-	-	1.071	903	20.213	35.187	126.742	184.116
2007	34	6.159	34.136	44.334	37.663	193.149	45.641	361.117
1T07	-	-	1.904	1.082	-	932	-	3.918
2T07	-	-	4.364	1.490	445	34.074	-	40.373
3T07	34	798	400	2.849	14.889	34.619	31.966	85.554
4T07	-	5.361	27.468	38.912	22.330	123.525	13.676	231.272
2008	1.618	8.400	75.363	76.961	137.520	103.265	159.868	562.995
1T08	-	1.925	7.892	7.299	23.349	4.326	3.421	48.212
2T08	-	257	7.338	34.178	36.436	33.795	39.032	151.037
3T08	1.618	183	25.144	32.256	30.884	-	117.415	207.500
4T08	-	6.035	34.989	3.228	46.851	65.143	-	156.247
2009	19.088	41.329	142.907	155.144	124.713	274.929	142.358	900.469
1T09	-	-	4.266	44.058	5.811	3.198	-	57.334
2T09	56	12.578	25.581	13.069	6.038	-	917	58.239
3T09	16.512	15.442	22.382	48.823	51.669	99.317	-	254.145
4T09	2.520	13.310	90.678	49.193	61.195	172.414	141.441	530.751
2010	17.757	11.322	98.512	26.797	34.400	-	53.810	242.598
1T10	17.757	11.322	98.512	26.797	34.400	-	53.810	242.598
TOTAL	38.497	67.210	351.990	304.530	368.406	615.623	623.198	2.369.454

Anexo VII – Vendas no 1T10 e 1T09

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %
São Paulo	261.752	267.650	-2,2%	673	897	-24,9%	61.077	69.625	-12,3%	4.286	3.844	11,5%	79,4%	71,0%	8,4 p.p
São Paulo - Interior	125.696	38.165	229,3%	839	246	241,1%	49.589	15.877	212,3%	2.535	2.404	5,4%	70,9%	63,6%	7,3 pp
Rio de Janeiro	184.540	63.989	188,4%	731	137	435,5%	53.483	13.475	296,9%	3.450	4.749	-27,3%	88,6%	73,1%	15,5 p.p
Minas Gerais	25.921	5.332	386,1%	19	6	216,7%	6.748	1.978	241,2%	3.841	2.696	42,5%	100,0%	102,5%	-2,5 p.p
Espírito Santo	48.039	17.081	181,2%	337	51	560,8%	20.448	5.562	267,6%	2.349	3.071	-23,5%	67,8%	77,6%	-9,8 p.p
Goiás	1.559	462	237,5%	3	1	200,0%	373	161	132,3%	4.176	2.874	45,3%	67,3%	70,0%	-2,7 p.p
Santa Catarina	12.341	-	-	52	-	-	3.801	-	-	3.247	-	-	100,0%	25,0%	75,0 p.p
Paraná	67.606	7.186	840,8%	362	23	1473,9%	24.227	2.432	896,2%	2.791	2.955	-5,6%	95,1%	40,0%	55,1 pp
Maranhão	29.739	45.612	-34,8%	40	148	-72,9%	7.494	15.428	-51,4%	3.969	2.956	34,2%	100,0%	68,7%	31,3 p.p
Pernambuco	82.030	5.582	1369,7%	193	30	543,3%	21.923	2.051	969,0%	3.742	2.722	37,5%	68,3%	73,4%	-5,0 p.p
Amazonas	(36.480)	6.184	-689,9%	(113)	20	-665,0%	(6.486)	2.042	-417,6%	5.625	3.362	67,3%	50,0%	50,0%	0,0 p.p
Rio Grande do Sul	74.167	36.594	102,7%	330	166	98,8%	22.213	11.727	89,4%	3.339	3.120	7,0%	100,0%	45,1%	54,9 pp
Rio Grande do Norte	25.215	-	-	118	-	-	8.509	-	-	2.963	-	-	75,7%	-	-
Pará	29.009	-	-	193	-	-	11.961	-	-	2.425	-	-	100,0%	-	-
Bahia	134.619	16.538	714,0%	903	65	1289,6%	53.398	5.341	899,8%	2.521	3.096	-18,6%	66,6%	77,4%	-10,8 p.p
Total	1.065.752	510.375	108,8%	4.681	1.789	161,7%	338.757	145.698	132,5%	3.146	3.503	-10,2%	81,5%	68,8%	12,8 p.p.

Por Segmento	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %
Alto	56.117	55.980	0,2%	56	166	-66,3%	7.219	9.099	-20,7%	7.773	6.152	26,3%	84,3%	54,0%	30,3 p.p
Médio-Alto	260.042	122.981	111,4%	421	268	57,1%	61.895	24.745	150,1%	4.201	4.970	-15,5%	77,7%	76,4%	1,3 p.p
Médio	338.075	206.117	64,0%	1.052	544	93,4%	95.178	61.768	54,1%	3.552	3.337	6,4%	92,5%	70,8%	21,7 p.p
Econômico	191.474	89.774	113,3%	1.104	518	113,4%	70.859	34.613	104,7%	2.702	2.594	4,2%	86,6%	67,3%	19,3 p.p
Super Econômico	220.042	35.523	519,4%	2.048	294	597,7%	103.606	15.473	569,6%	2.124	2.296	-7,5%	64,1%	57,3%	6,8 p.p
Super Econômico (0-3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.065.752	510.375	108,8%	4.681	1.789	161,7%	338.757	145.698	132,5%	3.146	3.503	-10,2%	81,5%	68,8%	12,8 p.p.

Anexo VIII – Estoque de Terrenos

Estoque de terrenos em 31/03/2010

Por Região	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	7.105.672	6.690.845	39	17.236	53%	77%
São Paulo - Interior	4.797.992	4.392.060	49	29.797	70%	81%
Rio de Janeiro	14.609.913	12.025.440	39	53.959	74%	95%
Minas Gerais	304.554	265.763	5	2.376	74%	80%
Espírito Santo	482.141	421.479	4	2.238	66%	85%
Rio Grande do Sul	1.999.511	1.772.706	21	13.229	84%	99%
Bahia	2.651.728	2.246.728	11	8.422	97%	77%
Maranhão	717.672	688.268	5	4.391	46%	100%
Ceará	841.732	841.732	2	1.310	0%	33%
Pernambuco	897.537	844.401	2	1.632	64%	53%
Alagoas	281.600	240.000	1	880	91%	80%
Amazonas	933.299	861.097	5	2.754	72%	54%
Argentina	105.156	69.277	1	500	99%	50%
Paraná	375.565	324.761	5	1.007	86%	99%
Pará	455.731	440.431	3	1.207	37%	100%
Rio Grande do Norte	1.977.880	1.821.494	9	7.892	80%	67%
Uruguai	536.736	489.503	1	1.331	99%	45%
Total	39.074.418	34.435.984	202	150.161	73%	83%

Por Segmento	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto	3.174.844	2.690.778	19	7.448	78%	80%
Médio-Alto	10.811.488	9.092.103	35	21.156	86%	83%
Médio	17.634.193	15.770.936	60	59.775	64%	84%
Econômico	3.444.286	3.134.698	30	22.465	73%	83%
Super Econômico	4.009.607	3.747.468	58	39.317	65%	85%
Total	39.074.418	34.435.984	202	150.161	73%	83%

Aquisição de terrenos no 1º trimestre de 2010

Por Região	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	87.318	80.596	1	378	54%	100%
São Paulo - Interior	486.279	435.808	2	2.846	77%	86%
Amazonas	168.275	168.275	1	774	0%	39%
Paraná	351.692	304.483	4	914	85%	100%
Rio Grande do Sul	98.081	98.081	1	1.020	0%	100%
Minas Gerais	97.987	86.718	1	960	77%	80%
Total	1.289.632	1.173.961	10	6.892	71%	85%

Por Segmento	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto	87.318	80.596	1	378	54%	100%
Médio-Alto	354.739	334.333	3	1.200	55%	71%
Médio	165.228	138.424	2	488	100%	100%
Econômico	486.279	435.808	2	2.846	77%	86%
Super Econômico	196.068	184.800	2	1.980	53%	90%
Total	1.289.632	1.173.961	10	6.892	71%	86%

Anexo IX – Empreendimentos Entregues

Empreendimentos Entregues - 1T10	Localização	Lançamento	Entrega	Área útil (m ²)	GVV Lançamento (R\$ mil)	GVV (% Cyrela) (R\$ mil)	% Vendido	Unidades Entregues
Autêntico	São Paulo - SP	nov-07	jan-10	3.366	7.351	3.676	100%	43
Helder Camara	Rio de Janeiro - RJ	abr-07	jan-10	17.289	53.048	39.786	100%	362
Camarote	São Paulo - SP	dez-06	jan-10	15.810	63.240	31.620	98%	54
Manaus - Ponta Negra	Manaus - AM	jan-08	fev-10	7.314	22.671	11.336	526%	62
Escritorios Europa	São Paulo - SP	jul-08	fev-10	9.839	55.509	27.477	100%	164
Vanilla House And Garden	São Paulo - SP	dez-06	fev-10	2.789	19.553	10.041	80%	15
Merito Santo Andre	São Paulo - SP	mar-08	mar-10	9.912	19.612	7.845	100%	176
Blue Sky	São Paulo - SP	out-07	mar-10	15.364	36.791	18.395	99%	304
Vero - Guarulhos 1	São Paulo - SP	fev-07	mar-10	18.686	39.110	27.808	99%	328
Merito	São Paulo - SP	nov-07	mar-10	11.794	27.510	13.755	100%	220
Fatto Sao Caetano	São Paulo - SP	jun-07	mar-10	22.999	56.559	44.671	99%	306
Condominio Residencial das Figueiras	São Paulo - SP	set-07	mar-10	10.860	13.441	6.720	98%	240
Gran Palazzo Residenza	Rio de Janeiro - RJ	jul-07	mar-10	6.024	19.768	19.766	93%	40
Setai	Rio de Janeiro - RJ	set-07	mar-10	4.739	23.690	23.688	98%	90
Saint Martin Grand Ilet	Rio de Janeiro - RJ	ago-07	mar-10	14.933	63.080	61.503	67%	118
Saint Martin 2ª Fase (Saint Louis)	Rio de Janeiro - RJ	ago-07	mar-10	6.074	25.743	25.099	100%	48
Saint Martin 1ª Fase	Rio de Janeiro - RJ	nov-06	mar-10	35.561	146.962	136.087	84%	281
Saint Barth	Rio de Janeiro - RJ	nov-06	mar-10	47.396	198.500	183.712	57%	171
Cennario Lindoia	Porto Alegre - RS	set-07	mar-10	14.036	43.000	21.500	80%	144
Total				274.784	935.140	714.484	93%	3.166

Anexo X – Loteamentos

Vendas

Por Região	Localização	Vendas Contratadas (R\$ mil)*			Unidades*			Área Útil Vendida (m ²)*			Preço Médio (R\$/m ²)			% CBR		
		1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %
Portal de Bragança	Bragança Paulista - SP	503.816	404.934	24,4%	5	5	0,0%	2.329	2.329	0,0%	216.356	173.892	24,4%	26,0%	26,0%	0 p.p
Novo Portinho	Rio de Janeiro - RJ	2.351.082	510.000	361,0%	15	3	400,0%	6.837	1.367	400,0%	343.869	372.962	-7,8%	52,0%	52,0%	0 p.p
Xangrilá	Xangri-lá - RS	1.573.785	19.822.071	-92,1%	8	101	-92,1%	3.916	49.437	-92,1%	401.902	400.952	0,2%	50,0%	50,0%	0 p.p
Villa do Bosque	Sorocaba - SP	449.422	732.338	-38,6%	5	14	-65,2%	1.367	3.930	-65,2%	328.755	186.334	76,4%	50,0%	50,0%	0 p.p
Alphaville Nova Esplanada	Votorantim - SP	754.427	3.103.225	-75,7%	4	21	-80,0%	2.189	10.943	-80,0%	344.698	283.573	21,6%	25,0%	25,0%	0 p.p
Alphaville Nova Esplanada Plus	Votorantim - SP	674.494			4			2.123			317.763			25,0%		
Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista - SP	1.199.772			15			6.402			187.410			80,0%		
Total		7.506.797	24.572.568	-69,5%	55	143	-61,5%	25.162	68.007	-63,0%	298.341	361.324	-17,4%	49,1%	46,5%	25,6 p.p

Terrenos

Estoque de Terrenos	Localização	Área útil (m ²)*	GVV 100%*	% Permuta	% CBR
Projeto Jundiai	Jundiai - SP	304.914	71.655	100%	50,0%
Nova Carmela	Guarulhos - SP	396.010	71.282	100%	15,0%
Alphaville Nova Esplanada Fase 3	Votorantim - SP	1.090.263	236.380	100%	25,0%
Projetos São José do Rio Preto	São José do Rio Preto - SP	297.283	73.364	100%	50,0%
Projeto Piracicaba	Piracicaba - SP	860.038	121.169	100%	50,0%
Projeto Capuava	Campinas - SP	414.998	153.531	100%	51,0%
Projeto Votorantim	Votorantim - SP	126.992	45.630	100%	56,0%
Projeto Presidente Prudente	Presidente Prudente - SP	411.112	76.055	100%	68,0%
Projeto Ribeirão Preto	Ribeirão Preto - SP	138.029	98.015	100%	67,0%
Mury	Capão da Canoa - RS	855.000	342.000	95%	77,0%
Total		4.894.640	1.289.081	99%	55,2%

*inclui a parte em permuta

Anexo XI – Living

Lançamentos

Por Região	VGV Lançado (R\$ mil)			VGV Lançado CBR (R\$ mil)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ mil)			% Vendido com permuta		
	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%
São Paulo	19.441	21.807	(10,9%)	8.376	10.238	(18,2%)	60,0%	50,0%	10,0 p.p	166	197	-15,7%	2.321	2.130	9,0%	8.934	10.904	-18%	95,5%	61,9%	33,5 p.p
São Paulo - Interior	43.846	37.664	16,4%	22.955	16.737	37,1%	50,0%	40,0%	10,0 p.p	500	279	79,2%	1.910	2.250	-15,1%	21.923	22.598	(0,03)	19,0%	29,0%	-10,0 p.p
Rio de Janeiro	33.051	-	-	14.313	-	-	64,4%	0,0%	0,0 p.p	282	-	-	2.309	-	-	11.864	-	0%	20,9%	0,0%	0,0 p.p
Maranhão	-	50.410	-	-	19.314	0,0%	0,0%	1,00	0,0%	-	300	-	-	2.610	-	-	6.216	(1,00)	-	0,29	0,0 p.p
Paraná	67.875	-	-	24.019	-	-	95,0%	-	0,0%	360	-	-	2.826	-	-	12.569	-	-	100,0%	-	-
Pará	29.829	-	-	13.170	-	-	100,0%	-	0,0%	216	-	-	2.265	-	-	-	-	-	16,2%	-	0,0 pp
Bahia	47.805	-	-	24.398	-	-	0,60	0,0%	0,0%	450	-	-	1.959	-	-	21.314	-	-	0,91	-	0,0 p.p
Rio Grande do Norte	81.842	-	-	27.558	-	-	71,6%	0,0%	0,0 pp	450	-	-	2.970	-	-	31.749	-	0%	14,5%	-	-
Ceará	-	22.964	-	-	9.568	0,0%	0,0%	0,50	0,0%	-	155	0,0%	-	2.400	0,0%	-	11.482	-100%	-	-	0,0 p.p
Total	323.688	132.844	143,7%	134.789	55.857	141,3%	73,1%	66,1%	6,9 p.p	2.424	931	160,4%	2.401	2.378	1,0%	108.352	51.200	111,6%	48,7%	31,0%	17,7 p.p

Por Segmento	VGV Lançado (R\$ mil)			VGV Lançado CBR (R\$ mil)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ mil)			% Vendido com permuta		
	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%	1T10	1T09	Var%
Econômico	179.546	111.037	61,7%	152.909	78.957	98,7%	85,2%	69,3%	15,9 p.p	1.026	734	39,8%	2.773	2.434	13,9%	44.318	40.296	10,0%	44,9%	22,8%	22,1 p.p
Super Econômico	144.142	21.807	561,0%	83.562	10.904	666,4%	58,0%	50,0%	8,0 p.p	1.398	197	609,6%	2.058	2.130	-3,4%	64.034	10.903,50	487,3%	51,6%	61,9%	(10,4) pp
Super Econômico (0-3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0 p.p
Total	323.688	132.844	143,7%	236.471	87.860	169,1%	81,5%	75,8%	5,7 p.p	2.424	931	160,4%	2.401	2.378	1,0%	108.352	51.200	111,6%	48,7%	31,0%	17,7 p.p

Vendas

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %
São Paulo	44.359	36.695	20,9%	314	260	20,7%	16.346	14.321	14,1%	2.714	2.562	5,9%	64,8%	51,9%	12,9 p.p
São Paulo - Interior	77.135	26.242	193,9%	743	210	253,8%	35.937	11.969	200,3%	2.146	2.193	-2,1%	60,0%	58,5%	1,5 p.p
Rio de Janeiro	44.774	10.766	315,9%	393	65	509,3%	20.970	4.553	360,6%	2.135	2.365	-9,7%	86,5%	75,0%	11,6 p.p
Minas Gerais	-	172	-	-	1	-	-	63	-	-	2.740	-	-	80,0%	-
Espírito Santo	35.522	(367)	-	304	(2)	-	16.778	(139)	-	2.117	2.644	-19,9%	68,7%	50,0%	18,7 p.p
Paraná	66.899	(111)	-	360	(1)	-	24.019	(56)	-	2.785	1.991	39,9%	95,0%	40,0%	55,0 p.p
Maranhão	183	16.520	-98,9%	1	100	-99,0%	64	6.388	-99,0%	2.841	2.586	9,9%	100,0%	100,0%	0,0 p.p
Pernambuco	9.669	5.582	73,2%	53	32	65,6%	3.607	2.186	65,0%	2.681	2.553	5,0%	70,9%	73,4%	-2,4 p.p
Rio Grande do Sul	10.501	8.895	18,1%	68	54	25,9%	3.565	3.757	-5,1%	2.946	2.368	24,4%	100,0%	46,7%	53,3 p.p
Pará	28.418	-	-	192	-	-	11.769	-	-	2.415	-	-	100,0%	-	-
Bahia	82.177	17.744	363,1%	658	75	777,7%	37.410	6.024	521,0%	2.197	2.945	-25,4%	61,7%	68,0%	-6,3 p.p
Rio Grande do Norte	11.879	-	-	65	-	-	4.000	-	-	2.970	-	-	71,6%	-	-
Total	411.517	122.138	236,9%	3.152	793	297,3%	174.465	49.067	255,6%	2.359	2.489	-5,2%	74,6%	64,8%	9,7 p.p.

Por Segmento	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %	1T10	1T09	Var %
Econômico	191.474	87.575	118,6%	1.104	507	117,7%	70.859	33.973	108,6%	2.702	2.578	4,8%	86,6%	67,8%	18,9 p.p
Super Econômico	220.042	34.563	536,6%	2.048	286	615,7%	103.606	15.094	586,4%	2.124	2.290	-7,2%	64,1%	57,5%	6,6 p.p
Total	411.517	122.138	236,9%	3.152	793	297,3%	174.465	49.067	255,6%	2.359	2.489	-5,2%	74,6%	64,8%	9,7 p.p.

Landbank

Estoque Acumulado 2010

Por Região	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	471.199	459.129	10	4.351	25%	71%
São Paulo - Interior	3.204.665	2.934.304	36	25.247	71%	86%
Rio de Janeiro	1.317.161	1.223.909	18	11.716	68%	84%
Minas Gerais	187.625	174.491	3	2.016	58%	80%
Espírito Santo	279.940	257.480	3	1.766	63%	74%
Rio Grande do Sul	1.337.088	1.229.420	10	11.210	77%	98%
Bahia	179.015	165.065	3	1.772	73%	54%
Maranhão	102.108	96.907	1	1.184	79%	100%
Ceará	41.732	41.732	1	310	0%	50%
Rio Gde do Norte	333.360	299.729	3	2.210	89%	51%
Total	7.453.893	6.882.166	88	61.782	69%	84%

Estoque Acumulado 2010

Por Segmento	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Econômico	3.444.286	3.134.698	30	22.465	73%	80%
Super Econômico	4.009.607	3.747.468	58	39.317	65%	85%
Total	7.453.893	6.882.166	88	61.782	69%	84%

Aquisições no 1T10

Por Região	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo - Interior	486.279	435.808	2	2.846	77%	86%
Rio Grande do Sul	98.081	98.081	1	1.020	0%	100%
Minas Gerais	97.987	86.718	1	960	77%	80%
Total	682.347	620.607	4	4.826	71%	87%

Por Segmento	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Econômico	486.279	435.808	2	2.846	77%	86%
Super Econômico	196.068	184.800	2	1.980	53%	90%
Total	682.347	620.607	4	4.826	71%	87%