

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
4 - NIRE 35300137728		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO AV ENG ROBERTO ZUCCOLO N 555 SALA 94		2 - BAIRRO OU DISTRITO VILA LEOPOLDINA	
3 - CEP 05307-190	4 - MUNICÍPIO SAO PAULO		5 - UF SP
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 4502-3153	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -
10 - TELEX			
11 - DDD 011	12 - FAX 4502-3140	13 - FAX -	14 - FAX -
15 - E-MAIL			

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME LUIZ LARGMAN			
2 - ENDEREÇO COMPLETO AV BRIG FARIA LIMA N 3400 10 ANDAR		3 - BAIRRO OU DISTRITO ITAIM BIBI	
4 - CEP 04538-132	5 - MUNICÍPIO SAO PAULO		6 - UF SP
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 4502-3153	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -
11 - TELEX			
12 - DDD 011	13 - FAX 4502-3153	14 - FAX -	15 - FAX -
16 - E-MAIL DRINVEST@BRAZILREALTY.COM.BR			

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2006	31/12/2006	2	01/04/2006	30/06/2006	1	01/01/2006	31/03/2006
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR TERCO GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES - SOC SIMPLES					10 - CÓDIGO CVM 00635-1		
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO JOSÉ ANDRÉ VIOLA FERREIRA					12 - CPF DO RESP. TÉCNICO 163.086.958-90		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 - TRIMESTRE ATUAL 30/06/2006	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2006	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 30/06/2005
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	152.532	148.712	114.612
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	152.532	148.712	114.612
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	3	3	3
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	3	3	3

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES Sem Ressalva

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - TIPO AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
01	RCA	05/04/2006	Dividendo	26/04/2006	ON	0,2689816000

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	24/05/2006	852.877	33.832	Incorporação de Empresas	3.820	8,8557290000
02	25/07/2006	1.581.527	728.650	Subscrição Pública	24.700	29,5000000000

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 14/08/2006	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2006	4 - 31/03/2006
1	Ativo Total	1.336.444	1.240.014
1.01	Ativo Circulante	84.216	216.363
1.01.01	Disponibilidades	17.407	157.485
1.01.01.01	Disponível	3.857	2.232
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	13.550	155.253
1.01.02	Créditos	36.403	27.686
1.01.02.01	Impostos à Compensar	2.369	3.957
1.01.02.02	Contas a Receber	20.149	11.087
1.01.02.03	Despesas com Vendas a Apropriar	1.160	995
1.01.02.04	Titulos e Valores Mobiliários	2.373	2.373
1.01.02.05	Dividendos a Receber	1.012	858
1.01.02.06	Contas-correntes com Parceiros nas Empr	3.795	3.107
1.01.02.20	Demais Créditos	5.545	5.309
1.01.03	Estoques	30.406	31.192
1.01.04	Outros	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	217.148	235.648
1.02.01	Créditos Diversos	120.684	139.243
1.02.01.01	Contas a Receber	9.693	11.092
1.02.01.02	Aplicações Financeiras	82.662	113.470
1.02.01.03	Impostos e Contribuições a Compensar	15.000	8.740
1.02.01.04	Outros Créditos	13.329	5.941
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	44.216	42.885
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	25.952	16.998
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	18.264	25.887
1.02.03	Outros	52.248	53.520
1.02.03.01	Imposto de Renda e Contr Social Diferido	12.020	12.722
1.02.03.02	Adiantamento Por Aquisição de Imóveis	40.228	40.798
1.03	Ativo Permanente	1.035.080	788.003
1.03.01	Investimentos	1.022.923	775.839
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	1.022.923	775.839
1.03.01.02.01	Participações Avaliadas por Equivalência	922.407	721.589
1.03.01.02.02	Participações em Fundos	62.297	54.100
1.03.01.02.03	Ágio nos investimentos	38.219	150
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0
1.03.02	Imobilizado	12.157	12.164
1.03.02.01	Imobilizado Líquido	12.157	12.164
1.03.03	Diferido	0	0
1.03.03.01	Gastos Pre-Operacionais Liquidos	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2006	4 - 31/03/2006
2	Passivo Total	1.336.444	1.240.014
2.01	Passivo Circulante	112.506	111.349
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	25.044	25.084
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	1.236	1.306
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	1.199	1.633
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	27.185
2.01.06	Provisões	77	426
2.01.06.01	Controle de Custos Orçado a Incurrir	77	426
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	52.794	33.590
2.01.07.01	Partes Relacionadas	52.794	33.590
2.01.08	Outros	32.156	22.125
2.01.08.01	Antecipações de clientes	142	33
2.01.08.02	Contas Correntes com Parceiros nos Empr	25.595	14.868
2.01.08.20	Demais Contas a Pagar	6.419	7.224
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	53.767	52.469
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0
2.02.03	Provisões	49.723	50.084
2.02.03.01	Tributos a pagar	20.641	20.300
2.02.03.02	Imposto de Renda e Contr Social Diferido	29.082	29.784
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.05	Outros	4.044	2.385
2.02.05.01	Resultado das Vendas Imóveis Apropriar	701	105
2.02.05.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	0	0
2.02.05.20	Demais Contas a Pagar	3.343	2.280
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	1.170.171	1.076.196
2.05.01	Capital Social Realizado	852.877	819.045
2.05.02	Reservas de Capital	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	186.923	199.738
2.05.04.01	Legal	20.627	20.627
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	166.296	179.111

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -30/06/2006	4 -31/03/2006
2.05.04.07.01	Reserva de Lucros Retidos	166.307	179.122
2.05.04.07.02	Ações em Tesouraria	(11)	(11)
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	130.371	57.413

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2006 a 30/06/2006	4 - 01/01/2006 a 30/06/2006	5 - 01/04/2005 a 30/06/2005	6 - 01/01/2005 a 30/06/2005
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	7.865	8.078	3.031	7.220
3.01.01	Incorporação e revenda de imóveis	7.649	7.649	2.807	6.766
3.01.03	Locação de imóveis	216	429	224	454
3.01.04	Prestação de serviços e outras	0	0	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(341)	(519)	(18)	(118)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	7.524	7.559	3.013	7.102
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(5.374)	(5.385)	(546)	(2.799)
3.04.01	Dos imóveis vendidos	(5.361)	(5.361)	(534)	(2.776)
3.04.03	Dos imóveis locados	(13)	(24)	(12)	(23)
3.05	Resultado Bruto	2.150	2.174	2.467	4.303
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	71.524	128.913	34.753	50.043
3.06.01	Com Vendas	(2.457)	(8.808)	(4.756)	(7.647)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(7.924)	(17.362)	(6.155)	(9.562)
3.06.02.01	Gerais e Administrativas	(7.474)	(16.559)	(6.066)	(9.311)
3.06.02.02	Honorários da Administração	(450)	(803)	(89)	(251)
3.06.03	Financeiras	6.802	19.281	9.673	8.177
3.06.03.01	Receitas Financeiras	8.695	23.809	5.836	8.459
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(1.893)	(4.528)	3.837	(282)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	4.943	467	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(1.114)	(1.114)	(10)	(39)
3.06.05.01	Com Distribuição Pública de Ações	(1.114)	(1.114)	0	0
3.06.05.20	Demais despesas	0	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	71.274	136.449	36.001	59.114
3.06.06.01	Equivalencia e Valorização de Quotas	71.274	136.449	36.001	59.114
3.07	Resultado Operacional	73.674	131.087	37.220	54.346
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2006 a 30/06/2006	4 - 01/01/2006 a 30/06/2006	5 - 01/04/2005 a 30/06/2005	6 - 01/01/2005 a 30/06/2005
3.08.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	73.674	131.087	37.220	54.346
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0	0
3.11	IR Diferido	784	784	7.312	7.312
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	(1.500)	(1.500)	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	72.958	130.371	44.532	61.658
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	152.529	152.529	114.609	114.609
	LUCRO POR AÇÃO	0,47832	0,85473	0,38856	0,53799
	PREJUÍZO POR AÇÃO				

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A companhia e suas sociedades controladas têm por atividade a incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais, a locação de imóveis comerciais e a participação em outras sociedades ou em fundos de investimento imobiliário como acionista ou quotista.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado através da companhia e de suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, ou através da formação de consórcios.

Com o objetivo de alavancar negócios, gerando sinergias de suas atividades e know-how para um crescimento conjunto em escala, a companhia firmou quatro "Joint Ventures", aprovadas em reunião do Conselho de Administração e realizadas em 9 de fevereiro, 1º de março, 11 e 17 de abril de 2006; as parcerias foram com a Agra Incorporadora S.A., MAC Investimentos e Participações Ltda., Goldsztein Participações S.A. e Plano & Plano Construções e Participações Ltda., respectivamente. O investimento total previsto é da ordem de R\$ 133.300, a ser integralizado de acordo com o fluxo de caixa dos negócios a serem desenvolvidos.

2 Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações, e normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

(a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

(i) Empreendimentos lançados e efetivados até 31 de dezembro de 2003

Foram mantidos os critérios estabelecidos no Ofício-Circular/CVM/SEP/SNC no. 05/95, onde o resultado é apropriado com base no percentual de evolução física de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em função da medição do progresso físico da obra, aplicado sobre a receita (ajustada segundo as condições dos contratos de venda), o custo total de construção (incorrido e a incorrer) e as despesas comerciais.

A provisão para custos orçados a incorrer está representada pela estimativa do custo a incorrer das unidades vendidas, efetuada com base em relatórios preparados pela área técnica responsável, tendo como

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

contrapartida inicial a conta "Resultado de vendas de imóveis a apropriar". As alterações nos custos orçados são registradas à medida que são conhecidas e alocadas entre o resultado (custo das vendas) e resultado de vendas de imóveis a apropriar, no exigível a longo prazo.

O resultado de vendas de imóveis a apropriar está representado pelo montante líquido dos valores de vendas das unidades, portanto deduzido dos custos de construção e do terreno e das despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações imobiliárias, sendo o mesmo realizado em função do progresso físico das obras.

(ii) Empreendimentos lançados e efetivados a partir de 2004

Para esses empreendimentos foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- . o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- . é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e despesas comerciais a serem reconhecidas.
- . os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

As principais alterações dos critérios adotados a partir de 2004, em relação as unidades vendidas e ainda não concluídas, são as seguintes:

- . mudança na forma de registro dos contratos de vendas das unidades não concluídas, limitando-se o registro à parcela correspondente à receita apurada, como anteriormente mencionada; em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota 13(c).
- . descontinuidade da prática de registro contábil dos custos orçados a incorrer para as unidades comercializadas, assim como do resultado de vendas de imóveis a apropriar; e
- . mudança do critério de apropriação do resultado das vendas realizadas de unidades não concluídas (receita de vendas, deduzidas dos custos e despesas comerciais), do método de progresso físico da obra para o método do custo incorrido em relação ao custo total orçado.

As demais receitas e despesas, inclusive com propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

(b) **Uso de estimativas**

Na elaboração das demonstrações contábeis, consideradas nas Informações Trimestrais - ITR, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações contábeis incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares; os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(c) Ativos circulante e realizável a longo prazo

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e títulos de dívida pública, demonstrados ao custo e deduzido, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

As aplicações financeiras a serem mantidas até o seu vencimento estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. Aquelas destinadas a negociação, estão demonstradas ao custo e ajustadas por provisão que se faça necessária para que não seja demonstrada em montante superior ao de mercado.

A provisão para créditos de realização duvidosa é constituída, quando aplicável, por valor considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos.

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição e construção, que não excede ao seu valor líquido de realização.

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stand" de vendas, comissões pagas e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2(a))

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

(d) Ativo permanente

Demonstrado ao custo de aquisição, corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995, combinado com os seguintes aspectos:

- . Investimentos em sociedades controladas e fundos de investimento imobiliário avaliados pelo método da equivalência patrimonial, mais ágio a amortizar, conforme mencionado na Nota 8.
- . Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 9, que levam em consideração a vida útil-econômica dos bens.

(e) Passivos circulante e exigível a longo prazo

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros e variações monetárias ou cambiais incorridos.

(f) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Na sociedade controladora, são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10%, quando aplicável, para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual, do exercício anterior (2005), tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão comentados na Nota 16.

(g) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários) e Fundos de Investimentos, como mencionadas na Nota 8. Nas demonstrações contábeis consolidadas foram eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as participações em fundos de investimentos imobiliários e em sociedades controladas sob controle comum, nas quais a controladora detém 50% ou menos, as demonstrações contábeis são consolidadas de forma proporcional.

3 Disponibilidades e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado		Milhares de dólares estadunidenses	
					Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Disponibilidades						
Caixa e bancos						
Moeda nacional	1.398	567	32.964	17.156		
Moeda estrangeira			142	367	65	169
Fundos de investimento - renda fixa (i)						
Moeda nacional	2.459	1.665	18.191	14.603		
Fundos de investimento - renda variável						
Moeda estrangeira			5.845	5.759	2.701	2.651
Títulos de dívida pública (iv)						
Moeda estrangeira (custo)			2.790	2.885	1.289	1.328
Provisão para ajuste a valor de mercado						
	3.857	2.232	59.932	40.770	4.055	4.148
Aplicações financeiras						
Fundos de investimento - renda variável						
Moeda nacional	47.316	12.986	87.071	51.369		
Certificados de depósito bancário						
Moeda nacional (ii)	48.896	255.737	150.119	333.262		
Moeda estrangeira (iii)				754		347
	96.112	268.723	237.190	385.385		347
Ativo realizável a longo prazo	(82.662)	(113.470)	(223.640)	(229.198)		
Ativo circulante	13.550	155.253	13.550	156.187		

(i) Taxas médias mensais equivalentes a 80% do CDI.

(ii) Taxas médias mensais de 100% do CDI.

(iii) Taxas, em 31 de março de 2006, de 4,63% ao ano com pagamento de juros semestralmente.

(iv) Valorização pelo índice Nikkei.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

4 Títulos e valores mobiliários

Corresponde a participação em sociedades, apresentados ao custo de aquisição, o qual é inferior ao valor líquido de realização, como a seguir demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário (i)	2.373	2.373	2.462	2.462
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (ii)				605
	2.373	2.373	2.462	3.067

(i) Estão representados pela participação de 8,06% (8,32% - consolidado), representada por 3.125.629 quotas (3.225.629 quotas no consolidado).

(ii) Estava representada até 31 de março de 2006 por 288.000 ações ordinárias detidas pela sociedade Brazil Realty Serviços e Investimento Ltd.; estas ações foram alienadas neste trimestre.

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Circulante				
Incorporação e revenda de imóveis:				
. Efetivados até 31 de dezembro de 2003	19.789	10.958	117.263	135.497
. Efetivados a partir de 1 de janeiro de 2004	222	52	107.405	61.372
	20.011	11.010	224.668	196.869
Locações	138	70	7.136	4.566
Cessões de uso		7	457	236
Serviços de administração			1.093	577
Provisão para créditos de realização duvidosa			(2.498)	(1.580)
	20.149	11.087	230.856	200.668
Longo prazo				
Incorporação e revenda de imóveis				
. Efetivados até 31 de dezembro de 2003	8.337	10.731	159.040	172.443
. Efetivados a partir de 1 de janeiro de 2004	1.356	361	255.883	163.914
	9.693	11.092	414.923	336.357
Saldo do contas a receber	29.842	22.179	645.779	537.025

Conforme mencionado na Nota 2(a), a partir de 2004 a Companhia e suas controladas adotaram os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, relativo aos empreendimentos efetivados a partir de 1º de janeiro de 2004, não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota 13 (c).

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Como informação complementar, o saldo de contas a receber em 30 de junho de 2006 e em 31 de março de 2006, referente a atividade de incorporação e revenda de imóveis, considerando os empreendimentos lançados e efetivados até 31 de dezembro de 2003 e aqueles lançados e efetivados partir de 1º de janeiro de 2004, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Circulante	20.011	11.010	224.668	196.869
Longo prazo	9.693	11.092	414.923	336.357
	29.704	22.102	639.591	533.226
Receita de vendas a apropriar (Nota 13 (a))	12.090	6.771	1.354.948	1.048.109
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota13(c))			(51.351)	(52.823)
Saldo total	41.794	28.873	1.943.188	1.528.512
Circulante	11.113	7.340	522.718	388.548
Longo prazo	30.681	21.533	1.420.470	1.139.964
	41.794	28.873	1.943.188	1.528.512

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

6 Contas a receber por desapropriação

Representado por valor a receber da Fazenda do Estado de São Paulo, referente à desapropriação de imóvel comercial, recebível em parcelas anuais com vencimento final previsto para o ano de 2012. A correção sobre as parcelas é efetuada com base no índice para atualização de débitos, divulgado pelo Tribunal de Justiça.

7 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Imóveis em construção	23.292	22.565	202.109	171.006
Imóveis concluídos	4.817	3.712	86.637	77.000
Terrenos	2.297	4.915	314.022	250.360
	30.406	31.192	602.768	498.366

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

8 Investimentos

As principais informações e a movimentação dos investimentos estão resumidas a seguir:

(a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido			
	06/2006	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Fundos de investimentos imobiliários							
ABC Plaza Shopping	53,44	53,44	37,46	52.053	52.184	8.716	4.437
Brasília Machado de Investimento Imobiliário (i)	50,00	50,00	50,00	12.621	12.661	1.127	505
Centro Têxtil Internacional (i)	49,23	49,23	49,22	41.080	40.705	36	(556)
JK de Investimento Imobiliário	62,57	33,24	33,24	24.563	24.628	1.964	925
Sociedades controladas direta e indiretamente							
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	63,93	34,00	34,00	10.031	9.783	1.903	449
ABC Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	95,00	95,00	95,00	17.927	18.310	1.362	739
Brazil Realty - Companhia Securitizadora de Créditos	98,00	98,00	98,00	10	10		(58)
Brazil Realty Administração e Locação Ltda.	99,99	99,99	99,99	47.146	46.382	2.721	1.406
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.	100,00	100,00	100,00	(920)	(3.387)	5.323	(3.967)
BRC Administração e Participação Ltda.	99,99	99,99	99,99	976	846	72	(58)
BRX Administração de Shopping Centers (ii)	99,99	49,99	49,99	260	14	(293)	(539)
Canindé de Investimento Imobiliário Ltda.	96,85	53,35	13,35	17.807	20.227	839	(264)
Capital Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	99,99	6.386	6.416	101	159
Century de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	43.226	32.501	22.762	12.111
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	97,25	72,25	72,25	32.662	28.323	6.465	2.131
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	99,99	16.679	17.107	505	(281)
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95,00	95,00	95,00	15.994	7.407	(1.030)	(416)
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.	91,41	56,25	56,25	36.291	30.746	8.233	2.688
Cyrela Brazil Realty RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	80,00	5.070	1.323	(386)	(327)
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	95,64	50,00	50,00	10.003	8.513	3.394	1.904
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.	89,00	89,00	89,00	21.167	20.895	2.471	1.455
Cyrela Construtora Ltda.	99,99	99,99	99,99	4.049	1.357	(3.728)	(6.420)
Cyrela Dinâmica de Investimento Imobiliário Ltda. (ii)	96,39	50,00	50,00	45.314	45.031	939	655
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00		22.580		(40)	
Cyrela Empreendimento Imob. Coml. Import. e Exportadora tda.	99,98	99,98	99,98	116.305	117.089	(9.899)	556
Cyrela Espanha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	264	9	(106)	(61)
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	95,64	50,00	50,00	2.712	2.716	1	5
Cyrela Greenwood de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	90,70	50,00	50,00	10.039	6.286	3.902	150
Cyrela Imobiliária Ltda.	99,76	99,76	99,76	84.356	73.482	21.446	9.989
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	95,64	50,00	50,00	4.038	2.937	1.423	323
Cyrela Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99		66		(3)	
Cyrela MAC Amazonas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Amazonas)	80,00	60,00		28.216		5.869	
Cyrela MAC Mônaco Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Mônaco)	80,00	80,00	99,99	16.620	3.378	(383)	(20)
Cyrela MAC Monterey Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Monterey)	63,00	63,00	63,00	1.876	1.042	(168)	(79)
Cyrela Magik California Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	75,87	56,00	56,00	26.139	23.853	7.091	4.800
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99		231			
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	80,00	2.613	1.775	(949)	(207)
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00		1.186		(551)	
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	40.450	39.503	(422)	(387)
Cyrela Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,98	79,00	79,00	20.895	20.223	2.039	999
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	14.333	14.799	(584)	(118)
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,46	55,00	35,00	77.588	70.639	904	(4.024)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99		4.760		(248)	
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda. (ii)	73,42	38,00	38,00	26.609	23.541	11.787	6.071
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	97,89	50,00	50,00	8.845	8.846	(92)	(37)
Cyrela White River de Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	96,43	50,00	50,00	13.061	11.763	1.619	322
Cyset Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	69,92	37,00	37,00	2.128	2.371	17	15
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.	99,91	64,00		18.048		10.216	

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido		06/2006	03/2006
	06/2006	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	97,25	72,25	72,25	11.258	10.173	3.592	3.147
Jardim América Incorporadora SPE Ltda.	60,00	60,00	60,00	843	592	370	119
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	48.576	45.223	3.802	1.720
Miralta Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela América)	51,35	51,35		1.120		(1)	
Option de Investimentos Imobiliários Ltda.	90,46	90,46	52,00	39.719	33.693	13.317	7.371
Pano & Plano Construções e Participações Ltda.	79,00	79,00		1.862			
SCP - Voluntários da Pátria	77,78	77,78		6.694			
Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda.	98,99	98,99	98,99	1.618	1.353	(35)	(300)
Tal de Investimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	99,99	3.001	2.998	(13)	(17)
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	14.058	10.681	5.160	2.099
Unique de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	86,49	36,00	1,00	4.893	5.849	541	777
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	57,38	30,00	30,00	26.542	20.589	9.059	4.166
Sociedades controladas sob controle comum (i)							
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	25,00	25,00	12.698	12.554	1.194	1.050
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A	49,00	49,00	49,00	32.989	28.535	(2.176)	(430)
Arizona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50,00	822	1.000	(413)	
Aroaba Empreendimentos Imobiliários S.A	29,40	30,00	1.366	1.366	(43)	(43)	
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A	24,00	24,00	24,52	821	917	(96)	
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.963	1.709	(103)	(50)
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	25,00	25,00	15.953	15.738	(1.511)	(1.727)
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	25,00	25,00	2.470	1.285	2.585	(31)
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	36,67	30,00	14.961	12.527	2.625	192
Cyrela Tecnisa de Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	50,00	57.826	52.676	47.224	42.333
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	32,42	20,00	20,00	39.113	41.309	16.186	9.682
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,45	25,00	25,00	4.616	4.650	340	375
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	20,75	20,75	7.649	6.212	3.028	1.591
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Estoril)	50,00	50,00		27.477	6.690	(83)	(60)
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela Itália)	50,00	50,00	50,00	2.676	(40)	(167)	(164)
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	50,00		10.484		2.225	
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	30,00	9.067	8.499	8.683	8.115
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela Acre)	50,00	50,00		8		(92)	
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela França)	50,00	50,00	50,00	5.368	2.556	(1.518)	(100)
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	32,00	32,00	8.333	8.725	(1.176)	(785)
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliários S.A. SPE Ltda.	48,90	40,00	40,00	4.131	1.976	(15)	(1)
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S.A	30,00	30,00	30,00	16.130	16.022	(73)	(61)

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(b) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital		Equivalência patrimonial e valorização		No fim do exercício
		Dividendos	de quotas	Demais		
Fundos de investimentos imobiliários						
ABC Plaza Shopping	19.548	8.340	(2.303)	2.082		27.667
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	6.331		(399)	311		6.243
Centro Têxtil Internacional	20.035		(103)	291		20.223
JK de Investimento Imobiliário	8.186		(368)	346		8.164
	54.100	8.340	(3.173)	3.030		62.297
Sociedades controladas direta e indiretamente						
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	3.330	(413)		494		3.411
ABC Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	17.395		(956)	592		17.031
Brazil Realty - Companhia Securitizadora de Créditos	10					10
Brazil Realty Administração e Locação Ltda.	46.377		(546)	1.315		47.146
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda.				9.290	(9.290)(b)	-
BRC Administração e Participação Ltda.	846			130		976
BRX Administração de Shopping Centers. (ii)	7			123		130
Canindé de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.700	8.244 (c)	(1.927)	483		9.500
Capital Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	6.415	28		(58)		6.385
Century de Investimentos Imobiliários Ltda.	32.498	77		10.651		43.226
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	20.463	5		3.130		23.598
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	17.105	(1.213)		787		16.679
Cyrela Aconçagua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.037	8.740		(583)		15.194
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.	17.295			3.119		20.414
Cyrela Brazil Realty RJZ Empr. Imobiliários Ltda.	1.058	4.137 (c)		(125)		5.070
Cyrela Classic de Inv. Imobiliário SPE Ltda. (ii)	4.257			745		5.002
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.	18.596		(661)	904		18.839
Cyrela Construtora Ltda.	1.357			2.692		4.049
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	22.516			142	(1)	22.657
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliários Ltda.		18.094		(30)		18.064
Cyrela Empreendimentos Imob. C. Imp. e Exp. Ltda.	117.070	9.669		(10.453)		116.286
Cyrela Espanha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9	300		(45)		264
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliário Ltda. (ii)	1.358			(2)		1.356
Cyrela Greenwood Investimentos Imobiliário Ltda. (ii)	3.143	1		1.876		5.020
Cyrela Imobiliária Ltda.	73.303	692	(1.274)	11.429		84.150
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	1.469			550		2.019
Cyrela Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.		68		(2)		66
Cyrela MAC Amazonas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Amazonas)		13.409		3.521		16.930
Cyrela MAC Mônaco Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Mônaco)	3.378	10.204		(286)		13.296
Cyrela MAC Monterey Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Monterey)	656	582		(56)		1.182
Cyrela Magik Califórnia Empr. Imobiliários Ltda.	13.357			1.283	(2)	14.638
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliários Ltda.		231				231
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.775	1.580		(742)		2.613
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.043		(331)		712
Cyrela Paris Empr. Imobiliários Ltda.	39.499	982		(35)		40.446
Cyrela Participações e Empr. Imobiliários Ltda.	15.976	20	(310)	821		16.507
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	14.798			(466)		14.332
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.724	19.855 (c)		(1.906)		42.673
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliário Ltda.		5.008		(248)		4.760
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda. (ii)	8.946	(1.007)		2.172		10.111
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliário Ltda. (ii)	4.423	27		(27)		4.423
Cyrela White River Investimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	5.882			649		6.531
Cyset Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	877		(91)	1		787
CZ6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.013 (c)		6.538		11.551
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	7.350	462		322		8.134
Jardim América Incorporadora SPE Ltda.	355			151		506
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	45.218	5.250	(3.974)	2.082		48.576
Mirailta Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela América)		575				575
Option de Investimentos Imobiliários Ltda.	17.521	10.195 (c)		8.214		35.930
Plano & Plano Construções e Participações Ltda.		1.471				1.471
SCP - Voluntários da Pátria		5.207 (c)				5.207
Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda.	1.339			262	1	1.602
Tal de Investimento Imobiliário Ltda.	2.998			4	(1)	3.001
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.681	315		3.061		14.057
Unique de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	58	2.434 (c)	(918)	187		1.761
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	6.177	318		1.468		7.963

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital		Equivalência patrimonial e valorização		No fim do exercício
		Dividendos		de quotas	Demais	
Sociedades controladas sob controle comum (i)						
Agra Cyrela SPE Ltda.	3.139			37		3.176
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A	13.982	3.053		(870)		16.165
Arizona Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Cyrela Arizona)	500	117		(206)		411
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	410			(13)	(397)	
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A.	225			(23)	(5)	197
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	855	153		(26)		982
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	3.935			54	(1)	3.988
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	321	22	(410)	651		584
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.758	824		905		5.487
Cyrela Tecnisa de Investimento Imobiliário Ltda.	26.339	129		2.445		28.913
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	8.262		(1.740)	1.301		7.823
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.163			(9)		1.154
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	1.289			298		1.587
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Estoril)	3.345	10.406		(12)		13.739
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela Itália)		1.331		7		1.338
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A		4.128		1.114		5.242
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	2.797	242		(312)		2.727
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Acre)		50		(46)		4
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela França)	1.278	2.115		(709)		2.684
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	2.792			(125)		2.667
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	790	868		(6)		1.652
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S.A	4.807	36		(4)		4.839
	721.589	155.077	(12.807)	68.244	(9.696)	922.407
	<u>775.689</u>	<u>163.417</u>	<u>(15.980)</u>	<u>71.274</u>	<u>(9.696)</u>	<u>984.704</u>
Ágios a amortizar						
Fundos Imobiliários (a)	150				16.424	16.574
Sociedades Controladas (d)					21.645	21.645
	<u>150</u>				<u>38.069</u>	<u>38.219</u>
06/2006	<u>775.839</u>	<u>163.417</u>	<u>(15.980)</u>	<u>71.274</u>	<u>28.373</u>	<u>1.022.923</u>
06/2005	<u>363.198</u>	<u>42.624</u>	<u>(28.846)</u>	<u>36.001</u>	<u>164.360</u>	<u>577.337</u>

- (i) Consolidação Proporcional - Instrução CVM no. 247/96
 (ii) Sociedade controlada cuja participação direta e indireta é superior a 50%.

- (a) Inclui transferência de passivo a descoberto
 (b) Ágio apurado nos investimentos realizados no "Fundo ABC Plaza" e "Fundo Brasília Machado", amortizáveis no prazo de dez anos ou por ocasião da alienação do investimento. Em maio de 2006 a companhia efetuou a aquisição de 6.391.940 cotas do Fundo ABC Plaza, ao valor de mercado de R\$ 3,90 por cota; na aquisição foi apurado um ágio de R\$ 16.589 mil, justificado pela expectativa de rentabilidade futura do citado Fundo.
 (c) Inclui valor absorvido quando da incorporação da RJZ Participações e Investimentos S.A.
 (d) Ágio apurado sobre sociedades controladas, absorvidas quando do aumento de capital aprovado na Assembléia Geral Extraordinária de 24 de maio de 2006; a amortização se dará no prazo máximo de dez anos, na proporção dos resultados projetados para estas sociedades ou por ocasião da alienação do investimento nestas controladas.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As principais informações dos investimentos indiretos da sociedade controladora estão resumidas a seguir:

Sociedades controladas	Participação total - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Cyrela Investimentos e Participações Ltda.	99,99	99,96	57.032	58.351	2.529	2.624
Cyrela RJZ Gulf de Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,02		140			
Cyrela RJZ Gulf de Empreendimentos Imobiliários Ltda.	73,97	57,97	1.766	1.630	(77)	(71)
Cyrela Somerset de Investimento Imobiliário Ltda.	82,80	82,80	35.593	31.114	10.613	4.394
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	69,34	36,23	21.953	22.898	(6.867)	(5.922)
Expand de Investimentos Imobiliários Ltda	93,98	93,98	(9.025)	(189)	(16.702)	(7.866)
North Place Empreendimentos Imobiliários Ltda.	57,08	57,06	3.155	3.166	4	15
SCP - ABCII Souen Nahas	-	51,14	-	10.036	-	510
Vero Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	71,10		90		-	
Sociedades controladas sob controle comum						
Araucária Incorporadora Ltda.	24,50	29,40	476	476	(1)	
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	47,50	5	5	(1)	
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00	38,00	8	8		
Cyrela Ásia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,63		3.466		(584)	
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	46,23	36,23	26.212	17.842	7.379	(991)
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,14	35,05	4	5	(1)	
Dália Empreendimentos imobiliários Ltda.	48,62	48,62	12.166	14.717	(39)	12
Jacarandá Incorporadora Ltda.	15,68		1.248		(192)	
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda	14,70	29,40	461	609	(149)	(1)
Kaiapo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60		771		(5)	
Kamayura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60		479		(19)	
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	37,93	36,23	2.791	1.955	(375)	(1.212)
Laguna Incorporadora SPE Ltda	17,15	16,57	10.374	9.417	193	(765)
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	40,00	7.451	7.611	1.336	102
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	47,50	8	8		
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	38,00	1	1	(1)	
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda	17,15	29,40	1.184	1.352	118	407
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda	34,96	34,96	(495)	(498)	47	44
Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cyrela Roma)	34,30	40,00	1.008		(95)	
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	46,23	36,23	10.092	8.840	2.729	1.478
SCP - Broz Realty	19,00	19,00	2.251	2.251	37	37
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	47,82	16.035	13.001	6.933	3.898
Tapirape Empreendimentos Imobiliários Ltda	15,68		626		(142)	

Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações contábeis consolidadas em 30 de junho de 2006 e em 31 de março de 2006, proporcionalmente à participação societária mantida, podem ser assim sumarizados:

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

30 de junho de 2006

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Realizável	Permanente	
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	16.116	12.717	1	28.834
Agra Empreendimento Imobiliário S.A	49,00	26.802	145	12.147	39.094
Araucária Incorporadora Ltda.	24,50	1.164			1.164
Arizona Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	14.160			14.160
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40	2.082			2.082
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	112			112
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	50,00	649		12.231	12.880
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A	24,00	5.236			5.236
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	11.369	1		11.370
Centro Têxtil Internacional	49,23	1.127		41.011	42.138
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00	59			59
Cyrela Ásia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,63	28.102	132		28.234
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	6.317	12.938		19.255
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	3.321	4.523		7.844
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	7.816	12.647		20.463
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	46,23	3.879	26.716		30.595
Cyrela Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	29.902	36.357		66.259
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empr. Imobiliários SPE Ltda.	32,42	23.938	16.913		40.851
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,06	9			9
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	10.982	2.797		13.779
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,45	12.504	277		12.781
Jacarandá Incorporadora Ltda.	15,68	14.202			14.202
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda.	14,70	1.838			1.838
Kaiapo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	1.606			1.606
Kamayura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	918			918
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	37,93	6.813	1.372		8.185
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	7.412	4.796		12.208
Laguna Incorporadora SPE Ltda.	17,15	15.442	4.187		19.629
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	2.883	5.018		7.901
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Estoril)	50,00	29.921	6.754		36.675
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela Itália)	50,00	2.808			2.808
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	4		11.286	11.290
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30.067	22.155		52.222
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	98			98
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	162		1	163
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	11.390	3.201		14.591
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Acre)	50,00	14			14
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	4.022	7.037		11.059
Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cyrela Roma)	34,30	9.239			9.239
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela França)	50,00	5.422			5.422
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	2.671	8.456		11.127
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empr. Imobiliário SPE Ltda.	48,90	8.134	5		8.139
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empr. Imobiliários S.A.	30,00	16.148			16.148
Residencial São Conrado Empr. Imobiliários SPE Ltda.	46,23	7.958	2.330		10.288
SCP - Broz Realty	19,00	4.051			4.051
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	10.973	5.684		16.667
Tapirape Empreendimentos Imobiliários Ltda	15,68	7.523			7.523

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

30 de junho de 2006

Passivo e patrimônio líquido

	Participação - %	Passivo e patrimônio líquido			Total
		Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	9.933	6.203	12.698	28.834
Agra Empreendimento Imobiliário S.A	49,00	6.105		32.989	39.094
Araucária Incorporadora Ltda.	24,50	688		476	1.164
Arizona Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	12.339	999	822	14.160
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40	716		1.366	2.082
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	107		5	112
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	50,00	259		12.621	12.880
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A	24,00	4.415		821	5.236
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.883	5.524	1.963	11.370
Centro Têxtil Internacional	49,23	308	750	41.080	42.138
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00	51		8	59
Cyrela Ásia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,63	24.758	10	3.466	28.234
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	804	2.498	15.953	19.255
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	5.213	161	2.470	7.844
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	1.933	3.569	14.961	20.463
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	46,23	2.580	1.803	26.212	30.595
Cyrela Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.662	771	57.826	66.259
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empr. Imobiliários SPE Ltda.	32,42	1.067	671	39.113	40.851
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,06	5		4	9
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	1.567	46	12.166	13.779
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,45	8.165		4.616	12.781
Jacarandá Incorporadora Ltda.	15,68	6.975	5.979	1.248	14.202
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda.	14,70	1.377		461	1.838
Kaiapo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	835		771	1.606
Kamayura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	439		479	918
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	37,93	982	4.412	2.791	8.185
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	1.555	3.004	7.649	12.208
Laguna Incorporadora SPE Ltda.	17,15	7.924	1.331	10.374	19.629
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	372	78	7.451	7.901
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Estoril)	50,00	5.822	3.376	27.477	36.675
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela Itália)	50,00	132		2.676	2.808
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	806		10.484	11.290
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	26.658	16.497	9.067	52.222
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	90		8	98
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	162		1	163
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	13.437	70	1.084	14.591
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Acre)	50,00	6		8	14
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	11.387	167	(495)	11.059
Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cyrela Roma)	34,30	165	8.066	1.008	9.239
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela França)	50,00	54		5.368	5.422
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	2.579	215	8.333	11.127
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empr. Imobiliário SPE Ltda.	48,90	4.008		4.131	8.139
Queiroz Galvão Mac Cyrela Venezuela Empr. Imobiliários S.A.	30,00	18		16.130	16.148
Residencial São Conrado Empr. Imobiliários SPE Ltda.	46,23	115	81	10.092	10.288
SCP - Broz Realty	19,00	1.800		2.251	4.051
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	485	137	16.035	16.657
Tapirape Empreendimentos Imobiliários Ltda	15,68	3.678	3.219	626	7.523

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

30 de junho de 2006

Resultado do exercício

	Participação	Receita		Despesas		Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuições sociais e diferido	Total
		- %	líquida	Custos	operacionais				
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	12.829	(9.098)	(1.715)	(45)			(777)	1.194
Agra Empreendimento Imobiliário S.A	49,00			(1.671)	(78)		(427)		(2.176)
Araucária Incorporadora Ltda.	24,50						(1)		(1)
Arizona Investimento Imobiliário Ltda.	50,00			(61)	(352)				(413)
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40			(43)					(43)
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50			(1)					(1)
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	50,00	1.581	(134)	(338)	18				1.127
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A	24,00				(96)				(96)
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00			(99)	(4)				(103)
Centro Têxtil Internacional	49,23	1.993	(386)	(1.709)	138				36
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00								
Cyrela Ásia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,63			(541)	(43)				(584)
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	2.243	(2.443)	(403)	(103)		11	(816)	(1.511)
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	9.624	(6.093)	(624)	(17)		1	(306)	2.585
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	12.090	(8.305)	(633)	156		156	(839)	2.625
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	46,23	29.655	(18.015)	(2.232)	69		1	(2.099)	7.379
Cyrela Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	51.118	(1.567)	(1.053)	356		1	(1.631)	47.224
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empr. Imobiliários SPE Ltda.	32,42	16.725	(389)	(1)	3			(152)	16.186
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,06			(1)					(1)
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62			(125)	121			(35)	(39)
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,45	478	(71)	(3)	1		(1)	(64)	340
Jacarandá Incorporadora Ltda.	15,68			(332)	140				(192)
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda.	14,70			(149)					(149)
Kaiapo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60			(1)	(4)				(5)
Kamayura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60			(17)	(2)				(19)
Klabin Segall Cyrela RJZ Empr. Imobiliário SPE Ltda.	37,93	1.336	(1.340)	(77)	166			(460)	(375)
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	9.975	(6.476)	(220)	32		110	(393)	3.028
Laguna Incorporadora SPE Ltda.	17,15	9.005	(5.844)	(11)	(1.626)			(1.331)	193
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	2.807	(1.207)	(236)	138			(166)	1.336
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Estoril)	50,00			(34)	(48)			(1)	(83)
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela Itália)	50,00			(165)	(2)				(167)
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00			(122)			2.347		2.225
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	27.239	(17.337)	(37)	(333)		(1)	(848)	8.683
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50								
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00			(1)					(1)
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	4.188	(3.351)	(585)	(12)			(122)	118
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Acre)	50,00			(92)					(92)
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	58		(109)	86			12	47
Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cyrela Roma)	34,30			(61)	(33)			(1)	(95)
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela França)	50,00			(1.488)	(30)				(1.518)
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	4.378	(5.157)	(390)	390			(397)	(1.176)
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empr. Imobiliário SPE Ltda.	48,90			(10)	(5)				(15)
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empr. Imobiliários S.A.	30,00			(72)	(1)				(73)
Residencial São Conrado Empr. Imobiliários SPE Ltda.	46,23	6.159	(3.076)	(46)	26			(334)	2.729
SCP - Broz Realty	19,00	31	(8)	(14)				28	37
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	12.157	(4.547)	(358)	146			(465)	6.933
Tapirape Empreendimentos Imobiliários Ltda	15,68			(179)	93			(56)	(142)

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de março de 2006

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Realizável	Permanente	
ABC Plaza Shopping	37,46	4.546		51.278	55.824
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	12.567	12.182	1	24.750
Agra Empreendimento Imobiliário S.A.	49,00	18.259		11.253	29.512
Araucária Incorporadora Ltda.	29,40	1.147			1.147
Arizona Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	13.003			13.003
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	2.082			2.082
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	112			112
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	50,00	629		12.298	12.927
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A.	24,52	5.487			5.487
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	11.134	1		11.135
Centro Têxtil Internacional	49,22	985		41.203	42.188
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00	59			59
Cyrela Arizona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	13.003			13.003
Cyrela Estoril Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	13.501			13.501
Cyrela França Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	3.911			3.911
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	8.813	12.087		20.900
Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	2.504			2.504
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	7.909			7.909
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	6.916	8.141		15.057
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	36,23	20.478			20.478
Cyrela Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	41.967	19.486		61.453
Cyrela Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	8.120			8.120
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empr. Imobiliários SPE Ltda.	32,42	16.649	26.123		42.772
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	36,23	9.084	15.852		24.936
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.	35,91	13.947	3.909		17.856
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,06	9			9
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	10.737	5.464		16.201
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,45	12.516	277		12.793
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda.	29,40	1.828			1.828
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	36,23	6.925			6.925
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	1.986	5.191		7.177
Laguna Incorporadora SPE Ltda.	16,57	16.365	890		17.255
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	7.746	249		7.995
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	28.706	20.630		49.336
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	98			98
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	129			129
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40	9.017	406		9.423
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	4.219	6.802		11.021
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	2.521	6.520		9.041
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empr. Imobiliário SPE Ltda.	48,90	1.985			1.985
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empr. Imobiliários S.A.	30,00	16.042			16.042
Residencial São Conrado Empr. Imobiliários SPE Ltda.	36,23	7.141	2.673		9.814
SCP - Broz Realty	19,00	4.051			4.051
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	8.026	5.741		13.767

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de março de 2006

Passivo e patrimônio líquido

	Participação - %	Passivo e patrimônio líquido			Total
		Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	
ABC Plaza Shopping	37,46	1.845	1.795	52.184	55.824
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	4.460	7.736	12.554	24.750
Agra Empreendimento Imobiliário S.A	49,00	977		28.535	29.512
Araucária Incorporadora Ltda.	29,40	671		476	1.147
Arizona Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	12.003		1.000	13.003
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	716		1.366	2.082
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	107		5	112
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	50,00	266		12.661	12.927
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A	24,52	4.570		917	5.487
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.902	5.524	1.709	11.135
Centro Têxtil Internacional	49,22	357	1.126	40.705	42.188
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00	51		8	59
Cyrela Arizona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	12.003		1.000	13.003
Cyrela Estoril Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	3.436	3.375	6.690	13.501
Cyrela França Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	8	1.347	2.556	3.911
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	1.974	3.188	15.738	20.900
Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	132	2.412	(40)	2.504
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	6.623	1	1.285	7.909
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	1.195	1.335	12.527	15.057
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	36,23	2.611	25	17.842	20.478
Cyrela Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.597	1.180	52.676	61.453
Cyrela Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	64	8.066	(10)	8.120
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empr. Imobiliários SPE Ltda.	32,42	892	571	41.309	42.772
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	36,23	1.168	870	22.898	24.936
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.	35,91	4.562	30	13.264	17.856
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,06	4		5	9
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	1.382	102	14.717	16.201
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,45	8.143		4.650	12.793
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda.	29,40	1.219		609	1.828
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	36,23	592	4.378	1.955	6.925
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	873	92	6.212	7.177
Laguna Incorporadora SPE Ltda.	16,57	6.710	1.128	9.417	17.255
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	298	86	7.611	7.995
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	24.359	16.478	8.499	49.336
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	90		8	98
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	128		1	129
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40	8.055	16	1.352	9.423
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	11.349	170	(498)	11.021
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	193	123	8.725	9.041
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empr. Imobiliário SPE Ltda.	48,90	9		1.976	1.985
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empr. Imobiliários S.A.	30,00	20		16.022	16.042
Residencial São Conrado Empr.Imobiliários SPE Ltda.	36,23	708	266	8.840	9.814
SCP - Broz Realty	19,00	1.800		2.251	4.051
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	663	103	13.001	13.767

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de março de 2006

Resultado do exercício

	Participação - %	Receita		Despesas		Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuições social corrente e diferido	Total
		líquida	Custos	operacionais					
ABC Plaza Shopping	37,46	5.272	(250)	(774)	74	115		4.437	
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	5.405	(3.042)	(755)	(19)		(539)	1.050	
Agra Empreendimento Imobiliário S.A	49,00			(479)	(58)	107		(430)	
Araucária Incorporadora Ltda.	29,40								
Arizona Investimento Imobiliário Ltda.	50,00								
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00			(43)				(43)	
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50								
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	50,00	766	(67)	(202)	8			505	
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A	24,52								
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00			(49)	(1)			(50)	
Centro Têxtil Internacional	49,22	398	(193)	(842)	81			(556)	
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00								
Cyrela Arizona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00								
Cyrela Estoril Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00			(12)	(47)		(1)	(60)	
Cyrela França Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00			(86)	(13)		(1)	(100)	
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	434	(1.415)	(60)	5	9	(700)	(1.727)	
Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00			(163)			(1)	(164)	
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56			(29)	(2)			(31)	
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	5.317	(4.360)	(364)	65	14	(480)	192	
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	36,23			(945)	(45)		(1)	(991)	
Cyrela Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00			(2)				(2)	
Cyrela Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	44.743	(975)	(220)	177		(1.392)	42.333	
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empr. Imobiliários SPE Ltda.	32,42	9.744	(129)	(1)	2		66	9.682	
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	36,23			(4.367)	(84)		(1.471)	(5.922)	
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.	35,91	5.778	81	(50)	(1)		(177)	5.469	
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,06								
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62			(35)	72		(25)	12	
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,45	498	(71)	(1)	1		(52)	375	
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda.	29,40						(1)	(1)	
Klabin Segall Cyrela RJZ Empr. Imobiliário SPE Ltda.	36,23			(892)	36		(356)	(1.212)	
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	4.795	(3.039)	(104)	43	46	(150)	1.591	
Laguna Incorporadora SPE Ltda.	16,57	2.829	(2.335)	(10)	(120)		(1.129)	(765)	
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	978	(708)	(173)	56		(51)	102	
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	25.458	(15.947)	(1)	(588)		(807)	8.115	
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50								
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00								
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40	1.327	(769)	(111)	(4)		(36)	407	
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	39		(44)	48		1	44	
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	895	(1.507)	(178)	220		(215)	(785)	
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empr. Imobiliário SPE Ltda.	48,90				(1)			(1)	
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empr. Imobiliários S.A.	30,00			(60)				(60)	
Residencial São Conrado Empr. Imobiliários SPE Ltda.	36,23	4.752	(2.898)	(15)	76		(437)	1.478	
SCP - Broz Realty	19,00	31	(8)	(14)	1		27	37	
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	7.030	(2.818)	(242)	108		(180)	3.898	

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Dividendos a receber

O saldo em 30 de junho de 2006 no montante de R\$ 1.012 (03/2006 - R\$ 858), na controladora, está representado pelos créditos de R\$ 761 (03/2006 - R\$ 614) junto ao "Fundo ABC Plaza", de R\$ 135 (03/2006 - R\$ 92) junto ao "Fundo JK", de R\$ 96 (03/2006 - R\$ 109) junto ao "Fundo BM" e de R\$ 20 (03/2006 - R\$ 43) junto ao Fundo Centro Têxtil Internacional.

Investimentos no exterior

As demonstrações contábeis da sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd. (sediada em Bahamas), expressas em dólares estadunidenses, foram convertidas para reais pelo método da taxa corrente, sendo utilizada a taxa de câmbio em vigor em 30 de junho de 2006 - R\$ 2,1643 (03/2006 - R\$ 2,1724).

O saldo de investimentos na controladora inclui adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital, no montante de R\$ 323.835 (03/2006 - R\$ 244.117).

9 Imobilizado

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depreciação - %
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006	
Terrenos	2.669	2.669	35.842	29.232	
Edifícios (custo)	6.220	6.220	122.263	92.154	1,27 a 2,5
(-) depreciação acumulada	(665)	(622)	(19.326)	(14.040)	
Máquinas e equipamentos (custo)	546	535	831	818	10
(-) depreciação acumulada	(139)	(133)	(191)	(184)	
Móveis e utensílios (custo)	724	718	1.558	1.543	10
(-) depreciação acumulada	(286)	(270)	(822)	(792)	
Computadores (custo)	2.480	2.410	3.505	3.379	20
(-) depreciação acumulada	(1.130)	(1.024)	(1.502)	(1.379)	
Instalações (custo)	1.804	1.804	2.357	2.334	10
(-) depreciação acumulada	(495)	(448)	(554)	(497)	
Veículos (custo)	92	-	623	531	20
(-) depreciação acumulada	(5)	-	(453)	(437)	
Outros	342	304	388	384	
	12.157	12.164	144.519	113.046	

As taxas anuais de depreciação de edifícios refletem a revisão da estimativa da vida útil remanescente efetuada em 1997, por avaliador independente.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

10 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado		Milhares de US\$	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Empréstimos - moeda estrangeira			40.606	47.270	18.762	21.452
Financiamentos - moeda nacional	24.807	24.845	207.176	165.511	-	-
Empréstimos - moeda nacional	77	77	3.819	3.906	-	-
Juros a pagar	160	162	1.361	2.448	188	674
	<u>25.044</u>	<u>25.084</u>	<u>252.961</u>	<u>219.135</u>	<u>18.950</u>	<u>22.126</u>
Passivo circulante	(25.044)	(25.084)	(107.648)	(101.819)		
Exigível a longo prazo			145.313	117.316		

Os empréstimos em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US\$ 18.762 mil (03/2006: US\$ 21.452 mil) estão sujeitos a juros de 6% ao ano para um contrato e, para outros dois contratos, a variação da taxa LIBOR mais juros de 2,75%; todos acrescidos de variação cambial. Os vencimentos estão entre outubro de 2006 e abril de 2008, tendo como garantia o aval do acionista controlador.

Os empréstimos em moeda nacional estão representados por contas garantidas, estando sujeitos a 109% da variação do Certificado de Depósito Interbancário, com exceção de um contrato cujo encargo é 12% ao ano mais variação da Taxa Referencial - TR, com vencimento para abril 2009.

Os financiamentos em moeda nacional estão sujeitos a juros que variam entre 10,2% a 13% ao ano, acrescidos da variação da Taxa Referencial - TR, com exceção de três contratos: um cujo encargo é a variação do IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado com vencimento entre julho de 2006 e junho de 2011 e, dois cujo encargo é a variação do CDI - Certificado de Depósito Interbancário, mais juros de 0,33% ao mês.. Em garantia dos referidos financiamentos foram oferecidos aval do acionista controlador, hipoteca e caução de contas a receber.

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
2007	-	-	20.226	24.312
2008	-	-	82.248	68.894
2009	-	-	18.283	17.637
2010	-	-	18.838	3.970
2011	-	-	5.719	2.503
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>145.313</u>	<u>117.316</u>

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

11 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros; aquele mantido com a sociedade Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd., no montante equivalente a US\$ 180 mil, está sujeito à variação cambial.

Os saldos nas demonstrações contábeis da controladora e do consolidado são assim apresentados:

	Controladora				Consolidado	
	Ativo		Passivo		Ativo	Passivo
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006	06/2006	06/2006
Sócios quotistas, acionistas e administradores						
Controlador	353	353	3.780	2.225	8.120	3.780
Demais sócios e administradores – pessoa física	465		2.056	275	4.686	37
Demais sócios e administradores – pessoa jurídica – nas sociedades controladas:						
Agra Incorporadora Ltda	9.645	8.863				
Alfa Realty Empreendimento Imobiliário Ltda	315				315	
Bueno Netto Gestão Imobiliária Ltda	694				694	
Candide Indústria e Comércio Ltda					768	
Elwing Empreendimentos Imobiliários Ltda.					4.556	
Fal 2 Incorporadora Ltda	344				344	
Gironpark do Brasil Empreendimento Imobiliário Ltda	131				131	
GV 10 Empreendimento Imobiliário Ltda						
Klabin Segall S.A					1.426	
MAC Investimentos e Participações Ltda		6.671				
Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.200				2.200	
Phoenícia Brazil S/A					710	
Plarcon Engenharia S.A	2.419				2.419	
RJZ Participações e Investimentos Ltda		10.000				
Rossi Residencial					792	
S.M. Construções e Comércio Ltda					252	
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda	1.019				2.347	
TPR Empreendimentos e Participações Ltda.					407	
Vivenda Nobre Incorporadora Ltda					606	
Demais	679		611		1.958	74
	18.264	25.887	6.447	2.500	32.731	3.891
Sociedades controladas:						
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda.	34	34	231	231		
Agra Cyrela SPE Ltda.			1.670	1.670		
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A	4.157					
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.		55				
Brazil Realty - Cia Securitizadora de Créditos	13	11				
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.			391	391		
BRC Participação e Administração Ltda.	91	91	427	427		
Capital Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	140	140				
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.941	1.941				
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	148	148	6.382	7.867		
Cyrela Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21	21				
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.			1.410	1.410		
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda.	1.399	1.210				
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.	119		596	596		
Cyrela Construtora Ltda.	477	477				
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda.		1	1.591	1.591		
Cyrela Empreendimento Imob. Comercial Import. Export. Ltda.		207	16.062	1.374		
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Estoril)			6.750			

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora				Consolidado	
	Ativo		Passivo		Ativo	Passivo
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006	06/2006	06/2006
Cyrela Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.		384	88			
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliário Ltda.	8	8				
Cyrela Imobiliária Ltda.			209	209		
Cyrela Investimentos e Participações Ltda.	352	352	61	61		
Cyrela Magic Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	58				
Cyrela Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda.			2	2		
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário SPE Ltda.			2.480	2.480		
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empr. Imobiliários Ltda.		1.019	815	815		
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda.	184	120				
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.	1.294					
Elwing Empreendimento Imobiliário Ltda.	4.556					
Expand de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.096	3.096	84			
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	5.042	5.045	3.097	7.952		
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	524	514	623	623		
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	2.066	2.066				
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários				13		
Tal de Investimentos Imobiliários Ltda.			483	483		
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.			344	344		
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	287		2.551	2.551		
	<u>25.952</u>	<u>16.998</u>	<u>46.347</u>	<u>31.090</u>		
	<u>44.216</u>	<u>42.885</u>	<u>52.794</u>	<u>33.590</u>	<u>40.031</u>	<u>3.891</u>

(b) Operações

As operações mantidas com partes relacionadas são, principalmente, correspondentes aos serviços que envolvem a estratégia e a viabilidade do negócio, bem como a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros e de mão-de-obra especializada. Os valores e a forma de contratação dos referidos serviços correspondem às condições praticadas por empresas que atuam no mercado imobiliário.

Os valores envolvidos podem ser assim apresentados:

	Consolidado			
	Custos		Despesas	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Alagoas Assessoria e Consultoria S/C Ltda.	99	59		
DAAT Engenheiros Associados S/C Ltda.			1.510	500
RJ Economistas Associados S/C Ltda.			1.575	565
Caçapava Empreitada de Trabalho S/C Ltda.	15.492	7.615	443	231
	<u>15.591</u>	<u>7.674</u>	<u>3.528</u>	<u>1.296</u>

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

12 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

Os saldos existentes com as empresas estão relacionados aos seguintes empreendimentos:

	Controladora		Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Consórcios de empreendimentos				
Afonso Brás			(2.138)	(10.598)
Alvorada			261	274
Botafog Long Stay	3.240		3.240	
Caesar Business Botafogo	1.176	(1.163)	2.909	(88)
Chateau Du Parc	(459)	(417)	31	302
Fernandes de Abreu	926	183	(896)	(928)
Flores do Campo			(936)	(1.150)
Habitat Cambuí	333	277	(1.287)	(1.153)
Icoarana			(2.348)	(932)
Ipiranga Premium	(410)	246	(94)	(350)
Klabin Concorde	374	412	197	494
Lagoa Privilege	3.903	1.995	(611)	(2.372)
Peixoto Gomide			(25.236)	(3.218)
Perdizes Privilege	596	433		
Piazza Dell Sport			(5.789)	(5.465)
Place de La Concorde			(559)	(553)
Place de Magnólia			(962)	(219)
Place Vendome	(1.424)	(1.527)		
Residencial Focus			1.001	5.174
Residencial Península			4.527	6.157
Rossi/Country			1.790	598
Santo André			(1.980)	(1.804)
Vereda Paraíso			423	48
	8.255	439	(28.457)	(15.783)
Demais empreendimentos				
A Reserva			(349)	(349)
Botafogo Spazio			(391)	(180)
Chácara dos Pássaros	1.838	842	977	(385)
Chateau de Belcastel			(449)	(7)
Contemporâneo			530	211
Faria Lima Square	3.602	4.278	5.600	6.543
Grand Garden			(658)	
Home Stay Paulistano			242	119
JK 1.455	4.904	5.343	6.144	6.662
On The Park			1.034	730
Parque Alfredo Volpi			954	(7)
Paulistânia				(4.569)
Pereira Barreto			(2.201)	
Plateau Jardins				
Quartier Dior			80	80
Residencial Di Maramello			(666)	(206)
Riserva Uno				(5.987)
Solaris				
The Flowers			366	367
Walk Vila Nova			(2.138)	(6.661)
CIA City	(1.502)		(1.502)	
Outros	4.703	859	(6.749)	(511)
	13.545	11.322	824	(4.150)
	21.800	11.761	(27.633)	(19.933)
Saldo apresentado no ativo	(3.795)	(3.107)	(57.939)	(47.692)
Saldo apresentado no passivo	25.595	14.868	30.306	27.759
	21.800	11.761	(27.633)	(19.933)

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou através da formação de consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

13 Resultado de vendas de imóveis a apropriar, custos orçados a incorrer e adiantamentos de clientes

Conforme mencionado na Nota 2(a), a partir de 2004 a Companhia e suas controladas adotaram os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados em 2004, não estão refletidos nas demonstrações contábeis.

(a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Controladora		Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Empreendimentos efetivados até 31 de dezembro de 2003				
Receita de vendas e luvas a apropriar	3.072	2.563	24.465	25.095
Custos das unidades vendidas a apropriar	(2.371)	(2.458)	(4.021)	(9.181)
Despesas comerciais a apropriar				
	<u>701</u>	<u>105</u>	<u>20.444</u>	<u>15.914</u>
Empreendimentos efetivados a partir de 2004 (não refletidos nas demonstrações contábeis)				
Receita de vendas a apropriar	12.090	6.771	1.354.948	1.048.109
Custos das unidades vendidas a apropriar	(6.681)	(3.861)	(758.537)	(592.389)
Despesas comerciais a apropriar	(469)	(355)	(27.796)	(23.615)
	<u>4.940</u>	<u>2.555</u>	<u>568.615</u>	<u>432.105</u>
	<u>5.641</u>	<u>2.660</u>	<u>589.059</u>	<u>448.019</u>

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(b) Provisão para custos orçados a incorrer

	Controladora		Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Empreendimentos efetivados até 31 de dezembro de 2003				
Circulante	77	426	17.917	24.087
Longo prazo		-		-
	<u>77</u>	<u>426</u>	<u>17.917</u>	<u>24.087</u>
Empreendimentos efetivados a partir de 2004 (não refletidos nas demonstrações contábeis)				
Circulante	4.478	2.011	334.195	295.030
Longo prazo	2.203	1.850	424.342	297.359
	<u>6.681</u>	<u>3.861</u>	<u>758.537</u>	<u>592.389</u>
	<u>6.758</u>	<u>4.287</u>	<u>776.454</u>	<u>616.476</u>

(c) Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu	<u>142</u>	<u>33</u>	<u>20.357</u>	<u>13.793</u>
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados a partir de 2004				
Receita apropriada	(2.900)	(1.412)	(985.711)	(706.046)
Parcelas recebidas	<u>2.900</u>	<u>1.412</u>	<u>1.037.062</u>	<u>758.869</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51.351</u>	<u>52.823</u>
	<u>142</u>	<u>33</u>	<u>71.708</u>	<u>66.616</u>

14 Adiantamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis

(a) Adiantamentos por aquisição de imóveis – realizável a longo prazo

O saldo corresponde a adiantamentos concedidos à empresa da qual foi adquirido terreno, para que sejam executadas determinadas benfeitorias no mesmo, como estabelecidas contratualmente. Os adiantamentos estão sujeitos a atualização com base na variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC, acrescido de juros de 12% ao ano. Os juros são vencíveis mensalmente e o principal será recebido por ocasião da liquidação da compra do terreno, que ocorrerá através de participação nas vendas do empreendimento a ser implementado.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(b) Contas a pagar por aquisição de imóveis - passivo circulante e exigível a longo prazo

Investimentos foram efetuados na aquisição de novos terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pelas sociedades do Grupo de forma isolada ou com a participação de terceiros. O contas a pagar a longo prazo relacionado com a aquisição desses terrenos pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado	
	06/2006	03/2006
2007	4.999	9.759
2008	3.943	2.255
2009	1.921	1.921
2010		230
	<u>10.863</u>	<u>14.165</u>

As contas a pagar estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

15 Tributos a pagar

Estão representados, substancialmente, por tributos cuja a exigibilidade está sendo questionada em juízo, como a seguir apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Compensação de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social sem observar a limitação de 30% do lucro tributável	17.336	17.037	17.336	17.039
Expansão da base de cálculo do PIS - Programa de Integração Social e da COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	3.305	3.263	3.600	3.528
Incidência da COFINS e da CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido em empresas sem funcionários		-	14.049	13.831
Tributação, pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre rendimentos disponibilizados no exterior		-	8.372	8.260
	<u>20.641</u>	<u>20.300</u>	<u>43.357</u>	<u>42.658</u>

16 Imposto de renda e contribuição social

(a) Diferido

A Companhia e as sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido, como a seguir indicadas:

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros - IRPJ	61.069	59.262	137.432	119.793
Bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros - CSLL	64.819	62.552	141.182	123.083
Despesas não dedutíveis temporariamente - IRPJ	47.325	45.997	59.633	58.112
Despesas não dedutíveis temporariamente - CSLL	21.849	20.687	34.157	37.802
Obrigações a tributar - lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado	(13.843)	(15.909)	(147.653)	(136.377)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(71.689)	(71.689)	(71.689)	(71.689)
Resultado de desapropriação de imóvel		-	(28.627)	(29.525)
Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado				
Base de cálculo do imposto de renda		-	(42.011)	(29.009)
Base de cálculo da contribuição social		-	(61.234)	(42.093)

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	06/2006	03/2006	06/2006	03/2006
No ativo realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	12.020	12.722	38.005	34.838
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido		-	11	239
	12.020	12.722	38.016	35.077
No exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(4.708)	(5.410)	(50.203)	(46.368)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido		-	(16.025)	(11.638)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(24.374)	(24.374)	(24.374)	(24.374)
Resultado de desapropriação de imóvel		-	(9.733)	(10.039)
	(29.082)	(29.784)	(100.335)	(92.419)
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social	(17.062)	(17.062)	(62.319)	(57.342)
Parcela absorvida mediante sociedade incorporada e alterações nas participações sobre controladas	784		258	
Crédito (Débito) no resultado de imposto de renda e contribuição social	784		(4.719)	(12.684)

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável, as quais estão representadas, substancialmente, por tributos cuja exigibilidade está sendo questionada em juízo, cuja dedutibilidade está condicionada ao trânsito em julgado dos processos judiciais em andamento, em prazo não previsível. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social cuja realização ou recuperação é incerta, não sendo, por consequência, contabilizado o correspondente crédito tributário.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

O imposto de renda e a contribuição social incidentes sobre os lucros não realizados, provenientes da amortização de deságio líquido apurado por sociedade controlada, será realizado por ocasião da alienação ou extinção das correspondentes sociedades investidas, não havendo previsão de quando e se a mesma virá a ocorrer.

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

(b) Do exercício

As sociedades adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável.

O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido:

	<u>06/2006</u>	<u>03/2006</u>
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda	2.249	752
Contribuição social	827	277
	<u>3.076</u>	<u>1.029</u>
Lucro presumido		
Imposto de renda	8.637	2.412
Contribuição social	4.091	1.193
	<u>12.728</u>	<u>3.605</u>
Total do encargo de imposto de renda e contribuição social	<u><u>15.804</u></u>	<u><u>4.634</u></u>

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis apurados pelas sociedades controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2(f).

17 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 24 de maio de 2006, através da Assembléia Geral Extraordinária, foi aprovada a emissão de 3.820.402 ações ordinárias nominativas escriturais e sem valor nominal, correspondente ao aumento de capital realizado através da incorporação da RJZ Participações e Investimentos S.A., no montante de R\$ 33.832. O capital social em 30 de junho de 2006 é de R\$ 852.877 (03/2006: R\$ 819.045), representado por 152.532.439 (03/2006: 148.712.037) ações ordinárias nominativas escriturais e sem valor nominal.

O Conselho de Administração da companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

de assembléia geral ou reforma estatutária, até o limite de 300.000.000 ações.

(b) Ações em tesouraria

Como autorizado em reunião do Conselho de Administração realizada em 13 de maio de 2003, foram adquiridas 3.000 ações preferenciais, não havendo autorização ou previsão para novas aquisições. A cotação das referidas ações em 30 de junho de 2006 era de R\$ 35,85 (03/2006 - R\$ 38,28) por ação.

(c) Apropriação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- . 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- . 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.
- . Constituição da reserva de lucros denominada "Reserva de Expansão" com base em orçamentos da companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

A Assembléia Geral Ordinária que aprovou as contas do exercício social poderá, nos termos do estatuto social, determinar a distribuição de até 10% do lucro líquido do exercício aos administradores da sociedade, a título de participação nos lucros.

Dividendos a pagar

Os dividendos a pagar em 31 de março de 2006, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2005, podem ser assim demonstrados

Lucro Líquido do exercício	114.462
Constituição da reserva legal	(5.723)
	<hr/>
Base de cálculo	108.739
Dividendo mínimo estatutário - %	25
	<hr/>
Dividendo mínimo obrigatório	27.185
	<hr/> <hr/>

A Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 28 de abril de 2006, a qual aprovou as demonstrações contábeis do exercício social findo em 31 de dezembro de 2005, deliberou a distribuição de dividendos suplementares, no montante de R\$ 12.815; em decorrência, os dividendos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 totalizaram R\$ 40.000, correspondentes a R\$ 268,98 por lote de mil ações.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

18 Contingências

Autos de infração e imposição de multa lavrados pela Secretaria da Receita Federal, no montante de R\$ 24.092 (consolidado) em 30 de junho de 2006 (03/2006: R\$ 23.712), estão sendo discutidos em esfera administrativa própria. Os consultores jurídicos indicam como possível as chances de êxito nas impugnações apresentadas, ainda pendentes de apreciação pelas autoridades fiscais; por consequência, nenhuma provisão foi consignada nas demonstrações contábeis até esta data.

Processos cíveis em que certas sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R\$ 4.492 em 30 de junho de 2006 (03/2006: R\$ 4.676), relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Por não haver expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis nesses processos, nenhuma provisão foi consignada nas demonstrações contábeis até esta data.

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como pólo passivo, de forma direta ou indireta, em processos trabalhistas, no montante total de R\$ 5.799 em 30 de junho de 2006 (03/2006: R\$ 6.028). Os consultores jurídicos indicam que as chances de êxito nesses processos são as seguintes: (a) prováveis – R\$ 2.397 (03/2006: R\$ 2.638), (b) possíveis – R\$ 2.339 (03/2006: R\$ 2.419) e (c) remotas – R\$ 1.062 (03/2006: R\$ 971). As demonstrações contábeis contemplam provisão no montante suficiente para fazer face a eventuais perdas, incluída na rubrica "Demais contas a pagar," no exigível a longo prazo.

As declarações de rendimentos da controladora e controladas estão sujeitas a revisão e aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários, referentes a períodos variáveis de tempo, também estão sujeitos a exame e aprovação final pelas autoridades fiscais.

19 Benefícios

A companhia e suas sociedades controladas não mantém planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

A Cyrela Brazil Realty possuía provisão estatutária para outorga de opção de compra de suas ações, conforme Anexo II à ata das assembléias gerais ordinária e extraordinária realizadas em 30 de abril de 1999, por parte de seus administradores, empregados e prestadores de serviços. Até 30 de junho de 2006, nenhum dos outorgados exerceu a opção de compra contratada.

Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 28 de abril de 2006, foi aprovado o novo "Plano de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle", aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia realizada em 11 de abril de 2006, sendo elegíveis ao plano o presidente da Companhia (desde que não seja acionista controlador), 100% dos diretores e 50% da alta gerência, segundo critérios formais da Companhia.

A companhia e demais empresas do grupo, possui programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de junho de 2006 a companhia constituiu provisão, no montante de R\$ 1.500 mil, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

20 Instrumentos financeiros

A companhia e suas sociedades controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

(a) Considerações sobre riscos

- Riscos de crédito: é avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência.
- Riscos de moeda: como mencionado na Nota 10, em 30 de junho de 2006 os empréstimos em moeda estrangeira totalizavam o equivalente a US\$ 18.950 mil (31 de março de 2006 – US\$ 22.126 mil) e, como mencionado na Nota 3, os ativos totalizavam o equivalente a US\$ 4.055 mil (31 de março de 2006 – US\$ 4.495 mil)..
- Risco de taxa de juros: as taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Adicionalmente, como mencionado nas Notas 11 e 12, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 30 de junho de 2006 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- Disponibilidades e aplicações financeiras (Nota 3): o valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.
- Títulos e valores mobiliários (Nota 4): o valor de mercado da aplicação mantida em fundo de investimento imobiliário totaliza R\$ 2.615, apresentando uma variação de 6,20% em relação ao seu valor contábil.
- Investimentos em sociedades controladas (Nota 8): o valor de mercado das aplicações em fundos de investimento imobiliário podem ser assim demonstrados com base nas últimas negociações realizadas (para os demais investimentos em sociedades controladas não há cotação em bolsa de valores e, dessa forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado):

<u>Fundo de investimento imobiliário</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Varição - %</u>
ABC Plaza Shopping	27.667	87.629	216,73
Brasília Machado de Investimento Imobiliário	6.243	11.200	79,40
Centro Têxtil Internacional	20.223	23.848	17,93
JK de Investimento Imobiliário	15.369	24.371	58,57
	<u>69.502</u>	<u>147.048</u>	

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- . Empréstimos e financiamentos: as condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 10.

Certas sociedades controladas possuem, em 30 de junho de 2006, contratos de: (i) forward, cujo montante para compra e venda é de US\$ 10.000 mil, com vencimento entre dezembro de 2006 e janeiro de 2007. Estas operações geraram até 30 de junho de 2006, uma perda líquida acumulada de R\$ 2.828 (31 de março de 2006 – R\$ 2.516), com a variação do período sendo registrada na rubrica de receitas (despesas) financeiras da demonstração do resultado.

21 Seguros

A Companhia e suas sociedades controladas mantêm seguros, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

- (a) Risco de engenharia: (i) básica - R\$ 896.352, (ii) projetos - R\$ 925.552 e (iii) outras - R\$ 129.845.
 - (i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
 - (ii) Projetos - cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
 - (iii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.
- (b) Stand de vendas: incêndio - R\$ 400, roubo - R\$ 130 e outros riscos - R\$ 65.
- (c) Riscos diversos: incêndio - R\$ 2.627, roubo - R\$ 838 e outros riscos - R\$ 674.
- (d) Fidelidade: cobertura de perdas financeiras causadas por ações pessoais de empregados - R\$ 1.000.
- (e) Shopping Center: incêndio - R\$ 361.235.
- (f) Garantias contratuais: R\$ 53.265.
- (g) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$ 6.150.
- (i) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores - US\$ 5.000

22 Eventos subseqüentes

Em reunião do Conselho de Administração ocorrida em 04 de julho de 2006, foi aprovado o aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, através da realização de oferta pública primária de 24.700.000 ações ordinárias. Em 25 de julho de 2006, através de reunião do Conselho de Administração, foi homologado o aumento de capital, no montante de R\$ 728.650.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

**Quadro suplementar
 Demonstrações do fluxo de caixa em 30 de junho de 2006
 (Em milhares de reais)**

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:		
Lucro líquido do período	72.958	72.958
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	219	1.020
Amortização de ágio	166	213
Equivalência patrimonial e valorização de cotas	(71.274)	
Aumento (diminuição) de tributos a pagar a longo prazo	341	699
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos e financiamentos	775	5.428
Impostos diferidos	(784)	4.719
Participação de minoritários no resultado		8.517
	2.401	93.554
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo:		
Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	172.511	148.195
Diminuição (aumento) em contas a receber	(7.663)	(108.754)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	786	(104.402)
Diminuição (aumento) em conta corrente com parceiros nos empreendimentos, líquidos de parcelas classificadas no passivo	10.039	(7.700)
Diminuição (aumento) em partes relacionadas, líquido de parcelas classificadas no passivo	17.873	(1.595)
Diminuição (aumento) nos demais ativos	(12.045)	(25.594)
Aumento (diminuição) de contas a pagar por aquisição de imóveis	(70)	41.221
Aumento (diminuição) da provisão para custo orçado a incorrer e do resultado de venda de imóvel a apropriar	(349)	(6.170)
Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes		
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	(434)	9.809
Aumento (diminuição) em outros passivos	(4.421)	465
Aumento (diminuição) na participação dos minoritários		22.836
	178.628	61.865
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais:		
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS:		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(212)	(32.493)
Aquisição de investimentos	(175.976)	(38.600)
Recursos aplicados no ativo diferido		(8)
	(176.188)	(71.101)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos:		
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS:		
Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	833	53.046
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(1.008)	(18.224)
Juros pagos	(640)	(6.424)
	(815)	28.398
Aumento das disponibilidades:	1.625	19.162
CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS - Disponibilidades		
No fim do período	3.857	59.932
No início do período	2.232	40.770
Aumento das disponibilidades:	1.625	19.162

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

05.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

As operações da Companhia, suas controladas e coligadas, consistem na incorporação de imóveis residenciais e comerciais, aluguel de imóveis comerciais e participação em outras sociedades como acionista ou sócia-cotista e participação em fundos de investimento imobiliário.

Assim, com o objetivo de propiciar a melhor análise de seus negócios e resultados, os comentários de desempenho da Companhia devem ser avaliados sob a forma consolidada, desta forma, os comentários consolidados estão apresentados no formulário “Comentário do Desempenho Consolidado no Trimestre”.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2006	4 - 31/03/2006
1	Ativo Total	2.069.342	1.883.871
1.01	Ativo Circulante	1.074.358	1.052.164
1.01.01	Disponibilidades	73.482	196.957
1.01.01.01	Disponível	59.932	40.770
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	13.550	156.187
1.01.02	Créditos	398.108	356.841
1.01.02.01	Impostos à Compensar	14.683	15.156
1.01.02.02	Contas a Receber	230.856	200.668
1.01.02.03	Gastos com Vendas a Aprriar	57.482	52.637
1.01.02.04	Títulos e Valores Mobiliários	2.462	3.067
1.01.02.05	Dividendos a Receber	0	0
1.01.02.06	Conta Cor. com Parceiros nos Empreend	57.939	47.692
1.01.02.20	Demais Créditos	34.686	37.621
1.01.03	Estoques	602.768	498.366
1.01.04	Outros	0	0
1.01.04.01	Dividendos a Receber	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	810.329	716.920
1.02.01	Créditos Diversos	699.354	601.014
1.02.01.01	Contas a Receber	414.923	336.357
1.02.01.02	Aplicações Financeiras	223.640	229.198
1.02.01.03	Impostos e Contribuições a Compensar	15.000	8.740
1.02.01.05	Contas a Receber Desapropriação	13.976	19.733
1.02.01.20	Demais Créditos	31.815	6.986
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	32.731	40.031
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	32.731	40.031
1.02.03	Outros	78.244	75.875
1.02.03.01	Imposto de Renda e Contr Social Diferido	38.016	35.077
1.02.03.02	Adiantamentos por Aquisição de Imóveis	40.228	40.798
1.03	Ativo Permanente	184.655	114.787
1.03.01	Investimentos	40.106	1.719
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	40.106	1.719
1.03.01.02.01	Participações Avaliadas por Equivalência	0	0
1.03.01.02.03	Agios em Investimentos	40.106	1.719
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0
1.03.02	Imobilizado	144.519	113.046
1.03.02.01	Imobilizado Líquido	144.519	113.046
1.03.03	Diferido	30	22
1.03.03.01	Gastos Pre-Operacionais Líquidos	30	22

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2006	4 - 31/03/2006
2	Passivo Total	2.069.342	1.883.871
2.01	Passivo Circulante	455.310	435.657
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	107.648	101.819
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	142.408	97.885
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	41.586	31.777
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	27.185
2.01.06	Provisões	17.917	24.087
2.01.06.01	Controle de Custos Orçado a Incorrer	17.917	24.087
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	3.891	12.786
2.01.07.01	Partes Relacionadas	3.891	12.786
2.01.08	Outros	141.860	140.118
2.01.08.01	Antecipação de Clientes	71.708	66.616
2.01.08.02	Contas Correntes com Parceiros no Empr	30.306	27.759
2.01.08.20	Demais Contas a Pagar	39.846	45.743
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	323.239	282.749
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	145.313	117.316
2.02.02	Debêntures	0	0
2.02.03	Provisões	143.693	135.077
2.02.03.01	Tributos a Pagar	43.357	42.658
2.02.03.02	Imposto de Renda e Contr Social Diferido	100.336	92.419
2.02.03.03	Controle de Custos Orçados a Incorrer	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.05	Outros	34.233	30.356
2.02.05.01	Resultado de Venda de Imóveis Apropriar	20.444	15.914
2.02.05.02	Contas a pagar por aquisição de imóveis	10.863	14.165
2.02.05.20	Demais Contas a Pagar	2.926	277
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.04	Participações Minoritárias	120.622	89.269
2.05	Patrimônio Líquido	1.170.171	1.076.196
2.05.01	Capital Social Realizado	852.877	819.045
2.05.02	Reservas de Capital	0	0
2.05.02.01	Ações em Tesouraria	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	186.923	199.738
2.05.04.01	Legal	20.627	20.627
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -30/06/2006	4 -31/03/2006
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	166.296	179.111
2.05.04.07.01	Reserva de Lucros Retidos	166.307	179.122
2.05.04.07.02	Ações em Tesouraria	(11)	(11)
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	130.371	57.413

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

07.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2006 a 30/06/2006	4 - 01/01/2006 a 30/06/2006	5 - 01/04/2005 a 30/06/2005	6 - 01/01/2005 a 30/06/2005
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	275.347	516.795	272.470	332.389
3.01.01	Incorporação e revenda de Imóveis	254.121	481.169	257.028	310.956
3.01.03	Locação de Imóveis	16.737	25.672	11.525	16.932
3.01.04	Prestação de Serviços e outras	4.489	9.954	3.917	4.501
3.02	Deduções da Receita Bruta	(13.345)	(23.714)	(17.658)	(19.545)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	262.002	493.081	254.812	312.844
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(146.442)	(274.281)	(134.176)	(159.221)
3.04.01	Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(144.584)	(268.217)	(130.529)	(154.873)
3.04.03	Dos Imóveis Locados	(1.858)	(6.064)	(3.647)	(4.348)
3.05	Resultado Bruto	115.560	218.800	120.636	153.623
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(16.696)	(36.161)	(50.071)	(61.830)
3.06.01	Com Vendas	(27.501)	(47.715)	(41.316)	(47.261)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(14.998)	(32.510)	(17.859)	(23.342)
3.06.02.01	Gerais e Administrativas	(14.505)	(31.613)	(17.660)	(22.981)
3.06.02.02	Honorários da Administração	(493)	(897)	(199)	(361)
3.06.03	Financeiras	21.099	39.008	6.949	6.144
3.06.03.01	Receitas Financeiras	31.770	61.521	25.597	31.121
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(10.671)	(22.513)	(18.648)	(24.977)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	5.818	6.170	2.155	2.629
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(1.114)	(1.114)	0	0
3.06.05.01	Com Distribuição Pública de Ações	(1.114)	(1.114)	0	0
3.06.05.20	Demais Despesas	0	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	98.864	182.639	70.565	91.793
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

07.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2006 a 30/06/2006	4 - 01/01/2006 a 30/06/2006	5 - 01/04/2005 a 30/06/2005	6 - 01/01/2005 a 30/06/2005
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	98.864	182.639	70.565	91.793
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(11.170)	(15.804)	(9.447)	(9.355)
3.11	IR Diferido	(4.719)	(17.403)	(1.249)	(3.353)
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	(1.500)	(1.500)	0	0
3.12.01	Participações	(1.500)	(1.500)	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.14	Participações Minoritárias	(8.517)	(17.561)	(1.998)	(4.088)
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	72.958	130.371	57.871	74.997
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESSOURARIA (Mil)	152.529	152.529	114.609	114.609
	LUCRO POR AÇÃO	0,47832	0,85473	0,50494	0,65437
	PREJUÍZO POR AÇÃO				

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE



Ápice
São Paulo



Allori
São Paulo



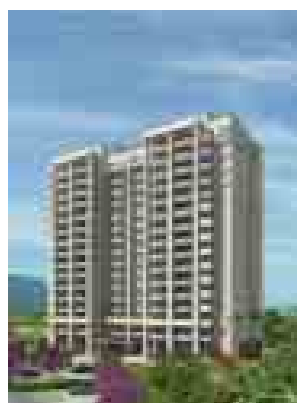
Nova Klabin
São Paulo



Divulgação de Resultados 1S06



Gran Líder Olympus
Minas Gerais



Riserva Uno
Rio de Janeiro

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Bovespa: CYRE3), maior incorporadora de edifícios residenciais de São Paulo e do Rio de Janeiro, anuncia hoje seus resultados no primeiro semestre de 2006 (1S06). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em BR GAAP e em reais (R\$), e as comparações referem-se aos primeiros seis meses de 2005 (1S05).

Teleconferências sobre os Resultados do 1S06

Teleconferência em Português

15 de agosto de 2006
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Telefone: +55 (11) 4688-6301
Senha: Cyrela
Replay: +55 (11) 4688-6225
Senha do Replay: 107

Teleconferência em Inglês

15 de agosto de 2006
12h00 (horário de Brasília)
11h00 (US EST)
Telefone: +1 (973) 935-8893
Senha: 7715170
Replay: +1 (973) 341-3080
Senha do Replay: 7715170

Contate RI:
Luis Largman
Diretor de Relações com Investidores
Tel.: (55 11) 4502-3153
ri@cyrela.com.br

RESULTADOS DO PERÍODO (comparação com 1S05)

🏠 Lançamentos ^(*) :	R\$ 1.048,6 milhões (crescimento de 172,9%)
🏠 Vendas Contratadas:	R\$ 871,6 milhões (aumento de 104,9%)
🏠 Receita Líquida:	R\$ 493,1 milhões (aumento de 57,6%)
🏠 Lucro Bruto:	R\$ 218,8 milhões (aumento de 42,4 %)
🏠 Margem Bruta:	44,4 % (vs. 49,1% em 2005)
🏠 EBITDA:	R\$ 144,2 milhões (aumento de 64,9%)
🏠 Margem EBITDA:	29,2 % (vs. 27,9% em 2005)
🏠 Lucro Líquido:	R\$ 130,4 milhões (aumento de 73,8%)
🏠 Margem Líquida:	26,4 % (vs. 24,0 % em 2005)

(*) Vendas Potencias – VGV

DESTAQUES DO PERÍODO

- 🏠 Lançamos 10 empreendimentos nos primeiros seis meses de 2006 (vs. 7 no 1S05), representando vendas potencias (VGV) no valor de R\$ 1.048,6 milhões (vs. R\$ 384,2 milhões em 1S05), 172,9% superior ao montante registrado no mesmo semestre de 2005. Destacamos os empreendimentos lançados no Rio de Janeiro - Barra Family e Cosmopolitan - e em São Paulo - Nova Klabin e Central Park - onde comercializamos 100% de suas unidades.
- 🏠 Nossas vendas consolidadas (Pré-Vendas) alcançaram R\$ 871,6 milhões nos primeiros seis meses de 2006, comparados aos R\$ 425,3 milhões de 1S05, crescimento de 104,9%, sendo a participação da Cyrela Brazil Realty de 72,5% (vs. 73,9% em 1S05);

- 🏠 Adquirimos nos primeiros seis meses de 2006, 20 novos terrenos, sendo 7 no Rio de Janeiro, 12 em São Paulo e 1 em Minas Gerais, adicionando 2,0 milhões de m² de área útil comercializável no nosso banco de terrenos para desenvolvimento futuro, sendo 82%

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

adquiridos através de permuta. Contamos ainda com diversos terrenos em negociação em São Paulo e Rio de Janeiro. Além disso, 0,9 milhões de m² foram adquiridos através das nossas *joint ventures*.

- ▣ Destacamos, entre as aquisições de terrenos no 1S06, a aquisição, em sociedade com a Líder Construtora, de um terreno em Belo Horizonte (Minas Gerais) com área útil de 0,1 milhões de m², para desenvolvimento de empreendimento de alto padrão, marcando, de forma pontual, nossa primeira entrada neste mercado.
- ▣ A receita líquida aumentou 57,6% comparada ao 1S05, crescendo de R\$ 312,8 milhões para R\$ 493,1 milhões no 1S06.
- ▣ O EBITDA no 1S06 (R\$ 144,2 milhões) foi 64,9% superior ao mesmo período de 2005, representando 29,2% da receita líquida do período (27,9% no 1S05).
- ▣ O lucro líquido, que foi de R\$130,4 milhões no primeiro semestre de 2006, cresceu 73,8% comparado aos R\$ 75,0 milhões registrados no 1S05.
- ▣ Constituímos quatro *joint ventures*, sendo três em São Paulo: uma com a Agra em 9 de fevereiro, outra com a Mac em 1º de março, e outra com a Plano & Plano em 11 de abril. Através das *joint ventures* com a Agra e a Mac atuaremos no segmento residencial de alto e médio padrão. Já a parceria com a Plano & Plano marca nossa entrada no mercado imobiliário residencial com foco em empreendimentos econômicos. A quarta *joint venture* foi feita com a Goldsztein em 17 de abril, marcando nossa entrada nos mercados da região Sul (PR, SC e RS) notadamente em Porto Alegre, cidade sede de nossa parceira, onde atuaremos em conjunto nos mercados residencial de alto e médio padrão.
- ▣ Incorporamos nossa parceira no Rio de Janeiro, a RJZ Participações e Investimentos S/A, em maio de 2006, fortalecendo, desta forma, as bases de sustentação dos nossos negócios no Rio de Janeiro, propiciando maior potencial de crescimento, e aproveitando as sinergias operacionais e administrativas entre as duas empresas.
- ▣ Adquirimos em 17 de maio de 2006, através de leilão público, uma participação adicional de 15,98% nas quotas do empreendimento ABC Plaza Shopping, aumentando nossa participação total de 37,46% para 53,44%.
- ▣ Ampliamos nossa atuação para 7 cidades no Brasil (vs. 3 onde atuávamos no ano anterior), dando continuidade a estratégia de expansão geográfica, com o objetivo de levar a marca Cyrela Brazil Realty às principais cidades brasileiras.



01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Indicadores Financeiros (R\$ milhares)			
	1S06	1S05	Variação %
Receita Líquida	493.081	312.844	57,6%
Lucro Bruto	218.800	153.623	42,4%
Margem Bruta	44,4%	49,1%	-4,7 p.p.
EBITDA	144.158	87.406	64,9%
Margem EBITDA	29,2%	27,9%	1,3 p.p.
Lucro Líquido	130.371	74.997	73,8%
Margem Líquida	26,4%	24,0%	2,4 p.p.
Indicadores Operacionais			
	1S06	1S05	Variação %
Lançamentos			
Incorporações Lançadas	10	7	42,9%
Área Útil Lançada (m ²) ^(*)	300.553	123.174	144,0%
Unidades Lançadas ^(*)	2.021	922	119,2%
V.G.V de Lançamento (R\$ 000)	1.048.576	384.248	172,9%
Participação Cyrela	62,2%	75,8%	-13,6 p.p.
Preço Médio de Lançamento por m ² (R\$/m ²)	3,488	3,119	11,8%
Vendas			
Total de Vendas Contratadas (R\$ 000)	871.650	425.306	104,9%
Área Útil Vendida (m ²)	272.636	131.331	107,6%
Unidades Vendidas	2.248	1.141	97,0%
Participação Cyrela	72,5%	73,9%	-1,4 p.p.
Preço Médio de Venda por m ² (R\$/m ²)	3,197	3,238	-1,3%
^(*) Não estão inclusas as unidades permutadas			

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

LANÇAMENTOS

A área útil lançada da Cyrela Brazil Realty cresceu 144,0% quando comparado com o 1S05, sendo que o valor potencial de venda alcançou R\$ 1.048,6 milhões, 172,9% superior ao 1S05.

Destacamos o sucesso do lançamento residencial “Central Park Móoca” lançado no segundo trimestre de 2006. Empreendimento na região leste de São Paulo, com padrão de classe de média com 564 apartamentos em um terreno de 47.400 m². Um VGV superior a R\$ 250 milhões e com a excelente marca de 100% de comercialização no período de 9 dias.

Os detalhes dos lançamentos do primeiro semestre são resumidos a seguir:

Lançamentos (R\$ milhares)						
Segmentos	Vendas Potenciais	Área útil	Mês do lançamento	Vendas Contratadas	% vendido	% CBR
Luxo						
Riserva Uno – RJ	244.353	50.662	Abril	19.696	5,1%	50,0%
	244.353	50.662		19.696	-	-
Médio Alto						
Sarau – SP	30.682	8.643	Fevereiro	8.769	29,2%	100,0%
Allori – SP	112.639	33.715	Abril	61.689	60,6%	78,1%
Via Paulista – SP	39.020	10.574	Maior	28.681	75,6%	100,0%
Nova Klabin - SP	51.729	17.837	Abril	50.983	97,4%	41,6%
Central Park – SP	251.398	82.574	Junho	212.326	88,2% ⁽¹⁾	71,2%
Barra Family – RJ	98.713	31.537	Março	99.320	100,0%	46,3%
Cosmopolitam – RJ	19.469	4.637	Maior	17.694	95,0%	100,0%
Gran Lider Olympus – MG	134.528	36.358	Junho	5.822	5,5%	50,0%
	738.178	225.875		485.284	-	-
Médio						
Ápice – SP	66.045	24.016	Junho	18.645	28,3%	60,0%
	66.045	24.016		18.645		
Total de Lançamentos CBR	1.048.576	300.553		523.625	69,5%	62,22%

⁽¹⁾ Este empreendimento foi 100% comercializado, o valor apresentado é o montante contabilizado até o encerramento do trimestre.

No primeiro semestre de 2006 nosso mercado alvo continuou a mostrar expansão com concorrência ativa e dinâmica. O crescimento da comercialização de imóveis se intensificou, nos

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

permitindo vender mais de 50% das unidades de seis dos nossos lançamentos do 1S06. Além disso, continuamos a observar a tendência dos consumidores de também adquirirem imóveis ofertados há alguns meses, o que nos proporcionou o crescimento da comercialização dos imóveis com mais de seis meses de lançamentos (estoques).

A Cyrela Brazil Realty manteve sua liderança em seus mercados alvos, segundo ranking da Embraesp em São Paulo, e da Ademi no Rio de Janeiro, o que exerceu papel fundamental na sustentação das suas margens de rentabilidade.

VENDAS

Vendemos no primeiro semestre de 2006 o montante de R\$ 871,6 milhões, representando um aumento de 104,9% em relação ao mesmo período de 2005. Já em termos de metragem o aumento foi de 107,6%, 272,6 mil m² no 1S06 vs 131,3 mil m² no 1S05. Do total das vendas no 1S06, R\$ 523,6 milhões foram derivados de lançamentos e os R\$ 348,0 milhões restantes vieram de venda de estoques.

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

Vendas Contratadas (R\$ Milhares)				
	R\$ mil	Área útil Vendida	Preço / M ²	% CBR
Lançamentos				
Luxo	19.696	3.414	5,769	50,0%
Médio alto	485.284	157.693	3,077	66,9%
Médio	18.645	6.779	2,750	60,0%
	523.625	167.886	3,119	66,0%
Estoques				
Luxo	57.874	8.913	6,493	79,5%
Médio Alto	156.132	46.179	3,381	79,8%
Médio	134.019	50.475	2,655	86,1%
	348.025	105.566	3,297	82,2%
TOTAL	871.650	273.452	3,187	72,5%

A tabela a seguir apresenta a evolução da receita de vendas a apropriar (excluindo receitas com lajes corporativas) no primeiro semestre de 2006 e 2005, bem como o custo das unidades

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

vendas e despesas comerciais a apropriar, incluindo comissões, stands de vendas e decoração destes, e lucro bruto a apropriar neste período:

Evolução da Receita de Vendas a Apropriar (R\$ milhões)		
	1S06	1S05
Receita de Vendas a Apropriar no Início do Período	1.019.955	678.686
Vendas Reconhecidas no Período	863.916	461.827
Cancelamento de Contratos no Período	(23.289)	-
Receitas Apropriadas no Período	(481.169)	(310.956)
Receita de Vendas a Apropriar no Final do Período	1.379.413	829.557
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar	(762.558)	(462.608)
Despesas Comerciais	(27.796)	(24.944)
Lucro a Apropriar	589.059	342.005
Percentual de Margem Bruta (exceto despesa comerciais)	44,7%	44,2%

O resultado a apropriar alcançou R\$ 589,1 milhões, 72,2% maior em relação ao segundo semestre de 2005. A margem bruta do resultado a apropriar manteve-se constante quando comparada entre os semestres, 44,7% em 2006 e 44,2% em 2005.

ESTOQUE DE TERRENOS

Adquirimos neste semestre 2,0 milhões de m² em 20 terrenos novos, sendo 12 em São Paulo, 7 no Rio Janeiro e 1 em Minas Gerais, este último através de uma parceria pontual com a Líder Construtora, representando nossa primeira participação neste mercado..

Finalizamos o 1S06 com 48 terrenos, sendo 31 no estado de São Paulo, 16 no Rio de Janeiro e 1 em Minas Gerais, totalizando 4,6 milhões de m² de área útil comercializável, sendo que 88% deles foram adquiridos através de sistema de permutas com seus proprietários, sem a necessidade de desembolso de caixa. Adicionalmente, acrescentamos em nosso estoque 23 novos terrenos, adquiridos através das *joint ventures* estabelecidas neste semestre, totalizando 1,1 milhão de m² de área comercializável. Este banco de terrenos não é linear, sendo alguns terrenos destinados à lançamento no curto prazo e outros para lançamentos em um prazo mais longo. A tabela abaixo fornece a distribuição dos estoques de terrenos da Cyrela Brazil Realty e das *joint ventures*.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Segmento	Área Útil por Segmento (M ² Comercializável)					Vendas Potenciais (R\$ Milhares)	% Adquirido Permuta
	Luxo	Médio Alto	Médio	Econômico	TOTAL		
Cyrela Brazil Realty							
São Paulo	19.858	446.428	561.275	186.455	1.214.016	3.397.041	56,0%
Rio de Janeiro	59.307	940.329	2.222.675	26.700	3.249.012	9.015.834	96,0%
Minas Gerais	-	68.529	-	-	68.529	242.167	30,0%
Outras Cidades	-	-	7.122	12.968	20.089	48.454	76,0%
Sub-total	79.165	1.455.286	2.791.072	226.123	4.551.646	12.703.496	88,0%
Joint-Ventures							
São Paulo	50.825	42.418	410.011	423.734	926.988	2.363.287	54,0%
Salvador	-	25.124	-	-	25.124	76.166	-
Porto Alegre	-	-	31.524	12.424	43.948	103.995	100,0%
Outras Cidades	-	-	67.400	32.965	100.365	226.818	66,0%
Sub-total	50.825	67.542	508.935	469.123	1.096.425	2.770.266	56,0%
Total Estoque de Terrenos	129.990	1.522.828	3.300.007	695.246	5.648.071	15.473.762	85,0%
% Participação	2,3	27,0	58,4	12,3	100,0		

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

RECEITA BRUTA

A composição da receita operacional bruta, nos semestres encerrado em 30 de junho de 2006 e 2005 foi a seguinte:

Receitas (R\$ milhões)					
Segmento	1S06	% Partic.	1S05	% Partic.	Var.%
Incorporação Imobiliária Residencial	468,0	90,6	305,2	91,8	53,3
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas	13,1	2,5	5,7	1,7	129,9
Locação de Lajes Corporativas	11,3	2,2	9,7	2,9	16,7
Locação de Shopping Centers	14,4	2,8	7,3	2,2	98,1
Prestação de Serviços	10,0	1,9	4,5	1,4	121,1
Receita Bruta	516,8	100,0	332,4	100,0	54,6

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nos primeiros seis meses de 2006 a receita bruta do segmento residencial alcançou R\$ 468,0 milhões, crescimento de 53,3% em relação aos R\$ 305,2 milhões registrados no 1S05, refletindo a construção e entrega de unidades lançadas e vendidas nos períodos anteriores. Também iniciamos o reconhecimento das receitas relacionadas com 23 novas obras, após o semestre findo em junho de 2005, destacando entre elas: Vereda Ipiranga, Humanari, Golf Village, Walk Vila Nova, Laguna, The Parliament, Central Park, Barra Family Resort, Paulistânia Bosque Residencial e Allori Vila Romana. Estas novas obras proporcionaram uma apropriação de R\$ 143,1 milhões de receitas no 1S06.

No primeiro semestre de 2006, comparativamente ao primeiro semestre de 2005, houve um acréscimo do reconhecimento das receitas devido aos seguintes principais fatores. a) no 1S06 ocorreu um maior reconhecimento das receitas dos empreendimentos Le Parc Residencial, Dakota, Le Crillon, Ventana, On The Park, Le Monde, e Çiragan, que tiveram evolução significativa em suas obras comparativamente ao mesmo semestre de 2005, b) diversas obras foram iniciadas após junho de 2005, gerando receitas de R\$143,1 milhões, somente no primeiro semestre de 2006.

As obras em construção iniciadas em 2004 e 2005 continuam em ritmo acelerado e suas evoluções foram significativas na comparação entre os períodos. As participações Cyrela Brazil Realty estão consideradas de acordo com o critério de consolidação.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

EMPREENHIMENTO	DATA DO RECONHECIMENTO	% EVOLUÇÃO FINANCEIRA ACUMULADA		RECEITA APROPRIADA NOS EXERCÍCIOS (R\$ mil)		% VENDIDO ACUMULADO	% DE PARTICIP. CBR
		2006	2005	2006	2005		
1) Le Parc Residencial	02/04	77,9	26,1	72.124	34.313	85	100%
2) Acervo	02/05	74,7	40,8	23.201	27.759	99	100%
3) Ciragan	06/04	75,0	36,8	27.951	8.857	87	100%
4) Vereda Paraíso	01/05	68,1	36,9	27.551	30.353	99	100%
5) Dakota	02/04	97,8	34,1	12.334	2.462	92	35%
6) Le Crillon	02/04	97,8	31,7	14.370	2.821	96	35%
7) Mandarin-RJ	11/04	64,0	25,5	10.914	8.964	72	100%
8) Ventana	12/04	59,2	20,6	18.155	2.655	65	100%
9) Le Monde	11/04	22,3	6,8	18.073	848	76	100%
10) On The Park	09/04	45,6	13,8	14.387	1.933	63	100%
11) Parque Alfredo Volpi	07/04	61,2	22,7	6.035	1.583	49	100%
12) Nova Mooca	02/05	59,9	14,0	10.110	2.923	85	100%
13) Premiere Anália Franco	01/05	50,5	7,5	6.488	492	89	100%
14) Mandarin - SP	07/03	99,0	73,1	9.219	20.799	98	100%
15) Grand Garden	11/03	99,2	60,7	6.487	22.732	99	100%
16) Beladdock	01/05	52,9	24,8	9.738	6.536	100	100%
17) Contemporâneo Moema	12/03	96,5	47,2	8.568	4.178	78	100%
Sub-Total				295.705	180.208		
<i>Obras Iniciadas após Junho/05</i>							
18) The Parliament ^(*)	01/06	32,0	-	662	-	12	100%
19) Walk Vila Nova ^(*)	03/06	51,0	-	8.481	-	87	30%
20) Humanari ^(*)	02/06	30,6	-	23.347	-	61	100%
21) Vereda Ipiranga	02/06	19,2	-	20.180	-	83	100%
22) Golf Village	01/06	33,7	-	2.949	-	29	50%
23) Paulistânia Residencial	10/05	17,2	-	9.077	-	66	100%
24) Allori	05/06	15,1	-	8.550	-	57	100%
25) Central Park ^(*)	06/06	14,9	-	28.868	-	84	100%
26) Barra Family Resort	04/06	33,0	-	14.825	-	99	50%
27) Nova Klabin	04/06	20,0	-	4.151	-	93	45%
Sub-Total				121.090			
Demais Empreendimentos				51.240	125.036		
Total				468.035	305.244		

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

⁽¹⁾ Construção não iniciada, o início do reconhecimento foi com base na aquisição em caixa do terreno.

REVENDA DE IMÓVEIS

Durante o 1S06, não realizamos nenhuma venda de lajes corporativas, sendo as receitas deste segmento provenientes da evolução física das obras do empreendimento Faria Lima Square (R\$ 2,4 milhões), da revenda do terreno do Jacu Pêssego (R\$ 6,7 milhões), e revenda de imóveis recebidos de terceiros como parte de pagamentos de unidades comercializadas (R\$ 4,0 milhões)

CUSTOS DAS VENDAS

Os nossos custos tiveram a seguinte composição nos semestres encerrados em 30 de junho de 2006 e 2005:

Custos das Vendas (R\$ milhões)			
Segmento	1S06	1S05	Var.
Incorporação Imobiliária Residencial	258,5	149,6	72,7%
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas	9,7	5,3	87,1%
Locação de Lajes Corporativas	0,6	0,8	-33,5%
Locação de Shopping Centers	0,8	0,5	65,5%
Serviços Prestados	4,7	3,0	55,6%
Custos Total das Vendas	274,3	159,2	72,3%

O custo de vendas e serviços aumentou 72,3%, passando de R\$ 159,2 milhões no 1S05 para R\$ 274,3 milhões no 1S06, principalmente em função do crescimento do custo de incorporação imobiliária residencial, que representou 94,2% do custo total. O crescimento de 72,7% desta linha, R\$108,8 milhões maior que o montante registrado no 1S05, é justificado pelo aumento do número de empreendimentos em construção. Continuamos trabalhando no desenvolvimento e utilização de novas técnicas de construção, bem como na utilização de materiais alternativos, com o intuito de reduzir o crescimento dos principais custos, o que já vem apresentando resultados satisfatórios.

No mês de maio de 2006 os salários da mão de obra do setor de construção foram reajustados em 6,0%, a título de dissídio. O impacto de tal reajuste em nossos custos é mínimo. Como a mão de obra representa por volta de 30,0% dos nossos custos totais, o efeito no custo final, a partir do mês do dissídio, foi de aproximadamente 1,8%. Entretanto, o índice de correção de salários (Índice Nacional da Construção Civil – INCC) é também o que corrige os contratos de vendas (pré-vendas)

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

realizadas, referentes aos projetos ainda em construção, e portanto, não há impacto significativo em nossas margens de comercialização.

MARGEM BRUTA

Margem Bruta			
Segmento	1S06	1S05	Var.
Incorporação Imobiliária Residencial	44,8%	51,0%	-6,2 p.p.
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas	26,0%	7,0%	19,0 p.p.
Locação de Lajes Corporativas	94,7%	91,8%	2,9 p.p.
Locação de Shopping Centers	94,4%	93,2%	1,2 p.p.
Serviços Prestados	53,0%	33,3%	19,7 p.p.

A margem bruta de incorporação residencial foi de 44,8% no 1S06, comparada a 51,0% em 1S05. A queda da margem bruta deveu-se principalmente à variação do perfil de produtos construídos no período, conforme acima demonstrado.

O crescimento da margem bruta de incorporação e venda de lajes corporativas de 7,0% no 1S05 para 26,0% no 1S06 decorre basicamente da margem obtida na revenda do terreno do Jacu Pêssego.

DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas comerciais de R\$ 47,7 milhões no 1S06, que em quase sua totalidade referem-se à área de incorporação imobiliária residencial, se mantiveram quase inalteradas, quando comparadas aos R\$47,3 milhões do mesmo período de 2005. Estas despesas representaram 10,2% das receitas brutas do segmento no 1S06, 5,3 p.p. menor que o valor do 1S05, de 15,5%. Tal redução, reflete, principalmente, menores gastos com despesas com propaganda e publicidade, que estão integralmente atreladas aos novos lançamentos e a sua velocidade de comercialização, que neste semestre foi superior ao mesmo período de 2005, além do esforço na redução dos estoques.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 32,5 milhões no 1S06, crescimento de 39,2% em relação ao montante registrado no 1S05 (R\$ 23,3 milhões), representando 6,6% da receita líquida de vendas do semestre (7,5% no 1S05). As principais variações derivam basicamente de dois fatores: (i) crescimento de R\$ 5,7 milhões no 1S06 referente ao acréscimo no quadro de

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

funcionários nas áreas operacionais (incorporação imobiliária, terrenos, etc.) para suportar o crescimento orgânico, além da absorção de parte dos funcionários da RJZ, quando de sua incorporação em maio de 2006; (ii) despesas com consultoria (legal e de gestão) derivadas principalmente da avaliação, auditoria e assessoria jurídica, necessárias para implantar as *joint-ventures*, sendo superiores em R\$ 2,5 milhões na comparação com o 1S05.

EBITDA

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do lucro antes do imposto de renda e contribuição social para o EBITDA nos semestres encerrados em 30 de junho de 2006 e 2005:

EBITDA (R\$ milhares)	1S06	1S05	Var. %
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	182.639	91.793	99,0%
(+/-) Receitas (Despesas) financeiras líquidas	(39.008)	(6.144)	534,9%
(+) Depreciação e amortização	1.688	1.501	12,5%
(+) Amortização de ágio e outras	339	256	32,4%
(-) Participação dos Empregados	(1.500)	-	100,0%
EBITDA	144.158	87.406	64,9%
Margem EBITDA (%)	29,2%	27,9%	1,3p.p
(+) Despesas com Distribuição Pública de Ações	1.114	-	100,0%
EBITDA ajustado	145.272	87.406	66,2%
Margem EBITDA ajustada (%)	29,5%	27,9%	1,5p.p

O EBITDA no 1S06 foi R\$ 144,1 milhões, 64,9% maior na comparação com o mesmo período de 2005, representando 29,2% da receita líquida do período (27,9% no 1S05).

DESPESAS NÃO RECORRENTES

Durante o 1S06 incorremos em despesas não recorrentes no montante de R\$ 1,1 milhão, para a colocação de ações no mercado (Follow-on). Estas são as despesas iniciais e o complemento incorrerá nos próximos trimestres. (*ver evento subsequente*).

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro passou de R\$ 6,1 milhões de receitas financeiras no 1S05 para R\$ 39,0 milhões de receita financeira no mesmo período de 2006, principalmente em função do crescimento das receitas financeiras no montante de R\$ 30,4 milhões. Além disso, foi registrada redução das despesas financeiras, uma vez que foram liquidados financiamentos onerosos no final de 2005, quando da entrada dos recursos provenientes da oferta pública realizada em setembro de 2005. Além disso, alguns financiamentos atrelados à moeda estrangeira proporcionaram ganho financeiro decorrente da valorização do real perante o dólar.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido, cresceu 161,3%, passando de R\$ 12,7 milhões no 1S05 para R\$ 33,2 milhões no mesmo período de 2006. O acréscimo do imposto de renda e contribuição social diferido decorre principalmente do crescimento das próprias operações e da maior base tributável sobre as receitas financeiras ocorrida no semestre, principalmente nas empresas com tributação baseada na sistemática de lucro presumido, que seguem critérios específicos da legislação vigente.

Estes impostos representaram 6,7% da receita líquida de vendas do 1S06 e 4,0% das receitas líquidas do mesmo período de 2005.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da Cyrela Brazil Realty no 1S06 foi de R\$ 130,4 milhões, 73,8% superior ao alcançado no mesmo período de 2005. A margem líquida foi de 26,4%, 2,4 p.p. acima da margem líquida apurada no mesmo período do ano anterior.

Incluimos a provisão de pagamento da participação dos empregados (bônus) no montante de R\$ 1,5 milhão com o intuito de diminuir a volatilidade nos resultados futuros.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

CONTAS DE BALANÇO

CONTAS A RECEBER

Considerando a totalidade dos contratos assinados com os clientes e incluindo os valores ainda não apropriados no balanço, o contas a receber atingiu R\$1,9 bilhão, 27,1% maior que o montante de R\$1,5 bilhão registrado em 31 de março de 2006, sendo que 10,4% deste valor refere-se a unidades acabadas e 89,6% representam unidades em construção. O prazo médio de realização de nosso contas a receber está em torno de 3,8 anos. Vale lembrar que nossa experiência não demonstra perdas significativas na realização deste ativo.

ENDIVIDAMENTO

Em 30 de junho de 2006, o saldo de empréstimos e financiamentos era de R\$ 253,0 milhões, um acréscimo de 15,4% em comparação aos R\$ 219,1 milhões em 31 de março de 2006. Tal aumento da dívida bruta decorre de um maior volume de empréstimos para financiamento da produção, cujo custo é bastante atrativo.

A tabela abaixo mostra a composição do endividamento em 30 de junho de 2006 e em 31 de março de 2006:

Empréstimos e Financiamentos (R\$ milhões)		
	30/06/06	31/03/06
Empréstimos - moeda estrangeira	40,6	47,3
Financiamentos - moeda nacional (SFH)	207,2	165,5
Empréstimos - moeda nacional	3,8	3,9
Juros a pagar	1,4	2,4
Total	253,0	219,1

A tabela abaixo apresenta o cronograma para pagamento da dívida em 30 de junho de 2006:

Ano	Valor Total (R\$ milhões)
2006	107,6
2007	20,2
2008	82,3
2009	18,3
2010	18,8
Após 2010	5,8
Total	253,0

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO I.P.O. (Setembro/2005)

Em 26 de setembro de 2005 completamos nossa colocação primária e secundária de ações, aumentando o capital social da companhia em R\$ 507,8 milhões. Estes recursos foram utilizados após seu ingresso na companhia principalmente nas seguintes operações:

- ▣ Investimentos parcialmente realizados e a realizar na constituição de *joint-ventures*, no montante de R\$240 milhões, basicamente para a aquisição de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários futuros;
- ▣ Incorporação de nossa parceira RJZ Participações e Investimentos S/A do Rio de Janeiro, ocorrida em maio de 2006, cuja parte do pagamento foi realizado em espécie (R\$ 30 milhões) e parte substancial em permuta de ações;
- ▣ Aquisição em leilão público de 15,98% das quotas do nosso empreendimento ABC Plaza Shopping, aumentando nossa participação de 37,46% para 53,44%, no montante de R\$ 25 milhões;
- ▣ Investimento realizado e previsto no valor de R\$ 200 milhões para desenvolvimento de infraestrutura em terrenos adquiridos para lançamentos a longo prazo, em especial em áreas localizadas na Barra da Tijuca no Rio de Janeiro;

EVENTO SUBSEQUENTE

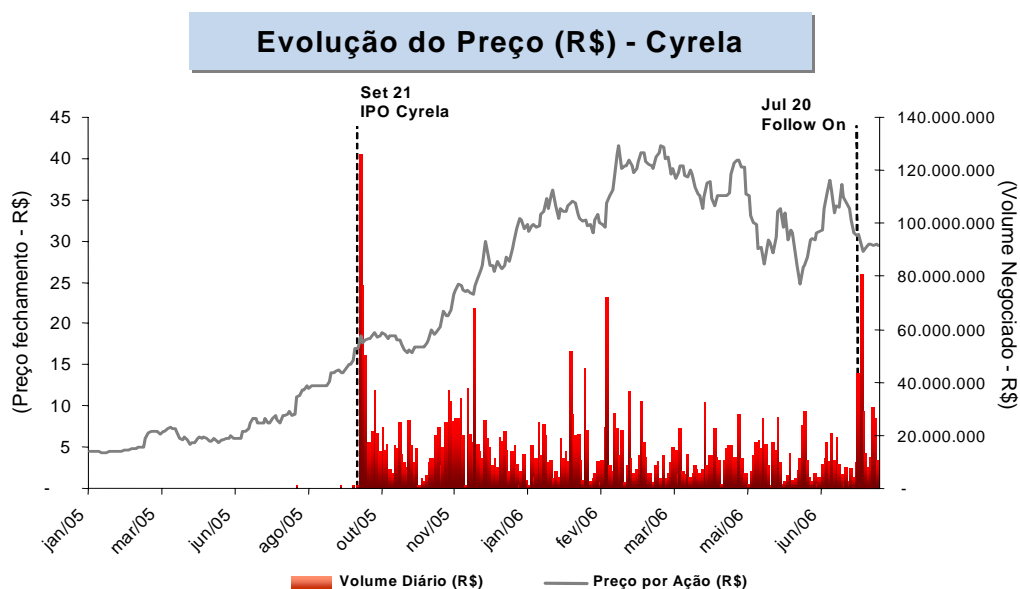
Aumento de Capital (follow-on) – Em 04 de julho de 2006 o Conselho de Administração aprovou o aumento de capital da companhia através da emissão de 24.700.000 novas ações ordinárias, que foram integralmente subscritas e integralizadas, perfazendo o valor de R\$ 728,7 milhões.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

MERCADO DE CAPITAIS

No 1S06 a ação da Cyrela Brazil Realty (CYRE3) subiu 12% (vs. 9,5% do IBOVESPA), acumulando uma alta de 139% desde a oferta pública realizada em setembro de 2005.



01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

16.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações			Posição em 30/06/2006 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Eirenor Sociedad Anônima (*)	14.547.004	9,54	14.547.004	9,54
Elie Horn	59.304.890	38,88	59.304.890	38,88
Cyrela Capital Management (*)	3.751.200	2,46	3.751.200	2,46
Rogério Jonas Zylberstajn	3.820.402	2,50	3.820.402	2,50
Capital Research Mgmt Co.(**)	7.625.500	5,00	7.625.500	5,00
Capital Group Internacional (**)	4.486.900	2,94	4.486.900	2,94
Ações em tesouraria	3.000	0,00	3.000	0,00
Outros	58.993.543	38,68	58.993.543	38,68
Total	152.532.439	100,00	152.532.439	100,00

(*) Empresa constituída no exterior

(**) Fundos de Investimento Internacionais

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 30/06/2006				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	81.423.496	53,3811	81.423.496	53,3811
Administradores				
Conselho de Administração	1.169.300	0,7666	1.169.300	0,7666
Diretoria	814	0,0005	814	0,0005
Conselho Fiscal				
Ações em Tesouraria	3.000	0,0000	3.000	0,0000
Outros Acionistas	69.935.829	45,8498	69.935.829	45,8498
Total	152.532.439	100,00	152.532.439	100,00
Ações em Circulação	69.935.829	45,8498	69.935.829	45,8498

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

16.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 30/06/2005 (12 meses atrás)				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	103.648.094	90,4339	103.648.094	90,4339
Administradores				
Conselho de Administração	1.554.400	1,3562	1.554.400	1,3562
Diretoria	814	0,0007	814	0,0007
Conselho Fiscal				
Ações em Tesouraria	3.000	0,0026	3.000	0,0026
Outros Acionistas	9.405.729	8,2066	9.405.729	8,2066
Total	114.612.037	100,00	114.612.037	100,00
Ações em Circulação	9.405.729	8,2066	9.405.729	8,2066

De acordo com o Estatuto Social, capítulo X artigo 51, a Sociedade, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal da Sociedade, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

17.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

Aos Administradores e Acionistas

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

1. Efetuamos uma revisão especial das Informações Trimestrais (ITR) da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (individual e consolidada) em 30 de Junho de 2006, compreendendo os balanços patrimoniais, as demonstrações dos resultados e as informações contábeis contidas no relatório de desempenho para o trimestre findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. A revisão das demonstrações contábeis dos Fundos de Investimentos Imobiliários, como mencionados na Nota 8, avaliados pelo método da equivalência patrimonial, foi conduzida sob a responsabilidade de outros auditores independentes, e nosso relatório, no que se refere ao valor desses investimentos e aos resultados por eles produzidos, nos montantes de R\$ 62.297 mil e R\$ 3.030 mil, respectivamente, no trimestre findo em 30 de Junho de 2006, está fundamentado exclusivamente nos relatórios desses outros auditores.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON), em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade, e consistiu, principalmente, de: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas Contábil, Financeira e Operacional das Sociedades quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subseqüentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações das Sociedades.
3. Com base em nossa revisão especial e na revisão especial efetuada por outros auditores independentes, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nas Informações Trimestrais acima referidas para que as mesmas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM especificamente aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais obrigatórias.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

17.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

4. Nossa revisão especial foi conduzida com o objetivo de emitirmos relatório sobre as Informações Trimestrais referidas no parágrafo 1, tomadas em conjunto. As demonstrações do fluxo de caixa (individual e consolidada) referentes ao trimestre findo em 30 de Junho de 2006, que estão sendo apresentadas para permitir análises adicionais, não são requeridas como parte integrante das Informações Trimestrais. Essas demonstrações foram submetidas aos procedimentos de revisão descritos no parágrafo 2, acima, e, com base em nossa revisão especial, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nessas demonstrações suplementares, para que estejam adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes em relação às Informações Trimestrais tomadas em conjunto.

5. Os balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de Março de 2006, apresentados para fins comparativos, foram por nós revisados, conforme relatório emitido em 10 de maio de 2006 e as demonstrações do resultado, individual e consolidada, para o trimestre findo em 30 de Junho de 2005, apresentados para fins comparativos, foram revisados por outros auditores independentes cujo relatório emitido em 05 de agosto de 2005. Ambos relatórios não continham ressalvas.

São Paulo, 11 de Agosto de 2006.

Terco Grant Thornton Auditores
Independentes - Sociedade Simples
CRC 2 SP 018.196/O-8

José André Viola Ferreira
Contador CRC 1 SP 195.865/O-0

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

19.01 - DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS

Quadro 16.01 – Outras informações que a Companhia entenda relevantes

Quadro - Posição dos Controladores, Administradores e ações em Circulação:
Atualização de informação.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO ITR	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLuíDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	4
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	5
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	7
04	01	NOTAS EXPLICATIVAS	9
05	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	41
06	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	42
06	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	43
07	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	45
08	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE	47
16	01	OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES	64
17	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	66
19	01	DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS	68