

Cyrela cresce 34% em lançamentos e 18% em vendas em 2010

CYRE3
(28/03/2011)

Nº. de Ações: 423.003.887

Valor de mercado:
R\$ 6.311,2 milhões

US\$ 3.798,7 milhões

Volume financeiro
diário médio em 30 dias:
R\$ 126,9 milhões

Teleconferências
sobre os Resultados
do 4T10

Português
(com tradução simultânea)

29 de março de 2011
11h00 (horário de Brasília)
10h00 (US EDT)
Telefone:
+55 (11) 4688-6361
Senha: Cyrela

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

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

São Paulo, 28 de março de 2011 - A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR" ou "Companhia" ou "Cyrela") (BM&FBovespa: CYRE3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, apresenta seus resultados referentes ao 4º trimestre de 2010 (4T10) e 12 meses de 2010 (2010). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro (IFRS) aplicável às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras e regulamentações pertinentes. As comparações referem-se ao mesmo período de 2009.

Destaques



LANÇAMENTOS: R\$ 7,6 bilhões lançados em 2010, alcançando 110,3% do ponto mínimo do *guidance* para 2010.



VENDAS: R\$ 6,2 bilhões de vendas contratadas em 2010, 17,8% superiores na comparação com 2009



RECEITA LÍQUIDA: R\$ 4,9 bilhões em 2010, com crescimento de 19,6% em relação ao ano de 2009.

Mensagem da Administração

O ano de 2011 começou com grande otimismo quanto às perspectivas para a economia. O PIB anual apresentou alta de 7,5% ante o ano de 2009 (que apresentou recuo do PIB em 0,6%) e a média anual da taxa de desemprego foi a menor da série histórica iniciada em 2002 ficando em 6,7%. Em contrapartida, o lado negativo do ano de 2010 ficou por conta da inflação, de 5,9% na medição do IPCA pelo IBGE. Apesar de a variação ter ficado abaixo do teto da meta de inflação, a preocupação com este indicador macroeconômico vem fazendo com que o Comitê de Política Monetária (Copom) eleve a taxa básica de juros, que iniciou 2010 em 8,75% a.a. e encerrou em 10,75% a.a., chegando a 11,25% em janeiro de 2011.

Vale ressaltar contudo, que esses aumentos têm pouco impacto sobre a TR, índice utilizado para correção dos contratos de financiamentos imobiliários. A inflação deverá ser uma das preocupações do governo e do mercado ao longo de 2011, mas as últimas decisões já demonstram que o governo pretende intensificar também o controle fiscal (com cortes no orçamento), aliviando o peso dos ajustes monetários (aumento da taxa básica de juros) no controle inflacionário.

O mercado imobiliário, por sua vez, acompanhou o bom momento econômico e o crescimento real da renda da população. O financiamento de imóveis com recursos da poupança alcançou novo recorde, de R\$ 52,6 bilhões em 2010. Esse montante representa evolução de 65,1% sobre o registrado em 2009. Se incluídos os financiamentos com recursos do FGTS, as operações de crédito imobiliário totalizam R\$ 83,1 bilhões, 67% a mais que no ano anterior.

As condições econômicas e setoriais favoráveis trouxeram, no entanto, novos desafios. Com o mercado de trabalho aquecido e o grande número de lançamentos no mercado imobiliário, a competitividade e, conseqüentemente, os custos relacionados à mão de obra se expandiram. A demanda aquecida por profissionais qualificados na construção civil, aliado ao forte crescimento do mercado, levou a uma necessidade de formação acelerada de novos profissionais, acarretando em produtividades mais baixas no curto prazo.

Para a Cyrela, o ano de 2010 foi encerrado com grandes sucessos de lançamentos e vendas no 4T10. Para citar alguns exemplos, o empreendimento Thera Berrini, lançado em dezembro de 2010, teve 100% das unidades vendidas em apenas duas semanas, os lançamentos do Camino, Escritorios Mooça e Wave (primeiro lançamento Cyrela em Santos) foram muito bem sucedidos em vendas atingindo um percentual de 95%.

De modo geral, os lançamentos de 2010 ficaram 59,5% concentrados no último trimestre, em decorrência das datas das aprovações de grandes projetos (VGV acima de R\$ 100 milhões) em todo o Brasil. Com isso, a Cyrela concentrou esforços nos dois últimos meses para alcançar o guidance de lançamentos e vendas, que foi cumprido com sucesso: os lançamentos somaram R\$ 7.609,9 milhões (110,3% do ponto mínimo do guidance) e as vendas contratadas totalizaram R\$ 6.172,4 milhões (99,5% do ponto mínimo do guidance para o ano). Somente foi possível atingir este objetivo devido ao alto grau de comprometimento de todo o time de colaboradores da Cyrela, cabendo aqui o reconhecimento por parte da administração da companhia.

A Cyrela também acelerou o seu processo de repasse. Estruturado em 2009 com R\$ 207,7 milhões em volumes repassados naquele ano, a área de repasse atingiu um volume de R\$ 1.429,2 milhões em 2010, um crescimento com efeitos bastante significativos na geração de caixa da empresa.

O segmento Living registrou em 2010 R\$ 2.231,5 milhões de lançamentos, o que representa 29,3% do VGV total lançado pela Cyrela no período. As vendas atingiram R\$ 1.804,1 milhões, equivalente a 29,2% do montante consolidado pela Cyrela. Com relação às perspectivas para 2011, o segmento Living permanece bem posicionado no mercado imobiliário brasileiro, já que a Caixa Econômica Federal anunciou este ano o aumento no teto de preço das unidades para financiamento do programa "Minha Casa, Minha Vida". Tal elevação viabilizará a compra de terrenos em regiões metropolitanas e possibilitará o enquadramento de produtos em estoque, bem como de futuros lançamentos, aumentando assim o potencial de vendas.

Com valiosas lições aprendidas no ano de 2010 e com a motivação renovada para 2011, estamos certos de que as condições econômicas e setoriais permitirão à Cyrela criar valor aos seus acionistas e satisfazer seus clientes, apoiada em seus parceiros fornecedores e agentes financiadores.

Principais Indicadores

	4T10	4T09	4T10 x 4T09 Var%	3T10	4T10 x 3T10 Var%	2010	2009	2010 x 2009 Var%
Lançamentos (1)								
Número de Lançamentos	56	42	33,3%	22	154,5%	108	91	18,7%
VGV Lançado - R\$ mil (100%)	4.526.728	2.551.808	77,4%	1.359.402	233,0%	7.609.882	5.678.927	34,0%
VGV Lançado - R\$ mil (%CBR)	3.622.285	2.079.332	74,2%	1.028.090	252,3%	5.955.338	4.464.799	33,4%
Participação CBR	80,0%	81,5%	-1,5 p.p.	75,6%	4,4 p.p.	78,3%	78,6%	-0,4 p.p.
VGV Permutado - R\$ mil (100%)	340.573	206.620	64,8%	92.369	268,7%	561.659	503.759	11,5%
Preço Médio por m ² (R\$)	4,623	2,960	56,2%	3,856	19,9%	4,052	3,195	26,8%
Área útil lançada (m ²)	979.160	862.025	13,6%	352.547	177,7%	1.877.862	1.777.490	5,6%
Unidades Lançadas	13.506	13.498	0,1%	5.588	141,7%	27.589	26.417	4,4%
Vendas (2)								
Vendas Totais Contratadas - R\$ mil (100%)	2.541.385	2.268.549	12,0%	1.025.369	147,9%	6.172.408	5.241.088	17,8%
Vendas Totais Contratadas - R\$ mil (%CBR)	1.980.984	1.757.057	12,7%	806.849	145,5%	4.777.546	4.087.672	16,9%
Participação CBR	77,9%	77,5%	0,5 p.p.	78,7%	-0,7 p.p.	77,4%	78,0%	-0,6 p.p.
Preço Médio por m ² (R\$)	4,201	2,868	46,5%	3,840	9,4%	3,774	3,156	19,6%
Unidades Vendidas	8.742	12.570	-30,5%	4.141	111,1%	23.549	24.003	-1,9%
Vendas de Lançamentos (2)								
Vendas Contratadas de Lançamentos do ano - R\$ mil (100%)	2.352.890	1.904.046	23,6%	775.087	203,6%	4.240.615	3.845.593	10,3%
Vendas Contratadas de Lançamentos do ano - R\$ mil (%CBR)	1.825.256	1.477.323	23,6%	599.763	204,3%	3.210.250	2.995.211	7,2%
Participação CBR	77,6%	77,6%	0,0 p.p.	77,4%	0,2 p.p.	75,7%	77,9%	-2,2 p.p.
Preço Médio por m ² (R\$)	3,984	2,681	48,6%	3,478	14,5%	3,653	2,940	24,2%
Unidades Vendidas	7.425	11.068	-32,9%	3.611	133,6%	15.783	18.394	-14,2%
Banco de Terrenos								
VGV potencial com permuta - R\$ 000 (100%)						43.426.794	39.238.824	10,7%
VGV potencial sem permuta - R\$ 000 (100%)						37.996.978	34.583.346	9,9%
Estoque de Terreno (m ²)						13.696.169	12.631.102	8,4%
%Permuta sobre valor do terreno						78,5%	73,0%	5,5 p.p.
%CBR						84,4%	83,0%	1,4 p.p.
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ mil)	1.389.273	1.191.903	16,6%	1.162.549	19,5%	4.890.105	4.087.825	19,6%
Lucro Bruto (R\$ mil)	340.008	398.729	-14,7%	408.964	-16,9%	1.536.630	1.409.254	9,0%
EBITDA (R\$ mil)	141.884	257.368	-44,9%	219.933	-35,5%	808.297	911.307	-11,3%
Lucro Líquido (R\$ mil)	82.526	207.718	-60,3%	176.034	-53,1%	600.249	729.349	-17,7%
Margem Bruta	24,5%	33,5%	-9,0 p.p.	35,2%	-10,7 p.p.	31,4%	34,5%	-3,1 p.p.
Margem EBITDA	10,2%	21,6%	-11,4 p.p.	18,9%	-8,7 p.p.	16,5%	22,3%	-5,8 p.p.
Margem Líquida	5,9%	17,4%	-11,5 p.p.	15,1%	-9,2 p.p.	12,3%	17,8%	-5,6 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,1951	0,4918	-60,3%	0,4162	-53,1%	1,4190	1,7267	-17,8%
						2010	2009	Var%
Receitas Líquidas a Apropriar (R\$ mil)						5.920.221	5.033.359	17,6%
Resultado Bruto a Apropriar (R\$ mil)						1.841.218	1.732.588	6,3%
Margem a Apropriar						31,1%	34,4%	-3,3 p.p.

(1) Incluindo as unidades permutadas

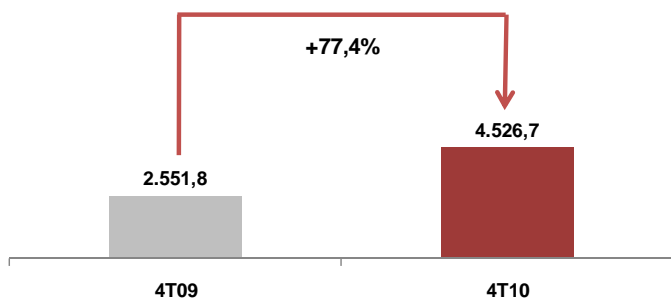
(2) Líquido de rescisões

Lançamentos

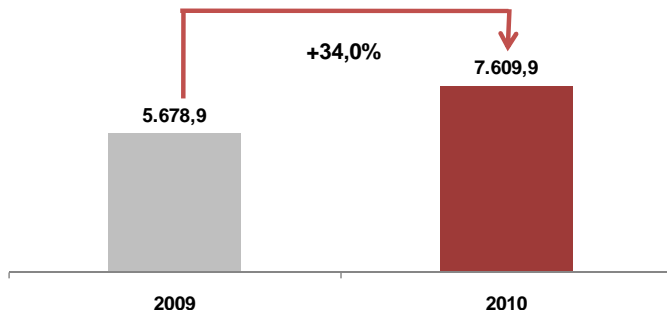
Nota: informações detalhadas referentes a lançamentos estão ao final do relatório em tabelas anexas.

No 4T10, foram lançados 56 empreendimentos (13.506 unidades) somando R\$ 4.526,7 milhões em Valor Geral de Vendas (VGV), montante 77,4% superior ao lançado no 4T09. Em 2010 foram 108 empreendimentos lançados com VGV total de R\$ 7.609,9 milhões, 34,0% superior ao realizado em 2009. Do VGV lançado em 2010, 55,7% foi vendido no mesmo período. A participação da Cyrela nos lançamentos foi de 78,3%, redução de 0,4 p.p. em relação a 2009, correspondendo a R\$ 5.955,3 milhões.

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

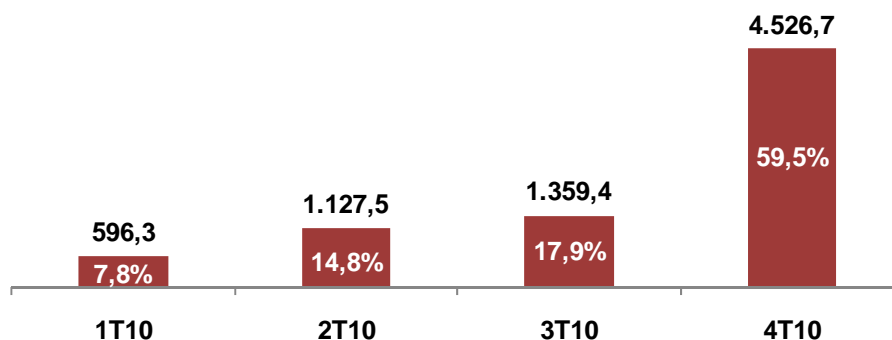


VGV lançado
(Em R\$ milhões - 100% lançado)



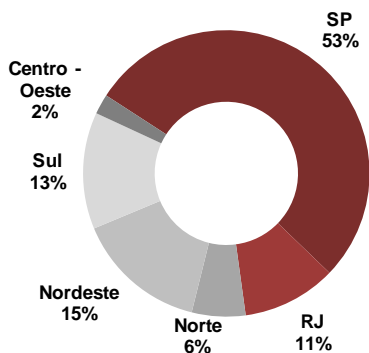
A concentração de lançamentos no 4T10 foi motivada principalmente pelo atraso nas aprovações de projetos com VGV superior a R\$ 100 milhões, que corresponderam a 59,5% do VGV total lançado no trimestre:

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

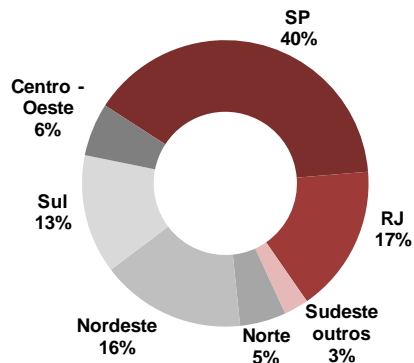


Merecem destaque os lançamentos no 4T10 realizados nas regiões Nordeste, Sul e Norte que somaram 33,9% do VGV lançado no trimestre e 35,0% do VGV lançado no ano:

Lançamentos por Região (4T10 - %)

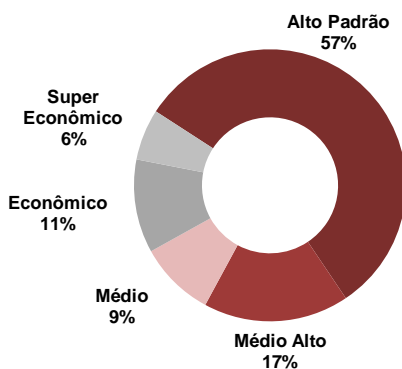


Lançamentos por região (2010 - %)

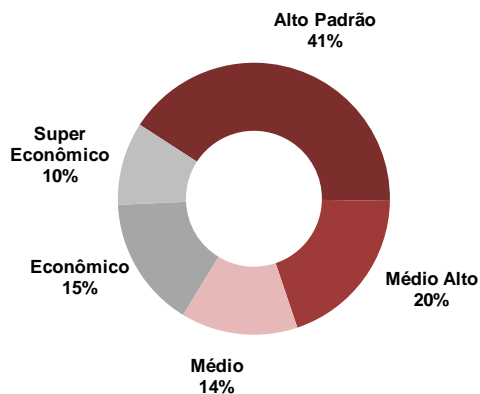


Com relação à distribuição dos lançamentos por faixa de renda, vale destacar a participação do produto de alto padrão que representou 57,0% do VGV lançado no trimestre e 41,1% dos lançamentos do ano. Abaixo a distribuição dos lançamentos por faixa de renda no 4T10 e em 2010:

Lançamentos por Produto (4T10 - %)

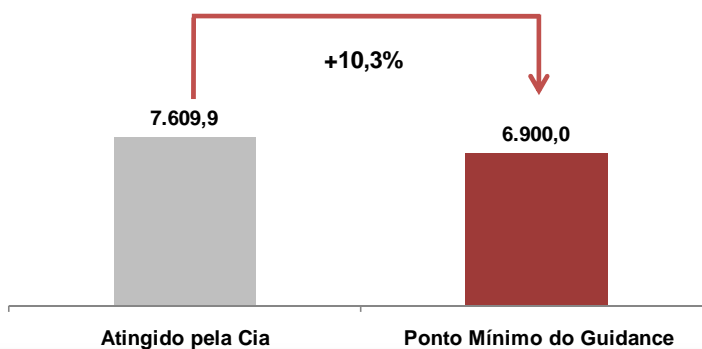


Lançamentos por Produto (2010 - %)



Com lançamentos no montante total de R\$ 7,6 bi, a Companhia atingiu 110,3% do ponto mínimo do *guidance* de lançamentos proposto para o ano de 2010:

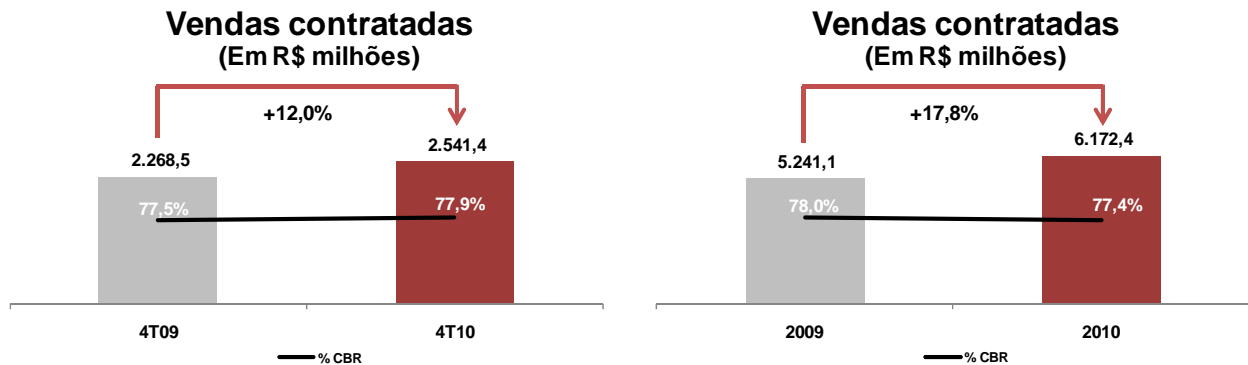
VGV lançado (Em R\$ milhões - 100% lançado)



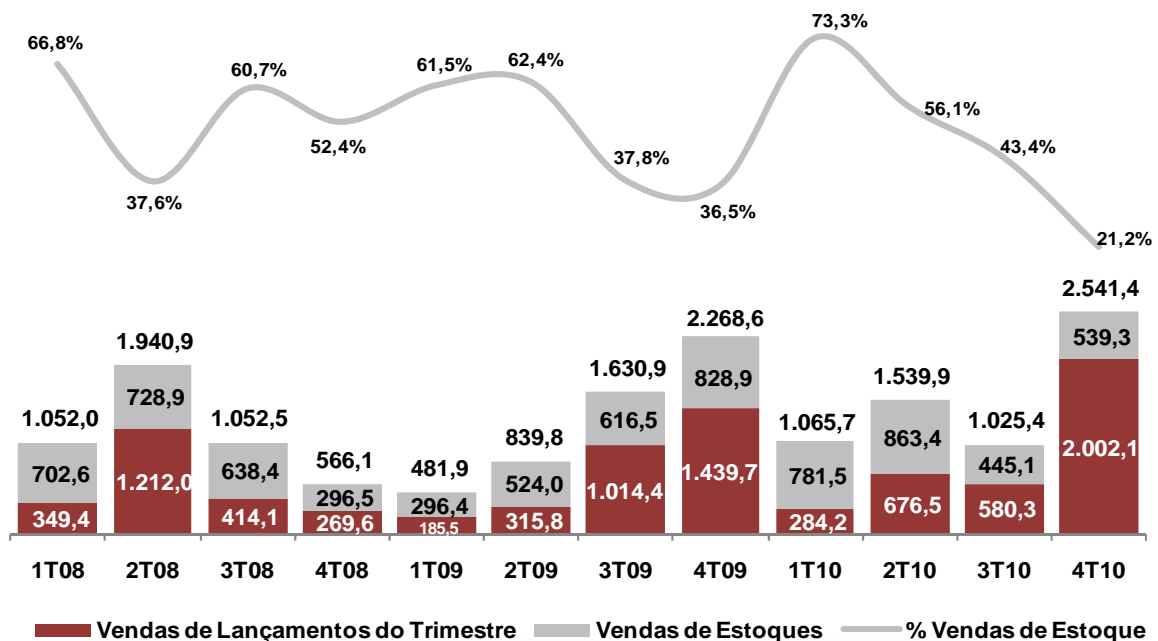
Vendas Contratadas

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

As vendas contratadas no quarto trimestre de 2010 alcançaram R\$ 2.541,4 milhões (8.742 unidades) incluindo parceiros e R\$ 1.981,0 milhões referentes à participação da Cyrela, o que representa crescimento de 12,0% no valor consolidado e de 12,7% no valor exclusivo da Companhia em relação ao mesmo período de 2009. Já em 2010, as vendas contratadas correspondentes a 100% foram de R\$ 6.172,4 milhões, superiores em 17,8% às realizadas no ano de 2009. Em relação às vendas contratadas % de participação Cyrela, foi registrado valor de R\$ 4.777,5 milhões, expansão de 16,9% comparada àquelas registradas em 2009, resultando em participação de 77,4% em relação ao total.

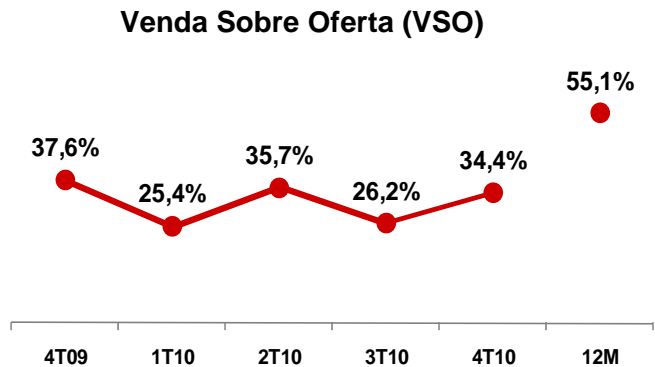


Os lançamentos do trimestre vendidos ao longo do período representaram 78,8% das vendas totais contratadas no 4T10 somando R\$ 2.002,1 milhões, o que indica velocidade de vendas de 44,4%. Confirmando que os esforços de vendas de lançamentos no período surtiram os efeitos esperados, as vendas de estoques realizadas no período foram de R\$ 539,3 milhões (21,2% das vendas totais).



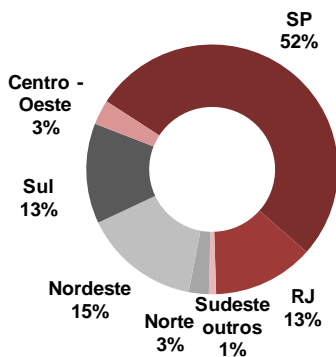
O VSO (Vendas Sobre Oferta) no 4T10 foi de 34,4%, considerando estoque inicial (100% Cyrela) de R\$ 2.887,0 milhões (26,2% no 3T10 e 37,6% no 4T09). O estoque a valor de mercado (todas as unidades disponíveis para venda, inclusive as lançadas no período) somava R\$ 4.890,2 milhões (100%) e R\$ 3.904,8 milhões (% Cyrela) ao final do 4T10. Deste estoque, 12,9% são imóveis concluídos, representados em sua maioria por empreendimentos do produto alto padrão, cujas vendas normalmente se concentram próximas à conclusão do empreendimento.

Estoque à Valor de Mercado	R\$ milhões	%
Concluído	630,9	12,9%
A entregar em 2011	844,8	17,3%
A entregar em 2012	863,7	17,7%
A entregar em 2013	1.807,3	37,0%
A entregar em 2014	626,5	12,8%
A entregar em 2015	117,0	2,4%
Total	4.890,2	100,0%

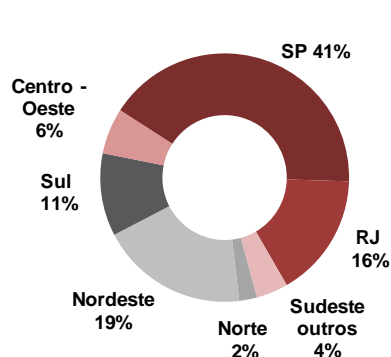


Com a concentração dos lançamentos no estado de São Paulo, que registraram vendas expressivas no 4T10, a distribuição das vendas por região ficou mais concentrada, conforme os gráficos abaixo:

Vendas contratadas por região (4T10 - %)

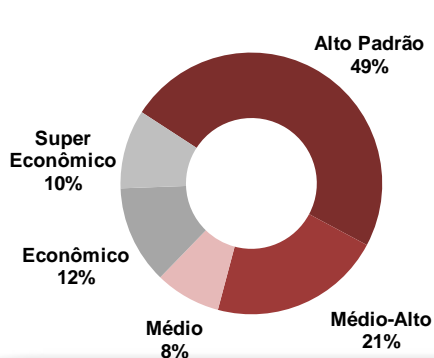


Vendas contratadas por região (2010 - %)

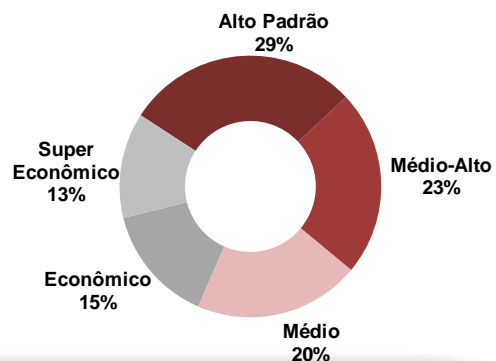


O maior volume de vendas de unidades de médio e alto padrão, como indicado nos gráficos a seguir, podem ser explicadas pela maior concentração dos lançamentos desse produto:

Vendas contratadas por Produto (4T10 - %)

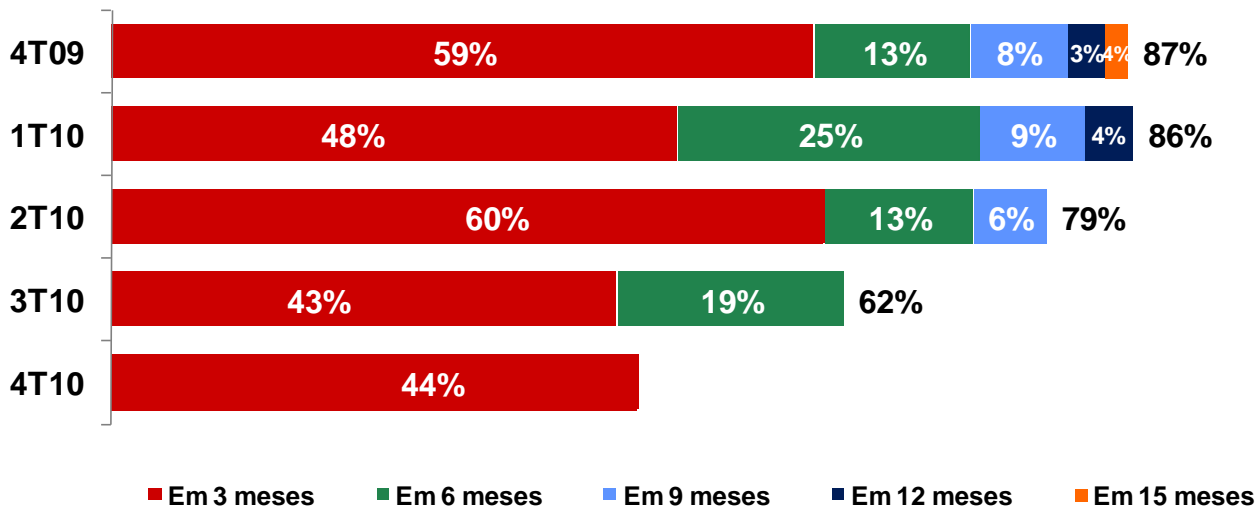


Vendas contratadas por Produto (2010 - %)



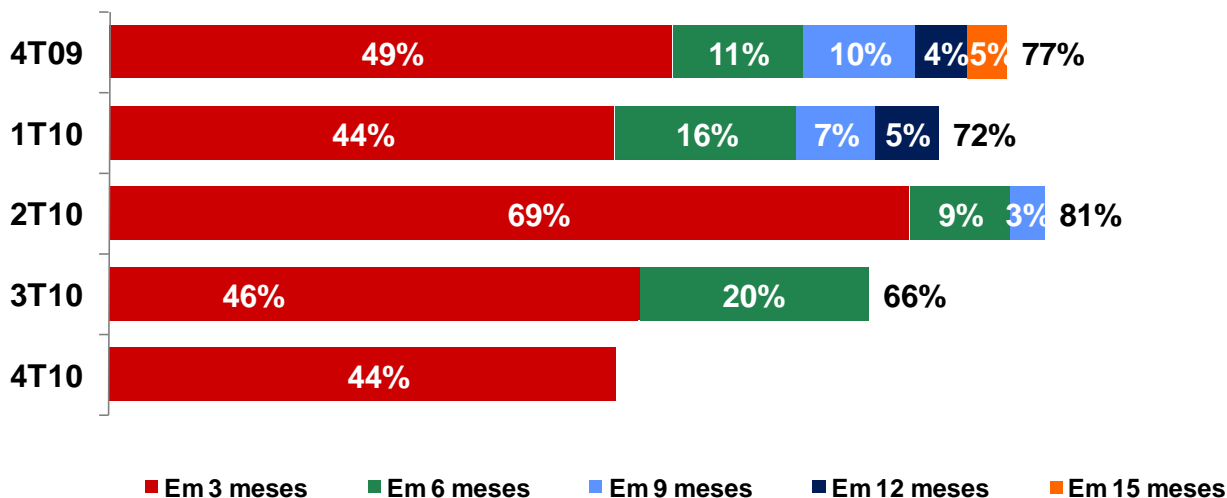
A velocidade de vendas da Companhia no trimestre ficou em 44,4%, superior ao apresentando no trimestre anterior, mesmo considerando que no 4T10 o volume de lançamentos foi 233,0% superior ao registrado no 3T10.

Velocidade de vendas: Cyrela e Living



No trimestre, a velocidade de vendas relativa apenas ao segmento Médio e Alto Padrão (MAP) ficou em linha com o total da Companhia (incluindo Living) de 43,7%, resultado da concentração de lançamentos e vendas nos produtos de médio, médio alto e alto padrão.

Velocidade de vendas: Cyrela



Por Período Lçto	Vendas Contratadas (R\$ mil) - 100%			
	4T10	4T09	12M10	12M09
Lçto 4º Tri - 2010	2.002.094		2.002.094	
Lçto 3º Tri - 2010	257.635	-	837.926	-
Lçto 2º Tri - 2010	69.101	-	887.787	-
Lçto 1º Tri - 2010	24.060	-	512.808	-
Lçto 4º Tri - 2009	48.091	1.439.679	638.147	1.439.679
Lçto 3º Tri - 2009	58.205	398.010	420.834	1.412.389
Lçto 2º Tri - 2009	4.646	39.333	70.059	548.468
Lçto 1º Tri - 2009	5.145	27.024	31.881	445.057
Estoque	72.408	364.504	770.872	1.395.495
Anos Anteriores	5.101	2.727	8.408	16.497
2005	(2.973)	13.016	28.384	37.932
2006	12.903	75.928	152.396	219.568
2007	6.204	86.283	153.841	312.179
2008	51.173	186.550	427.843	809.318
Total	2.541.385	2.268.549	6.172.408	5.241.088

A Seller e a Selling, forças internas de vendas da Cyrela e da Living, respectivamente, foram responsáveis por R\$ 1.153,6 milhões, ou 52,5% do total das vendas contratadas (desconsiderando permuta física) no 4T10 e R\$ 2.795,0 milhões ou 49,6% do total de vendas contratadas em 2010. A força interna de vendas atua em 10 estados: São Paulo, Rio de Janeiro, Espírito Santo, Rio Grande do Sul, Paraná, Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte, Maranhão e Pará. Considerando as vendas contratadas somente nos estados em que atuam, representaram 70,9% do total vendido no trimestre e 55,2% do total vendido em 2010. Em 31 de dezembro de 2010, a Seller contava com 885 corretores e a Selling com 540, perfazendo um total de 1.425 profissionais negociando somente produtos Cyrela e Living.

Em 31 de dezembro de 2010, a receita líquida de vendas a apropriar somava R\$ 5.920,2 milhões, representando crescimento de 18,7% em relação ao valor registrado em 31 de dezembro de 2009. Na mesma data, a margem bruta das receitas a apropriar era de 31,1%, 3,3 p.p inferior aos 34,4% de margem registrada em 31 de dezembro 2009. As vendas dos empreendimentos lançados reconhecidos no ano de 2010 apresentaram margem bruta de 36,4%.

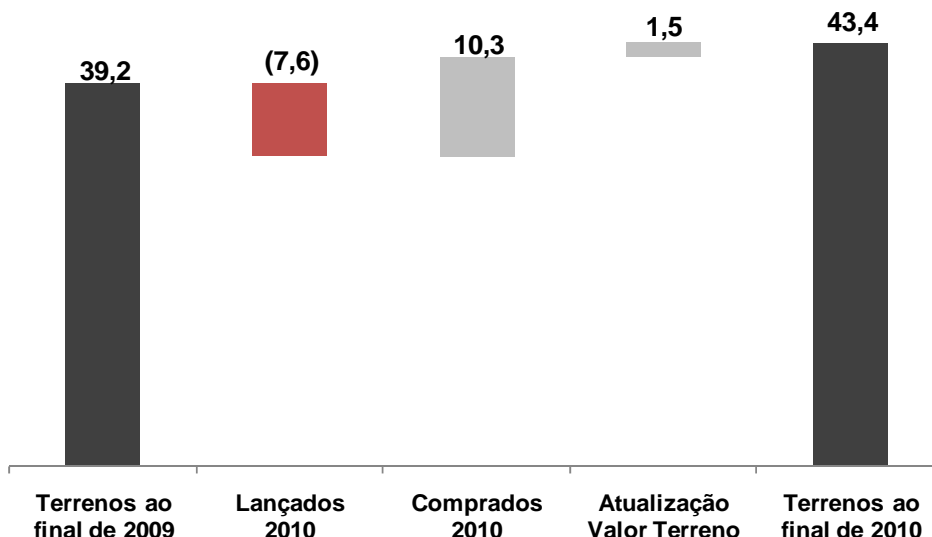
Vendas a Reconhecer (R\$ mil)	2010	2009	Var%
Receita de Vendas a Apropriar no Início do Período	5.224.037	5.124.185	1,9%
Vendas reconhecidas no período (Consolidado)	5.945.236	4.324.552	38,8%
Cancelamento de contratos no período	(56.563)	(32.384)	74,7%
Receitas apropriadas no período (inclui loteamentos)	(4.976.547)	(4.192.316)	18,7%
Receitas de Vendas a Apropriar no Final do Período	6.136.163	5.224.037	18,5%
Impostos	(215.942)	(190.677)	13,2%
Receita Líquida	5.920.221	5.033.359	18,7%
Compromisso com custos orçados de unidades vendidas	(4.079.003)	(3.300.771)	23,6%
Lucro Bruto a Apropriar	1.841.218	1.732.588	9,6%
Despesas Comerciais a Apropriar	(22.911)	(14.658)	56,3%
Lucro a Apropriar	1.818.307	1.717.930	9,2%
Margem Bruta	31,1%	34,4%	-3,3 pp

Terrenos

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

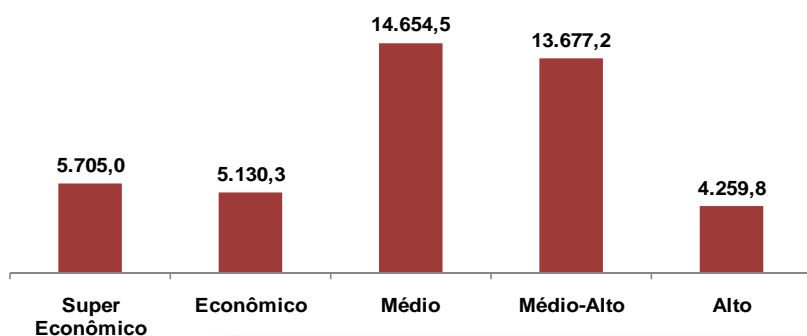
No decorrer do 4T10, a Cyrela adquiriu 42 terrenos localizados nas cinco regiões do País, adicionando área de 1.192,7 mil metros quadrados ao seu estoque e VGV potencial de R\$ 3,9 bilhões. Ao final de dezembro de 2010, o estoque de terrenos somava 13,7 milhões de metros quadrados de área útil comercializável com potencial de vendas total de R\$ 43,4 bilhões, considerando as *joint-ventures* e parcerias. A participação da Cyrela no banco de terrenos é de 84,4% ou o equivalente a R\$ 36,6 bilhões de VGV potencial.

Varição do Banco de Terrenos (2009 a 2010 – R\$ Milhões – 100%)

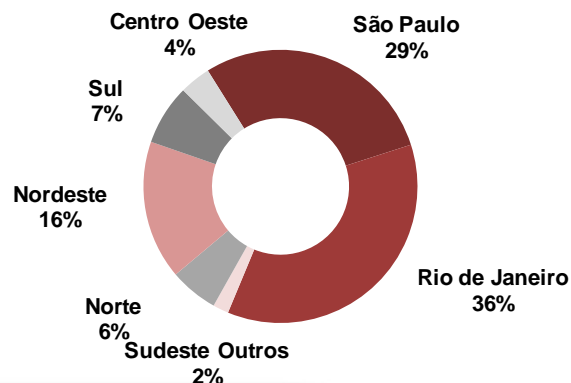


Do VGV total em estoque, 34,9% está localizado fora dos estados do Rio de Janeiro e São Paulo, que representaram, respectivamente, 36,2% e 29,0% do banco de terrenos ao final de 2010.

Estoque de Terrenos 100% (31/12/2010 - R\$ milhões)



Distribuição por Região (31/12/2010 em %)

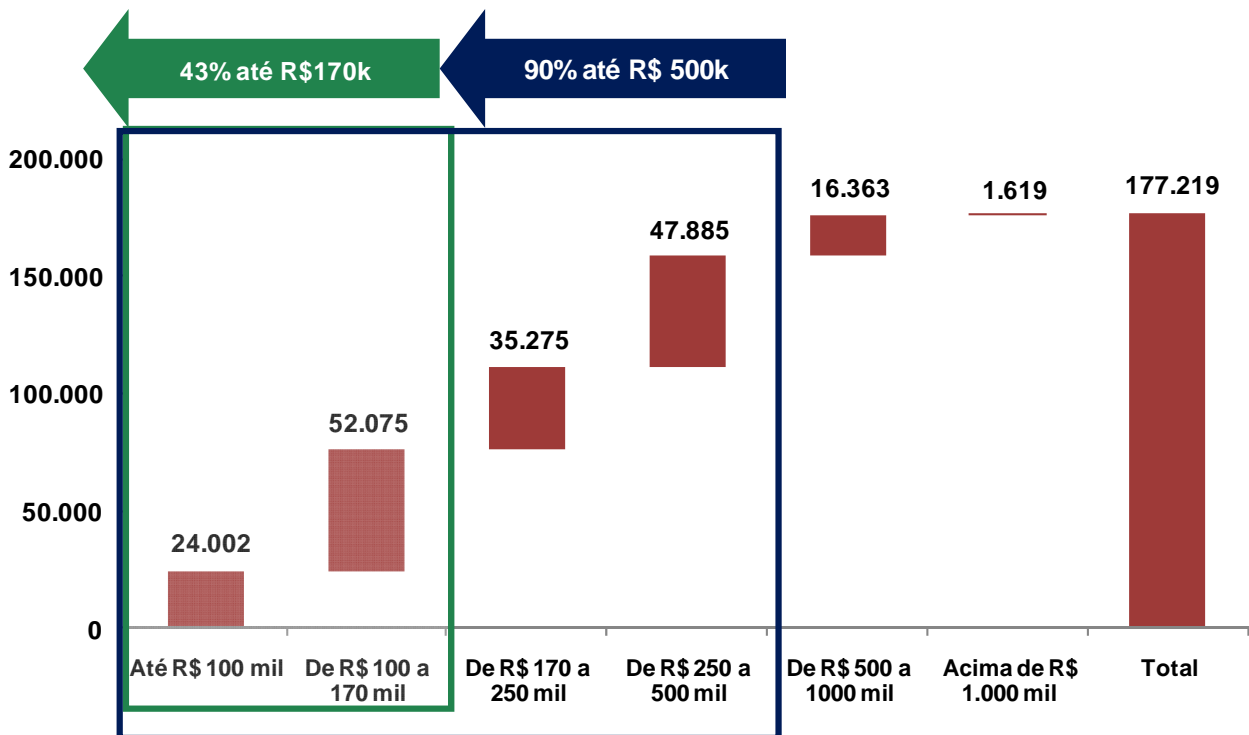


Do estoque total, 78,9% do valor dos terrenos foi pago por meio de permuta, sem a necessidade de desembolso de caixa. Os valores comprometidos com terrenos em estoque representam, em média, 3,4% de seu VGV potencial, sendo que a parcela de permuta dos terrenos corresponde, em média, a 12,8% do VGV estimado de todos os projetos.

No Balanço Patrimonial, já com efeitos da consolidação contábil, os terrenos respondem por R\$ 2.277,0 milhões na rubrica “Imóveis a Comercializar”, com contrapartidas em “Adiantamentos de Clientes” no valor de R\$ 1.826,2 milhões relativo ao preço justo (fair value) das unidades permutadas e, também, em “Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis” de curto e longo prazos que totalizam R\$ 464,9 milhões.

O banco de terrenos conta, ao todo, com potencial de 177.219 unidades, sendo 89,9% do total com preços médios de até R\$ 500 mil e, portanto, elegíveis ao financiamento pelo SFH. Considerando o potencial de vendas (VGV), 70,9% do estoque total do banco de terrenos são elegíveis ao financiamento pelo SFH.

Estoque de Terrenos por Faixa de Preço
(unidades)



Living

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

	4T10	4T09	4T10 x 4T09 Var%	3T10	4T10 x 3T10 Var%	2010	2009	2010 x 2009 Var%
Lançamentos (1)								
Número de Lançamentos	22	23	-4,3%	8	175,0%	48	45	6,7%
VGVLançado - R\$ mil (100%)	1.074.995	1.012.465	6,2%	436.290	146,4%	2.231.466	1.806.624	23,5%
VGVLançado - R\$ mil (%CBR)	901.905	710.551	26,9%	257.950	249,6%	1.688.781	1.323.708	27,6%
Participação CBR	83,9%	70,2%	13,7 p.p.	59,1%	24,8 p.p.	75,7%	73,3%	2,4 p.p.
VGVLançado Permutado - R\$ mil (100%)	66.858	25.726	159,9%	23.060	189,9%	130.997	66.770	96,2%
Preço Médio por m ² (R\$)	2,978	2,031	46,6%	2,632	13,1%	2,672	2,151	24,2%
Área útil lançada (m ²)	361.009	498.615	-27,6%	165.771	117,8%	835.205	840.072	-0,6%
Unidades Lançadas	6.477	10.095	-35,8%	3.177	103,9%	15.340	16.062	-4,5%
Vendas (2)								
Vendas Totais Contratadas - R\$ mil (100%)	655.592	918.330	-28,6%	306.022	114,2%	1.804.149	1.726.437	4,5%
Vendas Totais Contratadas - R\$ mil (%CBR)	508.288	656.808	-22,6%	201.514	152,2%	1.332.212	1.250.263	6,6%
Participação CBR	77,5%	71,5%	6,0 p.p.	65,8%	11,7 p.p.	73,8%	72,4%	1,4 p.p.
Preço Médio por m ² (R\$)	2,839	1,995	42,3%	2,562	10,8%	2,559	2,165	18,2%
Unidades Vendidas	4.416	9.246	-52,2%	2.244	96,8%	13.131	14.913	-11,9%

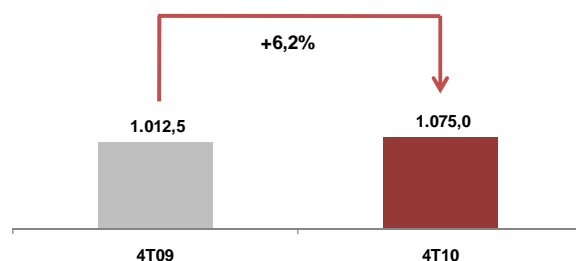
(1) Incluindo as unidades permutadas

(2) Líquido de rescisões

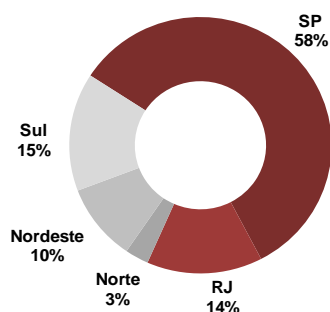
Lançamentos

Durante o último trimestre de 2010, o VGVLançado no segmento Living alcançou o montante de R\$ 1.075,0 milhões, 6,2% superior ao realizado no mesmo período de 2009, e que corresponde a 23,7% do VGVLançado total lançado pela Cyrela no período.

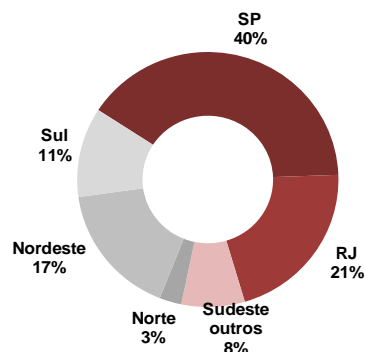
VGVLançado (Em R\$ milhões - 100% lançado)



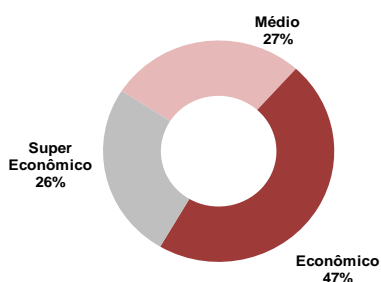
Lançamentos por Região (4T10 - %)



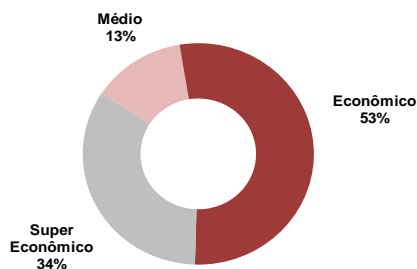
Lançamentos por Região (2010 - %)



Lançamentos por Produto (4T10 - %)

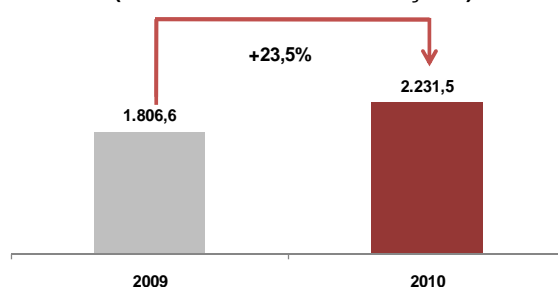


Lançamentos por Produto (2010 - %)



No ano de 2010, os lançamentos do segmento Living totalizaram 48 empreendimentos com VGV total de R\$ 2.231,5 milhões, valor 23,5% superior ao realizado em igual período do ano anterior, o que representa 29,3% do VGV total lançado pela Cyrela em 2010. O volume ficou aquém do esperado, motivado principalmente pelo atraso nas aprovações de projetos nas prefeituras e pela expectativa de aumento do preço teto do programa “Minha Casa Minha Vida”, que fez com que a companhia adiasse alguns lançamentos, com intuito de lançar projetos com margens maiores. Foram lançadas 6.477 unidades no 4T10 e 15.340 no ano de 2010. O preço médio das unidades lançadas no trimestre foi de R\$ 166,0 mil e no ano foi de R\$ 145,5 mil.

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

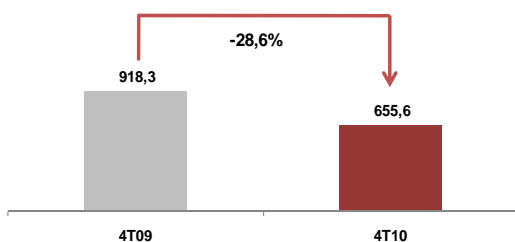


Do total de unidades lançadas no 4T10, 2.401 (37,1%) estavam enquadradas no programa habitacional “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV) e tinham preço médio unitário de R\$ 108,8 mil, 3,3% menor que o preço médio registrado ao final do 3T10, de R\$ 112,5 mil. No ano foram lançadas 7.955 unidades dentro do Programa ao preço médio de R\$ 98,3 mil, 3,2% inferior aos R\$ 101,5 mil praticados em 2009, quando foram lançadas 10.151 unidades.

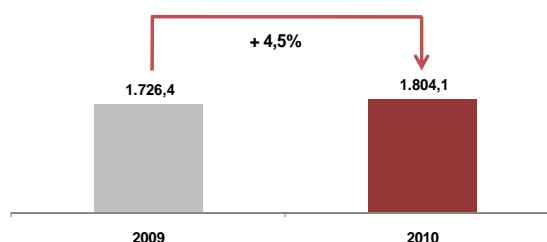
Vendas

As vendas no segmento Living somaram R\$ 655,6 milhões no 4T10, valor 28,6% inferior às vendas do 4T09, e representaram 25,8% das vendas da Companhia no período. No ano de 2010, as vendas totalizaram R\$ 1.804,1 milhões, crescimento de 4,5% em relação a 2009, representando 29,2% das vendas no período. Foram vendidas 4.416 unidades Living ao longo do 4T10 ao preço médio de R\$ 148,5 mil (R\$ 99,3 mil no 4T09) e 13.131 unidades ao longo de 2010 com preço médio de R\$ 137,4 mil (R\$ 115,8 mil em 2009).

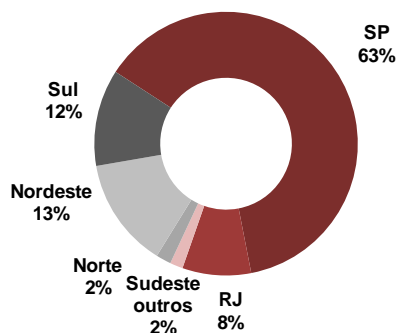
VGV Vendido (Em R\$ milhões - 100%)



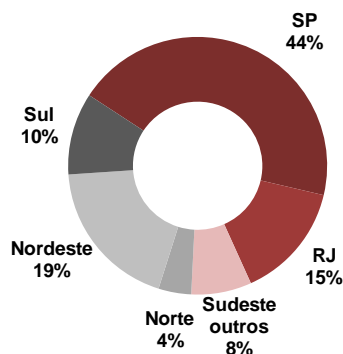
VGV Vendido (Em R\$ milhões - 100%)



Vendas Contratadas por Região (4T10 - %)

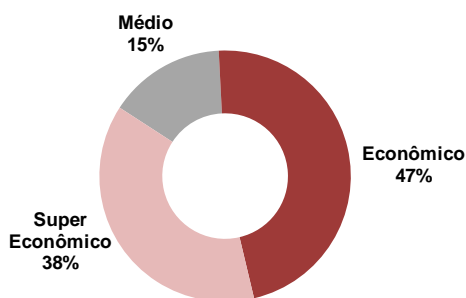


Vendas Contratadas por Região (2010 - %)

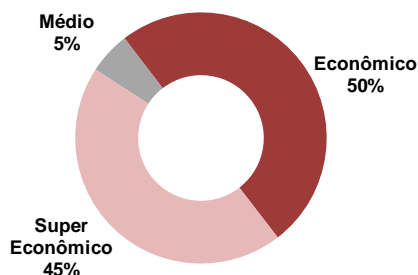


Do VGV total vendido, o produto econômico apresentou maior destaque, como pode ser observado nos gráficos a seguir:

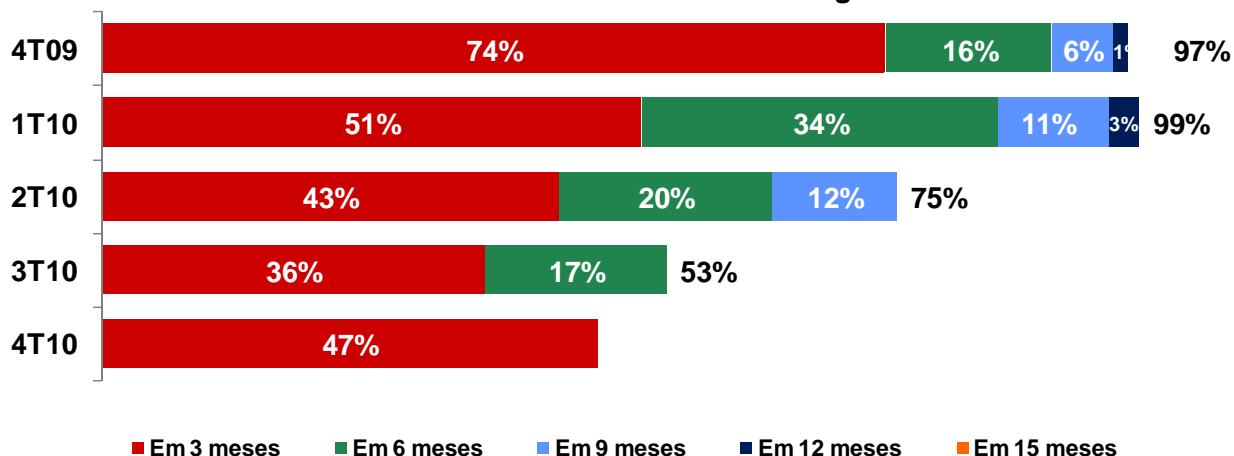
Vendas contratadas por Produto (4T10 - %)



Vendas contratadas por Produto (2010 - %)



Velocidade de Vendas: Living



Minha Casa, Minha Vida

Até 31 de dezembro de 2010, a Living havia submetido 40.620 unidades ao programa “Minha Casa, Minha Vida”, das quais 22.360 encontram-se contratadas para financiamento na Caixa Econômica Federal. Das unidades contratadas, 11.583 foram repassadas, volume que crescerá nos próximos meses de acordo com o planejamento de repasse dos clientes após seis meses do lançamento dos projetos.

Fluxo de Aprovação na Caixa Econômica Federal

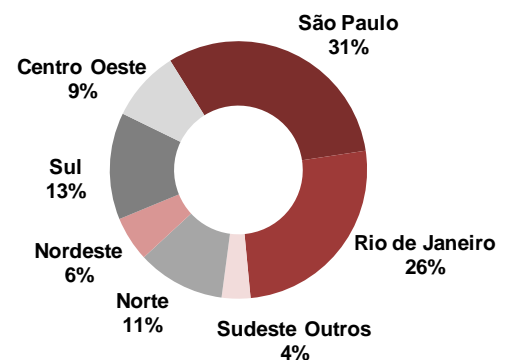
Avaliação	12.851
Submetidas	1.500
Aprovadas para venda	11.351
Contratação PJ	5.409
Em contratação	5.409
Contratação	33.943
Contratadas PJ	22.360
Total	40.620

Banco de Terrenos

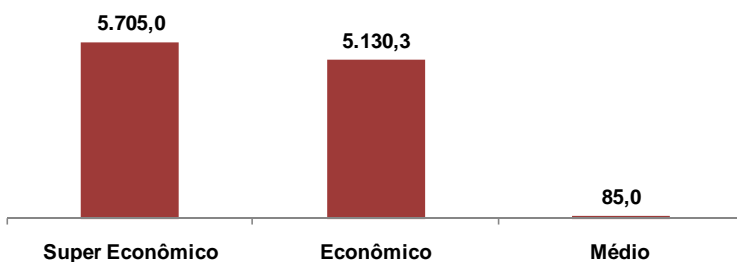
O segmento Living possui 110 projetos em seu banco de terrenos que totalizam R\$ 10,9 bilhões em VGV potencial dos quais R\$ 9,2 bilhões (84,2%) representam sua participação exclusiva. São 4,9 milhões de metros quadrados com estimativa de 85.752 unidades a serem construídas, sendo que 39,7% ou 34.055 unidades elegíveis ao programa MCMV (considerando o novo preço teto de R\$ 170 mil).

No decorrer do 4T10, foram adquiridos 23 terrenos localizados nas regiões Sul, Sudeste, Centro Oeste, e Norte, adicionando área de 819,8 mil metros quadrados ao seu estoque e VGV potencial de R\$ 2,0 bilhões. No ano de 2010, foram adquiridos 47 terrenos que somaram VGV potencial de R\$ 5,5 bilhões e aproximadamente 40 mil unidades ao banco de terrenos da Living. A participação da Living nos projetos é de 81,2%, ficando em R\$ 4,5 bilhões. Desse total, 69,4% foi adquirido por meio de permuta.

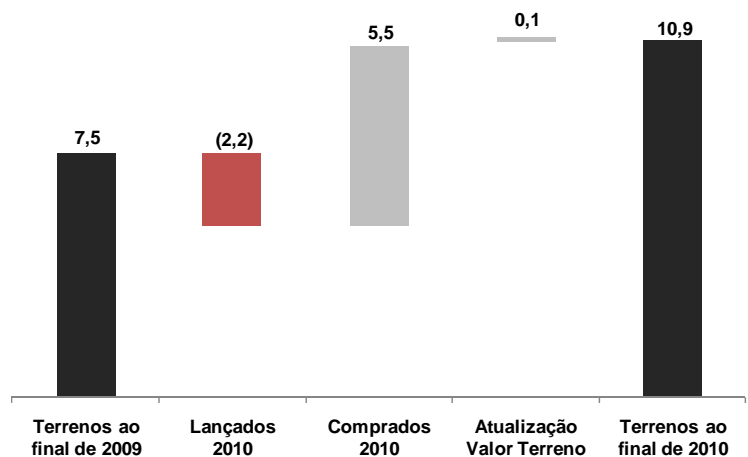
Distribuição por Região (31/12/2010 em %)



Banco de Terrenos (2010 – R\$ Milhões – 100%)



Variação do Banco de Terrenos (2009 a 2010 – R\$ Milhões – 100%)



Loteamentos

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

Não houve lançamento de loteamentos no 4T10. Em 2010, a Cyrela lançou o loteamento Nova Carmela, em Guarulhos (SP), com VGV potencial de R\$ 64,4 milhões e participação Cyrela de 15,0%.

As vendas contratadas de loteamentos no 4T10 somaram R\$ 13,6 milhões, valor 65,7% inferior aos R\$ 39,6 milhões registrados no mesmo período do ano anterior. A participação da Companhia nas vendas atingiu 25,8%, o que indica redução de 31,1 pontos percentuais em relação às vendas de 4T09.

Em 2010, as vendas contratadas alcançaram R\$ 67,0 milhões, com decréscimo de 36,8% em relação ao volume vendido em 2009. A participação da Companhia nas vendas foi de 26,5%, montante inferior em 19,4 pontos percentuais ao de 2009.

No 4T10, a Companhia adquiriu três terrenos para desenvolvimento de loteamentos do produto de médio e alto padrão (MAP), com VGV potencial de R\$ 236,2 milhões. Os terrenos ficam na região de Minas Gerais e Rio de Janeiro e contam com uma área de 917,8 mil metros quadrados. Os terrenos foram adquiridos 100% por meio de permuta e a Cyrela conta com uma participação de 63%.

A Companhia possui estoque de loteamentos de R\$ 1,5 bilhão de VGV potencial e 5,4 milhões de metros quadrados para desenvolvimento de loteamentos, nos estados de São Paulo, Rio Grande do Sul, Minas Gerais e Rio de Janeiro. Do valor de aquisição desses terrenos, 98,5% será pago por meio de permuta, sendo a participação da Companhia de 58,3%. Os projetos a serem desenvolvidos são, em sua maioria, do produto de médio alto padrão e em cidades do interior destes estados.

Obras

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

Em 2010, Cyrela e Living entregaram 71 empreendimentos que somaram 15,4 mil unidades e representavam R\$ 4,1 bilhões de VGV na data dos respectivos lançamentos. Somente da Living foram entregues 7,1 mil unidades com VGV de R\$ 945,6 milhões. Do total entregue, 95,0% das unidades estavam vendidas seguindo a estratégia de ter o maior número de vendas possível até a entrega.

Em 31 de dezembro de 2010, havia 205 obras Cyrela e Living em andamento, distribuídas em 90 canteiros de empreendimentos Living e 115 canteiros de empreendimentos Cyrela. A Cyrela possui construtoras próprias em São Paulo, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, Maranhão, Pará e Amazonas.

Desempenho Econômico-Financeiro

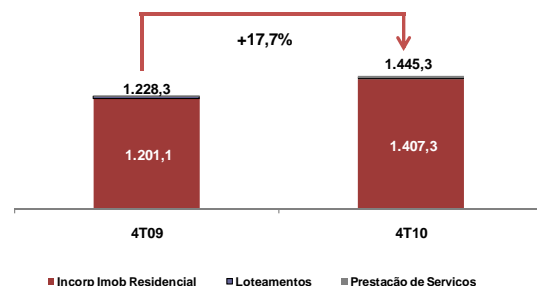
Receita

A receita bruta relativa à incorporação residencial, que representa 97,4% da receita total, somou R\$ 1.407,3 milhões no 4T10, montante 17,2% maior do que os R\$ 1.201,1 milhões registrados no 4T09. A receita deste trimestre foi impactada pelos seguintes fatores: (i) concentração dos lançamentos no último trimestre, gerando reconhecimento de 49 novos empreendimentos que resultaram num acréscimo na receita de R\$ 451,4 milhões; (ii) revisão física/financeira dos orçamentos de custos de obra a incorrer, que gerou um acréscimo no custo orçado de R\$ 367,2 milhões, consequentemente uma redução no reconhecimento da receita, que foi no montante de R\$ 237,9 milhões no trimestre. *(Nota: o aumento do custo pelo sistema POC gera uma redução no % de execução da obra e por consequência reduz o reconhecimento da receita).*

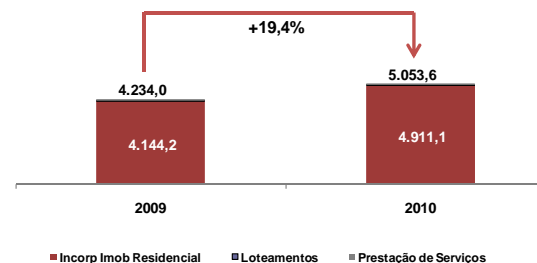
Na receita total do trimestre a participação do segmento Living (produtos econômico e supereconômico) aumentou de 22,4% no 4T09 para 29,6% no 4T10. Os produtos médio, médio-alto e alto (segmento "MAP") ainda se mantêm como os mais representativos na Companhia já que no 4T10 contribuíram com 70,4% do total da receita reconhecida (77,6% no 4T09).

A receita de incorporação no ano de 2010 foi de R\$ 4.911,1 milhões, 18,5% maior que os R\$ 4.144,2 milhões do mesmo período de 2009. Nos últimos 12 meses, a Companhia iniciou o reconhecimento de receitas relacionadas a 102 empreendimentos lançados nesse período, que geraram receita de R\$ 956,4 milhões no ano de 2010.

Receita Bruta por Atividade (R\$ Milhões)



Receita Bruta por Atividade (R\$ Milhões)



Por Segmento	4T10 R\$ mil	%Part.	4T09 R\$ mil	%Part.	%Var.	2010 R\$ mil	%Part.	2009 R\$ mil	%Part.	%Var.
Produtos MAP (Produtos Médio, Médio-Alto e Alto)	991.046	70,4%	932.287	77,6%	6,3%	3.647.830	74,3%	3.286.864	79,3%	11,0%
Produtos LIVING (Produtos Econômico e Supereconômico)	416.285	29,6%	268.791	22,4%	54,9%	1.263.269	25,7%	857.373	20,7%	47,3%
Total	1.407.331	100,0%	1.201.078	100,0%	17,2%	4.911.099	100,0%	4.144.237	100,0%	18,5%

A receita referente a loteamentos no 4T10 reduziu em 60,2% quando comparado com o 4T09, e equivale a 0,5% da receita bruta do trimestre (1,3% no 4T09), em função da revisão do custo a incorrer de um empreendimento no montante de R\$ 3,6 milhões, o que gerou um impacto negativo na receita da ordem de R\$ 6,4 milhões. Mesmo considerando este aumento de custo, o empreendimento apresentou margem bruta de 39,4% no acumulado do ano de 2010. O impacto na receita superior ao aumento do custo no trimestre ocorreu porque o empreendimento está com 98,0% vendido e em fase final de construção.

No ano de 2010, a receita de loteamentos aumentou 36,1% (R\$ 65,4 milhões) em relação ao ano de 2009 (R\$ 48,1 milhões), representando 1,3% da receita bruta total.

A receita de prestação de serviços refere-se às atividades das controladas Seller e Selling (corretagem sobre vendas) e Cyrela Construtora (taxa de administração de obras), e totalizou R\$ 31,4 milhões no 4T10, 191,7% superior ao 4T09. Tal aumento ocorreu em virtude do maior volume de vendas do último trimestre e conseqüente aumento do volume de comissões das controladas Seller e Selling. A receita decorrente de serviços no 4T10 representa 2,2% da receita bruta total (0,9% no 4T09).

A receita de prestação de serviços no ano de 2010 foi de R\$ 77,0 milhões, 84,8% maior que a receita de 2009 (R\$ 41,7 milhões). Esta receita representa 1,5% do da receita bruta da companhia.

Custo dos Bens e/ou Serviços Prestados

O custo de incorporação imobiliária residencial, que representa 97,5% do custo total do trimestre, teve aumento de 31,9% em relação ao mesmo período do ano anterior justificado, em grande parte, pelo início da construção dos novos empreendimentos, que foi responsável pelo acréscimo de 38,7% do custo total de incorporação.

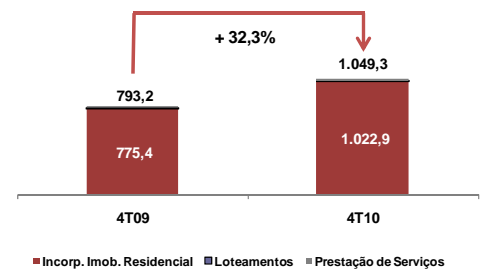
Neste trimestre, realizamos uma conciliação detalhada dos orçamentos de custos financeiros a incorrer versus a evolução física de nossas obras orgânicas e com parceiros e terceiros, o que resultou num acréscimo no custo orçado a incorrer no trimestre de R\$ 367,2 milhões, 3,7% sobre o custo orçado total, sendo 30% gerado nas obras orgânicas e o restante em obras cuja execução é terceirizada. Durante o ano de 2010, o acréscimo de custo a incorrer motivado pela revisão dos orçamentos foi de R\$ 533,6 milhões.

No ano de 2010, o custo de incorporação imobiliária aumentou 24,5% em relação ao mesmo período de 2009, principalmente devido ao início da construção de novos empreendimentos (18,6% do custo total de incorporação no ano).

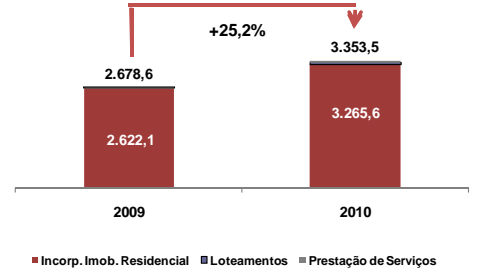
Margem Bruta

A margem bruta do 4T10 foi de 24,5%, 9,0 p.p abaixo quando comparada com 33,5% do 4T09. A margem bruta de incorporação, deste trimestre foi impactada pela revisão física/financeira dos custos a incorrer. O impacto total deste acréscimo no resultado do 4T10 foi de R\$ 237,9 milhões. Entretanto, a margem do ano de 2010 foi de 31,4%, 3,1p.p menor que os 34,5% do ano de 2009, decorrente da revisão dos custos de obras a incorrer que geraram um acréscimo de R\$ 533,6 milhões no custo orçado, impactando na redução do reconhecimento da receita bruta no montante de R\$ 320,1 milhões no resultado do período. A margem dos novos empreendimentos reconhecidos no 4T10 foi de 33,5%. A margem bruta do segmento Living (produtos econômico e supereconômico) alcançou 28,2% no ano de 2010.

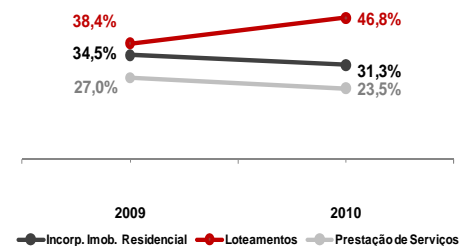
Custo por Atividade (R\$ Milhões)



Custo por Atividade (R\$ Milhões)



Margem Bruta por Atividade (%)



Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

As despesas comerciais são todas aquelas relacionadas à área de incorporação imobiliária residencial, como estande de vendas e mídia. No trimestre, tais despesas totalizaram R\$ 100,7 milhões, o que representa aumento de 11,5% quando comparadas aos R\$ 90,3 milhões do mesmo período de 2009. Tal variação é relativa à maior atividade de lançamentos ocorrida no 4T10.

Despesas Comerciais	4T10	4T09	% Var.	2010	2009	% Var.
	R\$ mil	R\$ mil		R\$ mil	R\$ mil	
Estande de Vendas	36.234	35.716	1,5%	150.653	84.924	77,4%
Mídia	36.897	40.743	-9,4%	160.927	125.907	27,8%
Serviços de Terceiros	16.639	11.634	43,0%	56.710	44.585	27,2%
Outros	10.916	2.205	395,1%	33.530	35.875	-6,5%
Total	100.686	90.298	11,5%	401.820	291.291	37,9%

Do total de despesas comerciais no 4T10, R\$ 6,2 milhões (ou 6,2%) referem-se a despesas incorridas com empreendimentos em fase inicial de lançamento ou em fase de pré-lançamento cujas vendas estão apenas se iniciando e, portanto, praticamente, ainda não geraram contrapartidas de receitas no mesmo período.

O item de maior relevância nas despesas comerciais do ano de 2010 foi Estande de Vendas, 37,5% do total. Na comparação com o ano anterior, houve aumento de 77,4%, dada concentração dos lançamentos no último trimestre de 2009 (46,2% do total de empreendimentos lançados), que tiveram seus estandes demolidos durante o ano de 2010, devido à rápida velocidade de vendas destes empreendimentos. Efeito semelhante deve ocorrer em 2011.

Despesas Gerais e Administrativas	4T10	4T09	% Var.	2010	2009	% Var.
	R\$ mil	R\$ mil		R\$ mil	R\$ mil	
Salários e Encargos Sociais	36.784	20.837	76,5%	126.071	94.673	33,2%
Stock Options	6.431	3.803	69,1%	19.882	16.841	18,1%
Honorários da Administração	1.385	418	231,3%	5.190	4.693	10,6%
Serviços de Terceiros	24.703	17.742	39,2%	95.857	47.756	100,7%
Aluguel, Serviços, Viagens e Representações	13.957	5.384	159,2%	36.711	27.175	35,1%
Outros	13.675	12.789	6,9%	42.677	33.817	26,2%
Sub Total	96.935	60.973	59,0%	326.388	224.955	45,1%
Participação de Empregados e Administradores (PLR)	12.468	15.132	-17,6%	26.037	30.932	-15,8%
Total	109.403	76.105	43,8%	352.425	255.887	37,7%

Nota : Em decorrência da adequação aos padrões internacionais os valores antes mantidos na rubrica Participação de empregados e administradores foram reclassificados para o grupo de Despesas gerais e administrativas.

As despesas gerais e administrativas (incluindo os honorários da administração) totalizaram R\$ 109,4 milhões no 4T10, com acréscimo de 43,8% quando comparadas com os R\$ 76,1 milhões do mesmo período de 2009. Esse montante representa 7,9% da receita líquida reconhecida no período (6,4% no 4T09). Em relação às vendas contratadas, as despesas gerais e administrativas representaram 4,0%, 0,1 p.p. acima do 4T09 quando representaram 3,9%.

No ano de 2010, finalizamos a adequação da estrutura de pessoal, que já havia sido iniciada no final de 2009, para atender o crescimento futuro da Companhia, o que refletiu em um aumento em salários e encargos sociais de 33,2%, quando comparado com o mesmo período de 2009. Tal aumento é explicado principalmente pelos seguintes fatores:

- (i) implantação de áreas próprias de incorporação, engenharia e back-office de cobrança e repasses para a Living, que representou 3,4% do total da despesa com pessoal do ano;
- (ii) conclusão da implantação da estrutura orgânica para as áreas de incorporação e engenharia na Regional Norte (Belém e São Luis), que representou 2,8% da despesa com pessoal no ano de 2010.
- (iii) implementação de escritório em Brasília para atuação na Região Centro Oeste, com estruturas de incorporação e back-office que representaram 3,0% do total das despesas de pessoal no período.

Os *start-ups* de filiais/regionais, em geral, causam distorções na análise de despesas em relação ao *top line*, pois as mesmas ocorrem antes dos resultados com vendas e reconhecimento de receitas. Outro ponto que impactou significativamente o aumento das despesas gerais e administrativas no ano de 2010 foram as despesas com serviços de terceiros, sendo em sua maioria relativas ao Projeto SAP, uma vez que tivemos que recorrer a serviços especializados de terceiros nas áreas da tecnologia da informação e back-office para apoio à implantação do sistema nas diversas regiões do Brasil e consultorias para revisão de processos e políticas de toda Companhia.

EBITDA

O EBITDA do 4T10 foi de R\$ 141,9 milhões, valor 44,9% inferior ao registrado no mesmo período de 2009, com margem EBITDA de 10,2% em relação à receita líquida, o que representa redução de 11,4 p.p. quando comparado com os 21,6% obtidos no 4T09. A redução da margem EBITDA é decorrente principalmente da revisão dos custos a incorrer acima da variação do INCC e do aumento das despesas operacionais.

No ano de 2010, o EBITDA somou R\$ 808,3 milhões, 11,3% inferior aos R\$ 911,3 milhões registrados em 2009. A margem EBITDA neste período foi de 16,5%, 5,8p.p inferior a margem de 2009 (22,3%).

EBITDA	4T10 R\$ mil	4T09 R\$ mil	Var%	2010 R\$ mil	2009 R\$ mil	Var%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	140.148	234.811	-40,3%	813.996	941.025	-13,5%
(-) Ganho Agra	-	-	-	-	(80.632)	-
(+) Resultado Financeiro	(17.239)	(4.295)	301,4%	(65.232)	14.533	-548,9%
(+) Depreciação e Amortização	2.158	1.148	88,0%	8.885	6.518	36,3%
(+) Amortização de Ágios e Outros	16.817	25.704	-34,6%	50.648	29.863	69,6%
EBITDA^(*)	141.884	257.368	-44,9%	808.297	911.307	-11,3%
Margem Ebitda (%)	10,2%	21,6%	-11,4 p.p.	16,5%	22,3%	-5,8 p.p.

(*) Nossa metodologia de cálculo não deduz despesas financeiras de SFH e debêntures capitalizadas que somam R\$ 60,8 milhões no ano de 2010.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 17,2 milhões, refletindo o aumento da variação monetária (IGPM) dos recebíveis de unidades concluídas.

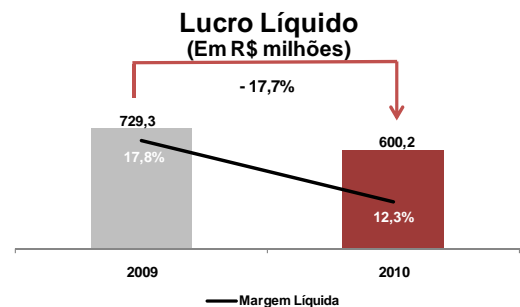
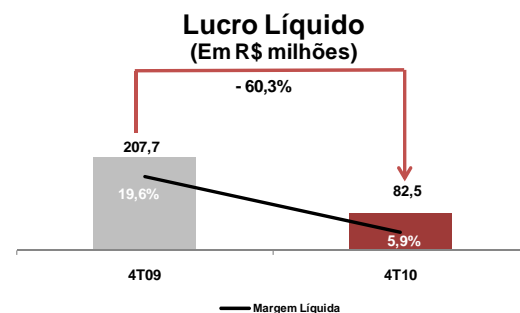
R\$ mil	4T10	4T09	2010	2009
Despesas Financeiras				
Juros SFH	(108.429)	(19.218)	(235.820)	(75.962)
Juros Financiamentos Nacionais e Estrangeiros	(40.623)	(25.953)	(129.984)	(130.419)
Juros Capitalizados	104.647	11.266	208.633	50.197
Sub Total	(44.405)	(33.905)	(157.171)	(156.184)
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(4.295)	(26.654)	(23.784)	(50.959)
Outras Despesas Financeiras	(3.072)	(1.533)	(41.425)	(18.192)
Total de Despesas Financeiras	(51.772)	(62.092)	(222.380)	(225.335)
Receitas Financeiras				
Rendimento de Aplicações	15.376	24.316	93.825	70.653
Receitas Financeiras sobre Contas a Receber	41.788	30.960	148.938	85.639
Rendimento de Financiamento de Parceiros	7.588	9.391	33.234	43.237
Outras Receitas Financeiras	4.259	1.720	11.615	11.273
Total de Receitas Financeiras	69.011	66.387	287.612	210.802
Resultado Financeiro	17.239	4.295	65.232	(14.533)

Nota :Os juros das SPEs (Sociedade de Propósito Específico) passíveis de serem capitalizadas foram demonstrados nos ITRs anteriores no formato líquido (despesas financeiras e valores capitalizados aos estoques). A partir deste fechamento anual, tanto o juros de debênture como de SFH na Holding nas SPEs onde se encontram as obras serão demonstrados no formato bruto.

Lucro líquido e margem líquida

O lucro líquido obtido no 4T10 foi de R\$ 82,5 milhões, 60,3% menor se comparado ao mesmo período de 2009. A margem líquida foi de 5,9%, 11,5p.p inferior aos 17,8% do mesmo período de 2009. O lucro por ação no 4T10 foi de R\$ 0,1951 ante R\$ 0,4918 no 4T09, o que representa decréscimo de 60,3%.

O lucro líquido do ano de 2010 foi de R\$ 600,2 milhões, 17,7% menor que os R\$ 729,3 milhões do ano de 2009. O lucro líquido de 2009 considera o efeito não recorrente do ganho de R\$ 80,6 milhões decorrente da venda de participação da Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. Se desconsiderarmos este efeito, a redução do lucro líquido de 2010, quando comparado ao mesmo período de 2009, seria de 7,5% e o decréscimo do lucro líquido por ação seria de 7,6% .



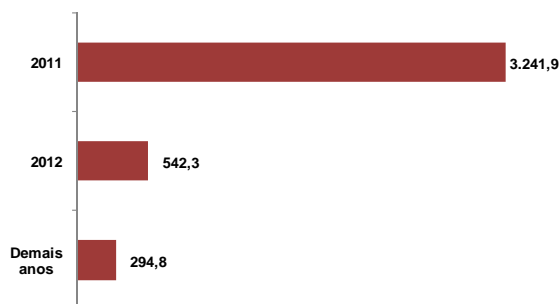
Destaques das DFs

Contas a Receber

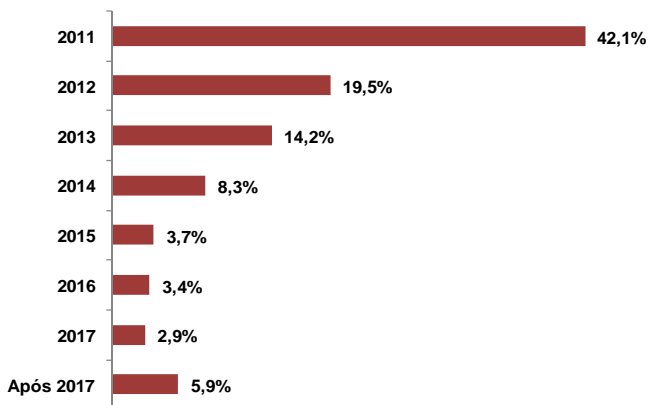
Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados e incluindo os valores ainda não apropriados no balanço, o Contas a Receber totalizou R\$ 12,2 bilhões em 31 de dezembro de 2010, valor 25,5% superior ao registrado em 31 de dezembro de 2009 em função do volume de vendas realizadas no ano de 2010.

Contas a receber	2010 R\$ mil	2009 R\$ mil	% Var
Unidades em construção	10.324.977	8.821.155	17,0%
Unidades construídas	1.846.372	874.793	111,1%
Total dos Recebíveis	12.171.349	9.695.948	25,5%
Compromisso com custos orçados de unidades vendidas	4.079.004	3.300.771	23,6%
Contas a Receber Líquido	8.092.345	6.395.177	26,5%

Cronograma do Custo a Incorrer
(ref. unidades vendidas - R\$ milhões)



Cronograma de Recebíveis
(em %)



Desse total, 15,2% refere-se a unidades entregues e 84,8% a unidades em construção. O prazo médio de realização do Contas a Receber é de cerca de 2,4 anos. Vale ressaltar que a experiência da Companhia não demonstra perdas significativas na realização deste ativo. Em geral, os recebíveis de unidades em construção são utilizados como garantia dos financiamentos da produção obtidos para construção dos respectivos empreendimentos.

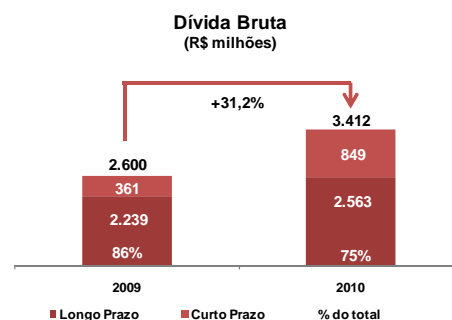
Estoque de Imóveis

O principal item em Estoques são os terrenos destinados à incorporação futura, que representam 57,7% do total (67,1% em 31 de dezembro de 2009). A política da Companhia para aquisição de novos terrenos é priorizar a aquisição de terrenos por meio de permuta e que não tenham restrições quanto ao prazo de lançamento. Os imóveis construídos e em construção na data base do balanço de 31 de dezembro de 2010 representam VGV potencial de R\$ 4.890,2 milhões (100%) e R\$ 3.904,8 milhões (% CBR).

Estoque de Imóveis	2010 R\$ mil	2009 R\$ mil	% Var
Imóveis em Construção	1.309.384	951.476	37,6%
Imóveis Concluídos	242.856	142.576	70,3%
Terrenos	2.209.964	2.255.987	(2,0%)
Adiantamento a Fornecedores	67.111	11.716	472,8%
Total	3.829.315	3.361.755	13,9%

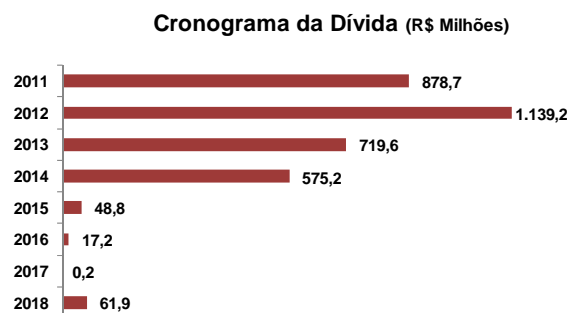
Endividamento

Em 31 de dezembro de 2010, a dívida bruta somava R\$ 3.412,1 milhões, apresentando acréscimo de 31,2% em comparação aos R\$ 2.600,2 milhões registrados em 31 de dezembro de 2009. O saldo de financiamentos em moeda nacional, que se refere integralmente a financiamentos à construção pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), representava 57,1% do total da dívida e apresentou aumento de 63,6% no ano em decorrência do crescimento da contratação de financiamento de obras em evolução e de novas obras iniciadas em 2010.



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

Modalidade (em R\$ mil)	2010	2009	% Var
Financiamentos - moeda nacional	1.947.737	1.190.338	63,6%
Empréstimos - moeda nacional	1.414.390	1.322.826	6,9%
Empréstimos - moeda estrangeira	49.961	87.060	-42,6%
Subtotal	3.412.088	2.600.224	31,2%
Juros a pagar - moeda nacional	28.699	29.955	-4,2%
Juros a pagar - moeda estrangeira	14	477	-97,1%
Subtotal	28.713	30.432	-5,6%
Total	3.440.801	2.630.656	30,8%



O saldo de empréstimo em moeda nacional, que representa 41,4% do total da dívida, aumentou 6,9% quando comparado aos R\$ 1.322,8 milhões em 31 de dezembro de 2009. O saldo de empréstimos refere-se a:

- (i) **1ª Emissão de Debêntures** realizada em abril de 2007, com remuneração a 100% do CDI acrescido de *spread* de 0,48% a.a. com vencimento em 2012, 2013 e 2014, na proporção de 33,33% do montante total em cada ano. Saldo do principal de R\$ 500 milhões em 31/12/2010;
- (ii) **2ª Emissão de Debêntures** realizada em janeiro de 2008, em duas séries remuneradas a 100% do CDI acrescidas de 0,65% a.a. com vencimento em 10 anos e repactuação da remuneração prevista para 2010 (1ª Série) e 2011 (2ª Série). Saldo do principal de R\$ 61,9 milhões em 31/12/2010;
- (iii) **3ª Emissão de Debêntures** realizada em setembro de 2009, em série única, remunerada a 100% do CDI acrescidas de 0,81% a.a. com vencimento em cinco anos a contar da data de sua emissão. Saldo do

principal de R\$ 350,0 milhões em 31/12/2010;

- (iv) **4ª Emissão de Debêntures** realizada em outubro de 2010, em série única, remunerada a 115% do CDI, com vencimento em quatro anos a contar da data de sua emissão. Saldo do principal de R\$ 300,0 milhões em 31/12/2010; e
- (v) **Linhas de crédito de longo prazo** – obtidas com instituições financeiras locais, com saldo de R\$ 202,5 milhões até dezembro de 2010. A remuneração média dessas linhas de crédito é de CDI acrescido de 0,81% a.a. e o repagamento será feito em parcelas anuais no prazo de quatro anos.

O saldo de empréstimo em moeda estrangeira, equivalente a R\$ 50 milhões em 31 de dezembro de 2010, representa 1,5% do total da dívida. Permanece o saldo de US\$ 30 milhões sujeito à variação da Libor e juros 4,3% ao ano, com vencimento em junho de 2012.

Em R\$ mil	2010	2009	%Var
Dívida LP	2.562.853	2.238.801	14,5%
Dívida CP	849.235	361.423	135,0%
Total da Dívida	3.412.088	2.600.224	31,2%
Caixa, Equivalentes e Títulos de Val. Mob.	849.825	1.568.919	-45,8%
Aplicações LP	304.770	103.791	193,6%
Total de Disponibilidades	1.154.595	1.672.710	-31,0%
Dívida Líquida	2.257.493	927.514	143,4%

Adiantamento de Clientes

São compromissos originados principalmente pelas permutas físicas nas compras de terrenos, e são avaliados ao preço de venda futuro das unidades em construção. Tais compromissos serão amortizados com o mesmo procedimento do reconhecimento das receitas de venda, não existindo desembolsos efetivos de caixa. Em 31 de dezembro de 2010 o montante de adiantamento de clientes relativo a permutas era de R\$ 1.826,2 milhões.

Anexo I – Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado		
BR GAAP		
R\$ 000		
	31 de dezembro, 2010	31 de dezembro, 2009
ATIVO		
Ativo Circulante	8.189.985	6.771.731
Caixa e Equivalentes de Caixa	242.556	213.186
Aplicações Financeiras	597.105	1.348.497
Titulos e Valores Mobiliários	10.164	7.236
Contas a Receber	3.890.529	2.812.154
Imóveis a Comercializar	3.076.564	2.080.664
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	188.640	104.884
Impostos e Contribuições a Compensar	82.650	50.858
Impostos e Contribuições a Diferidos	20.507	18.276
Despesas com Vendas a Apropriar	22.910	14.658
Despesas Antecipadas	7.740	11.833
Demais Contas a Receber	50.620	109.485
Ativo Realizável a Longo Prazo	3.586.984	3.532.387
Contas a Receber	2.114.555	1.736.802
Aplicações Financeiras	304.770	103.791
Contas a Receber por Desapropriação	-	4.812
Partes Relacionadas	366.862	362.767
Impostos e Contribuições a Compensar	26.958	34.479
Imposto e Contribuições diferidos	7.735	323
Imóveis a comercializar de longo prazo	752.751	1.281.092
Demais contas a receber	13.353	8.321
Ativo Permanente	265.592	246.572
Investimentos em Controladas e Coligadas	6.179	5.255
Imobilizado	168.723	133.139
Intangível	90.690	108.178
Total do Ativo	12.042.561	10.550.690
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Passivo Circulante	3.921.657	2.980.717
Empréstimos e Financiamentos	771.031	366.629
Debêntures	106.917	25.226
Fornecedores	135.844	257.277
Impostos e Contribuições a Recolher	90.015	79.171
Impostos e Contribuições Diferidos	263.151	211.357
Salários, encargos sociais e participações	72.435	55.829
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	341.835	203.469
Dividendos a Pagar	142.559	198.907
Partes Relacionadas	130.446	124.467
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	240.041	302.788
Adiantamentos de Clientes	1.518.142	1.054.381
Demais Contas a Pagar	109.241	101.216
Passivo Exigível a Longo Prazo	3.438.967	3.464.590
Empréstimos e Financiamentos	1.437.677	1.129.391
Debêntures	1.117.037	1.101.889
Fornecedores	41.723	35.117
Impostos e Contribuições a Recolher	9.183	11.927
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	123.164	102.079
Tributos a Pagar e Processos Trabalhistas	18.815	18.739
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	138.494	113.588
Adiantamento de Cliente	552.874	893.384
Demais Contas a Pagar	-	58.476
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.681.937	4.105.383
Capital Social	2.548.695	2.549.139
Opções Outorgadas Reconhecidas	60.250	40.362
Reserva de Lucros	1.728.579	1.270.889
Ações em Tesouraria	(11)	(11)
Outros Resultados Abrangentes	(11.033)	(7.575)
Acionistas não controladores	355.457	252.579
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	12.042.561	10.550.690

Anexo II – Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados consolidados

BR GAAP
R\$ 000

	4T10	4T09	% Variação	31 de dezembro, 2010	31 de dezembro, 2009	% Variação
Incorporação e Revenda de Imóveis	1.407.331	1.201.078	17,2%	4.911.099	4.144.237	18,5%
Loteamentos	6.543	16.442	-60,2%	65.448	48.079	36,1%
Locação de Imóveis	-	-	-	-	-	0,0%
Prestação de Serviços e Outras	31.430	10.776	191,7%	77.004	41.677	84,8%
Deduções da Receita Bruta	(56.031)	(36.393)	54,0%	(163.446)	(146.168)	11,8%
Receita Líquida Total	1.389.273	1.191.903	16,6%	4.890.105	4.087.825	19,6%
Custo de Bens e/ou Serviços Realizados						
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(1.022.857)	(775.381)	31,9%	(3.265.648)	(2.622.089)	24,5%
Loteamentos	(6.899)	(10.756)	-35,9%	(33.715)	(28.626)	17,8%
Dos Imóveis Locados e Serviços	(19.509)	(7.037)	177,2%	(54.112)	(27.856)	94,3%
Custo de Bens e/ou Serviços Realizados	(1.049.265)	(793.174)	32,3%	(3.353.475)	(2.678.571)	25,2%
Lucro Bruto	340.008	398.729	-14,7%	1.536.630	1.409.254	9,0%
Despesas/receitas Operacionais						
Com Vendas	(100.686)	(90.298)	11,5%	(401.820)	(291.291)	37,9%
Gerais e Administrativas	(108.018)	(74.942)	44,1%	(347.235)	(251.194)	38,2%
Honorários de Administração	(1.385)	(1.163)	19,1%	(5.190)	(4.693)	10,6%
Equivalência Patrimonial	579	4.992	-88,4%	1.196	28.715	-95,8%
Outros Resultados nos Investimentos	(7.314)	86.172	0,0%	(34.671)	86.172	100,0%
Despesas Financeiras	(51.772)	(62.092)	-16,6%	(222.380)	(225.335)	-1,3%
Receitas Financeiras	69.011	66.387	4,0%	287.612	210.802	36,4%
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(275)	(92.974)	-99,7%	(146)	(21.405)	-99,3%
	(199.860)	(163.918)	21,9%	(722.634)	(468.229)	54,3%
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	140.148	234.811	-40,3%	813.996	941.025	-13,5%
IR Diferido	(395)	(5.633)	-93,0%	(22.141)	(40.233)	45,0%
Provisão para IR e Contribuição Social	(33.848)	(9.446)	258,3%	(106.789)	(73.894)	44,5%
	(34.243)	(15.079)	127,1%	(128.930)	(114.127)	13,0%
Lucro Antes da Participação dos Acionistas não Controladores	105.905	219.732	-51,8%	685.066	826.898	-17,2%
Parcela de Lucro atribuída aos acionistas não controladores	(23.379)	(12.014)	94,6%	(84.817)	(97.549)	-13,1%
Lucro Líquido	82.526	207.718	-60,3%	600.249	729.349	-17,7%

Anexo III – Demonst. de fluxo de caixa

Demonstração do fluxo de caixa consolidado em 31 de Dezembro de 2010 e 2009
(Em milhares de reais)

	Consolidado			
	4T10	4T09	2010	2009
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e de acionistas não controladores	126.579	219.011	813.996	941.025
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa:				
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	(14.942)	(10.786)	8.885	6.518
Amortização de ágio	33.917	27.496	50.648	29.863
Equivalência patrimonial	(579)	(4.992)	(1.196)	(28.715)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	75.674	53.345	259.786	205.479
Impostos diferidos	19.415	68.539	44.916	72.210
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores	(84.817)	(97.549)	(84.817)	(97.549)
	155.247	255.064	1.092.218	1.128.831
Varição nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	(213.212)	(362.653)	550.413	(680.260)
Diminuição (aumento) em contas a receber	(169.735)	(1.122.414)	(1.456.128)	(1.887.924)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(223.752)	(214.130)	(467.559)	(435.895)
Diminuição (aumento) em conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(12.603)	88.986	(146.503)	40.899
Diminuição (aumento) em partes relacionadas	71.187	(49.717)	1.884	(24.934)
Diminuição (aumento) nos demais ativos	44.618	(28.454)	27.287	(17.235)
Aumento (diminuição) de contas a pagar por aquisição de imóveis	70.345	35.961	159.451	(117.335)
Aumento (diminuição) de tributos a pagar	4.357	964	(2.668)	1.638
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	(23.898)	(9.389)	(12.680)	33.443
Aumento (diminuição) em outros passivos	(257)	449.309	(8.991)	604.430
Aumento (diminuição) na participação dos acionistas não controladores	96.298	142.607	102.878	(36.149)
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	(201.405)	(813.866)	(160.398)	(1.390.491)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.324)	(7.174)	(83.265)	(70.466)
Caixa e equivalentes líquidas provenientes de (aplicadas nas) atividades operacionais:	(211.729)	(821.040)	(243.663)	(1.460.957)
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS:				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(10.617)	9.046	(41.006)	(41.120)
Aquisição de investimento	2.648	(2.681)	272	234.152
Aquisição de bens do ativo intangível	(12.588)	(6.827)	(36.623)	(54.014)
Caixa e equivalentes líquidas provenientes das (aplicadas nas) atividades de investimentos:	(20.557)	(462)	(77.357)	139.018
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS:				
Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	419.527	255.632	1.456.308	1.178.501
Debêntures	297.628	-	101.485	344.760
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(258.684)	(462.157)	(775.821)	(955.414)
Juros pagos	(81.606)	(70.597)	(232.231)	(249.935)
Distribuição de Dividendos	(198.907)	(65.956)	(198.907)	(65.956)
Aumento (Redução) de Capital	(315)	1.108.935	(444)	1.150.745
Aumento de capital por incorporação e cisão	-	41.039	-	41.039
Caixa e equivalentes líquidas provenientes das atividades de financiamentos:	177.643	806.896	350.390	1.443.740
Aumento do caixa e equivalentes:	(54.643)	(14.606)	29.370	121.801
No fim do exercício	297.199	227.792	213.186	91.385
No início do exercício	242.556	213.186	242.556	213.186
Aumento do caixa e equivalentes:	(54.643)	(14.606)	29.370	121.801

Anexo IV – Reconhecimento da Receita

EMPREENDIMENTO	Produto	DATA LANÇAMENTO	DATA RECONHECIMENTO	%EVOLUÇÃO FINANCEIRA		RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mil)		% VENDIDO NO PERÍODO	%EVOLUÇÃO FINANCEIRA		RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mil)		% VENDIDO NO PERÍODO	% CBR
				4T10	4T09	4T10	4T09		12M10	12M09	12M10	12M09		
Grand Lider Olympus	Médio Alto	05/08	05/08	6,1%	5,1%	45.678	30.627	3,9%	16,8%	28,5%	139.103	124.819	16,5%	100,0%
Reserva Do Parque	Médio	11/08	12/08	9,3%	-3,9%	41.364	13.244	5,7%	24,5%	12,4%	106.793	20.023	21,6%	100,0%
Horizontes Cidade Universitaria	Médio	12/07	12/07	10,7%	14,1%	28.842	4.217	1,5%	37,5%	40,2%	87.850	64.342	1,1%	100,0%
Le Parc Salvador	Médio	11/07	12/07	6,0%	6,6%	21.440	41.642	-1,3%	30,9%	27,4%	129.245	114.484	-2,0%	68,0%
Central Park Prime	Médio	08/07	09/07	12,4%	9,1%	19.513	13.640	-1,0%	36,7%	36,1%	64.577	39.866	-1,6%	50,0%
Horizons	Médio Alto	05/08	06/08	5,5%	-4,3%	18.551	24.899	0,0%	5,8%	22,8%	53.883	43.678	0,6%	50,0%
Pleno Residencial 1ª Fase	Econômico	11/09	12/09	11,1%	6,1%	17.284	1.567	0,0%	21,9%	6,1%	20.954	1.567	11,6%	100,0%
Liber	Super Econômico	03/08	05/08	12,0%	7,9%	15.243	6.134	-2,5%	49,2%	21,3%	43.142	11.263	24,6%	80,0%
Galleria Mooca	Médio Alto	11/08	05/09	12,7%	3,2%	14.931	3.292	8,2%	26,8%	26,5%	37.322	12.423	44,9%	100,0%
Les Jardin Chacara Flora	Médio	11/07	09/08	8,2%	0,0%	14.041	-1.055	0,9%	41,9%	-0,2%	15.054	16.818	-1,2%	50,0%
Peninsula Office	Médio Alto	03/08	03/08	6,3%	2,6%	12.531	5.196	0,4%	24,7%	38,0%	68.954	48.065	11,6%	100,0%
Barra Prime Office	Médio	11/08	12/08	13,8%	-0,5%	12.259	2.976	0,0%	35,8%	9,9%	24.426	7.856	3,8%	100,0%
Cond. Brisas Life	Econômico	04/09	04/09	10,5%	7,2%	11.418	7.090	0,0%	41,0%	28,8%	45.653	28.195	0,4%	100,0%
Brisas Residencial	Médio	08/08	11/08	8,6%	1,0%	11.187	3.431	0,3%	19,2%	11,3%	29.042	14.871	10,6%	68,0%
Ecoparque	Econômico	07/09	08/09	12,5%	1,1%	11.030	1.279	-0,2%	34,9%	6,4%	30.125	5.757	0,3%	100,0%
Unico Guarulhos	Super Econômico	11/09	12/09	9,5%	13,7%	10.908	12.532	-1,3%	15,0%	13,7%	20.923	12.532	0,7%	50,0%
Place Royale	Médio Alto	05/08	06/08	30,3%	-0,7%	9.978	324	3,1%	50,0%	15,2%	35.739	10.441	2,0%	50,0%
Condomínio Vita Praia - Recife	Econômico	04/08	08/08	12,7%	5,8%	9.568	3.455	1,8%	49,0%	19,0%	34.176	9.935	15,6%	80,0%
Welcome Residenciais Verticais	Médio Alto	09/08	02/09	10,1%	3,3%	9.562	2.359	8,8%	18,4%	39,1%	16.993	11.278	18,6%	80,0%
Farol Da Ilha	Médio	12/07	12/07	10,1%	7,3%	9.182	13.870	2,1%	43,6%	18,7%	82.990	36.702	14,0%	100,0%
Hemisphere	Alto Padrão	06/08	06/08	6,9%	0,0%	8.752	17.415	4,9%	27,2%	36,0%	34.576	23.840	29,7%	35,0%
Liber Condominio Resort	Econômico	11/08	02/09	11,3%	-0,3%	8.695	142	16,8%	34,8%	12,8%	13.231	1.292	28,3%	60,0%
Urban Concept Offices	Alto Padrão	09/08	09/08	8,3%	4,6%	8.584	7.128	2,8%	27,1%	15,8%	32.674	22.994	5,1%	100,0%
Novamerica Office Park	Médio Alto	03/09	03/09	5,3%	2,2%	8.516	6.704	0,0%	15,6%	27,6%	26.357	39.879	1,2%	80,0%
Podium Vila Leopoldina	Médio	04/08	04/08	8,0%	3,5%	8.493	6.347	0,0%	28,4%	29,2%	52.911	34.221	-0,3%	100,0%
Auge Home Resort	Médio	09/09	11/09	3,7%	15,7%	8.417	15.987	3,7%	8,9%	15,7%	25.899	15.987	31,3%	100,0%
Alameda Morumbi	Médio	11/07	12/07	11,7%	8,4%	8.321	18.869	-0,7%	35,5%	28,0%	56.508	46.127	2,7%	80,0%
L' Acqua	Médio	05/09	10/09	17,4%	24,5%	8.169	2.542	25,1%	18,7%	24,5%	6.478	2.542	45,4%	71,6%
Demais empreendimentos						349.176	935.224				2.589.623	3.322.440		
Sub-Total						761.633	1.201.078				3.925.199	4.144.237		
Obras Iniciadas após dezembro de 2009														
Majestic	Médio Alto	09/10	12/10	33,4%	0,0%	47.709	-	29,4%	33,4%	-	47.709	-	29,4%	100,0%
Health Center	Alto Padrão	12/10	12/10	65,9%	0,0%	45.458	-	59,3%	65,9%	-	45.458	-	59,3%	80,0%
Thera Residence	Alto Padrão	12/10	12/10	46,0%	0,0%	44.066	-	98,0%	46,0%	-	44.066	-	98,0%	55,1%
Mood	Alto Padrão	11/10	11/10	28,9%	0,0%	35.910	-	85,4%	28,9%	-	35.910	-	85,4%	80,0%
Shop. Nova América- Office1000	Alto Padrão	12/10	12/10	58,0%	0,0%	23.548	-	63,3%	58,0%	-	23.548	-	63,3%	66,7%
Vita - Fase 1	Econômico	03/10	09/10	2,4%	0,0%	23.203	-	14,7%	25,9%	-	24.752	-	78,4%	89,5%
Thera Office	Alto Padrão	12/10	12/10	34,5%	0,0%	22.568	-	97,2%	34,5%	-	22.568	-	97,2%	55,1%
Shop. Nova América- Office3000	Alto Padrão	12/10	12/10	49,3%	0,0%	20.694	-	73,3%	49,3%	-	20.694	-	73,3%	66,7%
Vintage Condominio Clube	Médio	12/10	12/10	32,6%	0,0%	18.329	-	30,9%	32,6%	-	18.329	-	30,9%	100,0%
Camino Girassol	Médio Alto	10/10	10/10	21,4%	0,0%	12.862	-	92,6%	21,4%	-	12.862	-	92,6%	100,0%
Aschneider Absolut Business	Alto Padrão	10/10	10/10	37,5%	0,0%	12.850	-	100,0%	37,5%	-	12.850	-	100,0%	100,0%
Westside Confort	Médio Alto	12/10	12/10	28,7%	0,0%	12.392	-	54,2%	28,7%	-	12.392	-	54,2%	95,0%
Camino Lírio	Médio Alto	10/10	10/10	21,4%	0,0%	12.040	-	88,2%	21,4%	-	12.040	-	88,2%	100,0%
Le Jardin	Alto Padrão	11/10	11/10	25,1%	0,0%	11.495	-	33,9%	25,1%	-	11.495	-	33,9%	95,0%
Getulio Vargas Prime Offices	Alto Padrão	12/10	12/10	26,6%	0,0%	11.125	-	76,4%	26,6%	-	11.125	-	76,4%	100,0%
Boulevard Neoville	Alto Padrão	12/10	12/10	30,2%	0,0%	11.036	-	47,3%	30,2%	-	11.036	-	47,3%	100,0%
Minha Praia	Econômico	06/10	06/10	2,9%	0,0%	10.024	-	29,3%	17,9%	-	10.024	-	60,9%	50,0%
Recreio das Laranjeiras	Econômico	10/09	02/10	20,3%	0,0%	9.527	-	-3,7%	61,2%	-	29.813	-	89,3%	60,0%
Novamérica - Califórnia Collection	Médio Alto	09/09	03/10	3,4%	0,0%	9.089	-	15,6%	32,6%	-	33.946	-	87,9%	80,0%
Infinity Prime Offices	Alto Padrão	05/10	05/10	3,5%	0,0%	8.151	-	22,0%	29,1%	-	22.190	-	81,4%	95,0%
Demais empreendimentos iniciados após dezembro de 2009						200.275	-				493.586	-		
Sub-Total						602.351	-				956.392	-		
Demais Empreendimentos						43.347	-				29.507	-		
Total						1.407.331	1.201.078				4.911.099	4.144.237		

Anexo V – Lançamentos do 4T10 e 2010

CYRELA											
Empreendimento	Mês	Trimestre	Região	GVV (R\$ mil)	Area Útil (m ²)	Unidades	Produto	% CBR	% Permuta do VGV	% Vendido	
1 THERA CORPORATIVO	dez-10	4TR10	SP	354.488	28.395	1	Alto Padrão	55,1%	0,0%	0,0%	
2 THERA OFFICE	dez-10	4TR10	SP	144.410	16.114	254	Alto Padrão	55,1%	0,0%	100,0%	
3 THERA RESIDENCE	dez-10	4TR10	SP	178.610	20.364	321	Alto Padrão	55,1%	0,0%	98,4%	
4 COTEGIPE - VIOLETA	dez-10	4TR10	SP	87.117	17.406	264	Médio Alto	100,0%	36,9%	39,0%	
5 UNITT	nov-10	4TR10	SP	50.714	5.590	55	Alto Padrão	50,0%	0,0%	32,7%	
6 MOOD	nov-10	4TR10	SP	148.848	22.050	404	Alto Padrão	80,0%	100,0%	85,1%	
7 PORTALE MATTINO - LUZES DA MOOCA	nov-10	4TR10	SP	143.381	25.968	287	Alto Padrão	80,0%	0,0%	31,4%	
8 VILLAGIO LUNA - LUZES DA MOOCA	nov-10	4TR10	SP	150.064	26.277	208	Alto Padrão	80,0%	0,0%	22,1%	
9 VILLA SOLARE - LUZES DA MOOCA	nov-10	4TR10	SP	139.759	22.333	114	Alto Padrão	80,0%	0,0%	3,5%	
10 FATTO EXCLUSIVE	nov-10	4TR10	SP	48.439	10.306	101	Médio Alto	79,0%	50,3%	40,6%	
11 CAMINO TULIPA	out-10	4TR10	SP	70.690	15.779	199	Médio Alto	100,0%	0,0%	36,2%	
12 CAMINO LIRIO	out-10	4TR10	SP	70.690	15.779	199	Médio Alto	100,0%	0,0%	87,9%	
13 CAMINO GIRASSOL	out-10	4TR10	SP	71.040	15.779	199	Médio Alto	100,0%	0,0%	93,0%	
14 WAVE	dez-10	4TR10	SP INT	71.646	10.693	212	Alto Padrão	100,0%	0,0%	67,5%	
15 MAIDAN	dez-10	4TR10	SP INT	34.269	6.903	45	Médio Alto	100,0%	92,9%	33,3%	
16 OFFICE 1000	dez-10	4TR10	RJ	66.814	9.847	314	Alto Padrão	66,7%	90,3%	64,0%	
17 MAPENDI	dez-10	4TR10	RJ	10.000	38.179	1	Médio	100,0%	90,3%	100,0%	
18 JARDIM BOTÂNICO	dez-10	4TR10	RJ	11.000	4.785	9	Alto Padrão	100,0%	90,3%	100,0%	
19 OFFICE 3000	dez-10	4TR10	RJ	60.856	8.969	286	Alto Padrão	66,7%	90,3%	73,3%	
20 FLORIS FASE 1	nov-10	4TR10	RJ	104.352	27.155	377	Médio	75,0%	0,0%	25,5%	
21 R.PARQUE -LIRIOS	out-10	4TR10	RJ	93.675	19.578	204	Médio alto	100,0%	52,5%	40,2%	
22 MIRAGE BAY - BELEM	dez-10	4TR10	Norte	157.379	26.511	96	Alto Padrão	100,0%	0,0%	14,6%	
23 MIRAI OFFICES - BELEM	out-10	4TR10	Norte	84.438	13.358	369	Alto Padrão	100,0%	0,0%	19,8%	
24 MANDARA VILLAGE A e B	nov-10	4TR10	NE	186.470	40.113	318	Alto Padrão	32,5%	0,0%	78,0%	
25 JARDIM DE VENETO - 1ª ETAPA - 1ªFASE	nov-10	4TR10	NE	27.305	6.277	48	Médio Alto	100,0%	0,0%	79,2%	
26 PENINSULA WAY - 2ªFASE SLZ	nov-10	4TR10	NE	39.437	8.963	60	Médio Alto	100,0%	100,0%	29,3%	
27 LE PARC BOA VIAGEM - 4ªFASE	out-10	4TR10	NE	150.630	33.175	248	Médio Alto	68,0%	100,0%	22,4%	
28 PATIO JARDINS - SLZ	out-10	4TR10	NE	159.930	26.210	670	Alto Padrão	100,0%	0,0%	18,4%	
29 A SCHNEIDER ABSOLUT	dez-10	4TR10	Sul	36.476	5.923	126	Alto Padrão	100,0%	100,0%	83,3%	
30 GETULIO VARGAS PRIME OFFICES	dez-10	4TR10	Sul	56.420	8.913	208	Alto Padrão	100,0%	57,0%	69,2%	
31 BOULEVARD NEVILLE FLORIANOPOLIS	dez-10	4TR10	Sul	94.740	19.380	200	Alto Padrão	100,0%	88,0%	46,0%	
32 LE JARDIN - CTB 1ª FASE	dez-10	4TR10	Sul	155.116	32.579	276	Alto Padrão	95,0%	100,0%	30,8%	
33 WESTSIDE - COMFORT RESIDENCES - CTB	dez-10	4TR10	Sul	90.368	21.063	152	Médio Alto	95,0%	100,0%	53,3%	
34 HEALTH CENTER	dez-10	4TR10	CO	102.159	7.438	204	Alto Padrão	80,0%	100,0%	61,3%	
Total Cyrela			34	3.451.733	618.151	7.029		78,8%	49,0%	51,3%	

LIVING											
Empreendimento	Mês	Trimestre	Local	GVV (R\$ mil)	Area Útil (m ²)	Unidades	Produto	% CBR	% Permuta do VGV	% Vendido	
1 LIBER PARK CAMPO LIMPO	dez-10	4TR10	SP	45.971	14.723	318	Econômico	60,0%	0,0%	18,6%	
2 VITTA JAÇANÃ - RESIDENCE CLUB	dez-10	4TR10	SP	37.664	11.419	198	Econômico	100,0%	0,0%	97,0%	
3 FATTO JARDIM BOTANICO - 3ª FASE	dez-10	4TR10	SP	44.156	12.210	208	Econômico	79,0%	0,0%	17,3%	
4 DEZ VILA ALPINA - FASE 1	dez-10	4TR10	SP	33.723	13.410	300	Super Econômico	50,0%	9,5%	97,7%	
5 MAIS JAÇANÃ - HIS	dez-10	4TR10	SP	17.581	6.879	150	Super Econômico	100,0%	0,0%	98,7%	
6 MAIS CANGAÍBA	nov-10	4TR10	SP	49.695	18.637	399	Super Econômico	100,0%	0,0%	97,2%	
7 LIBER VILLAGE CAMPO LIMPO	out-10	4TR10	SP	56.243	18.049	390	Econômico	60,0%	0,0%	83,6%	
8 LIBER CONDOMINIO RESORT FASE 2	dez-10	4TR10	SP INT	39.910	15.750	252	Econômico	60,0%	0,0%	0,0%	
9 VINTAGE CONDOMÍNIO CLUBE	dez-10	4TR10	SP INT	197.104	55.524	614	Médio	100,0%	94,5%	29,6%	
10 AMISTÁ 2ª FASE	nov-10	4TR10	SP INT	51.867	15.392	282	Econômico	50,0%	0,0%	83,3%	
11 AMISTÁ 1ª FASE	out-10	4TR10	SP INT	51.683	15.337	281	Econômico	50,0%	0,0%	98,9%	
12 VERT VITA	dez-10	4TR10	RJ	27.845	10.205	198	Econômico	90,0%	81,6%	25,8%	
13 WEST RESIDENCIAL	dez-10	4TR10	RJ	27.887	12.514	234	Super Econômico	100,0%	27,6%	9,8%	
14 SUPERA	nov-10	4TR10	RJ	31.372	15.853	320	Super Econômico	50,0%	0,0%	30,0%	
15 NOVA ALAMEDA	out-10	4TR10	RJ	66.040	18.393	296	Econômico	100,0%	17,4%	18,7%	
16 VITÓRIA MAGUARY - FASE 1	nov-10	4TR10	Norte	31.382	14.854	320	Super Econômico	92,5%	91,1%	35,6%	
17 NOVO STILLO HOME CLUB - FASE 1	dez-10	4TR10	NE	46.612	14.679	201	Médio	89,5%	74,8%	14,0%	
18 PARQUE DOS PASSAROS	dez-10	4TR10	NE	21.994	9.666	180	Super Econômico	54,4%	0,0%	18,8%	
19 VITÓRIA SÃO LUÍS - 1ª FASE	dez-10	4TR10	NE	35.976	16.593	384	super Econômico	100,0%	58,2%	98,4%	
20 RESERVA IPANEMA PORTO ALEGRE	dez-10	4TR10	Sul	81.704	23.794	467	Econômico	100,0%	0,0%	17,6%	
21 IDEALE RESIDENCIAL	dez-10	4TR10	Sul	51.670	14.629	197	Médio	95,0%	100,0%	59,9%	
22 AGORA CANOAS	nov-10	4TR10	Sul	26.915	12.499	288	Super Econômico	100,0%	100,0%	66,0%	
Total Living			22	1.074.995	361.009	6.477		83,9%	44,7%	51,0%	
TOTAL CYRELA + LIVING			56	4.526.728	979.160	13.506		80,0%	49,0%	51,2%	

Anexo V – Continuação

Por Região	VGV Lançado (R\$ mil)		Var%	VGV Lançado CBR (R\$ mil)		Var%	% CBR		Unidades		Preço Médio (m²)		VGV Permutado (R\$ mil)		% Vendido com permuta				
	4T10	4T09		4T10	4T09		4T10	4T09	4T10	4T09	4T10	4T09	4T10	4T09	4T10	4T09	4T10	4T09	
4T 2010																			
São Paulo	1.943.284	549.122	253,9%	1.420.327	453.851	212,9%	73,1%	82,7%	4.569	1.434	5.758	4.127	39,5%	47.129	47.201	-0,2%	67,6%	71,2%	-3,6 p.p.
São Paulo - Interior	446.379	467.805	-4,6%	378.740	256.926	47,4%	84,8%	54,9%	1.686	5.970	3.733	1.747	113,7%	45.779	-	-	50,6%	89,8%	-33,3 p.p.
Rio de Janeiro	499.841	296.953	68,3%	412.730	270.800	52,4%	82,6%	91,2%	2.239	1.479	3.021	3.305	-8,6%	72.536	37.901	91,4%	36,8%	48,6%	-12,8 p.p.
Minas Gerais	132.641	-	-	132.641	-	-	100,0%	-	48	-	-	5,334	-	4.984	-	-	18,8%	-	-
Espírito Santo	133.170	-	-	91.866	-	-	69,0%	-	917	-	-	2,446	-	7.153	-	-	31,0%	-	-
Norte	273.200	183.437	48,9%	270.846	145.065	86,7%	98,1%	79,1%	785	819	4.892	1.747	32,6%	2.844	-	-	25,6%	44,6%	-19,0 p.p.
Nordeste	668.355	514.194	30,0%	478.363	415.904	15,4%	71,7%	80,8%	2.109	1.260	4.293	3.634	21,5%	41.628	79.654	-48,0%	43,7%	48,2%	-4,4 p.p.
Sul	593.410	274.486	116,2%	578.552	312.778	85,0%	97,5%	114,0%	1.914	1.571	2.181	2,807	52,3%	81.657	29.228	174,7%	46,9%	85,4%	-38,5 p.p.
Centro Oeste	102.159	-	-	81.727	-	-	80,0%	-	204	-	-	13,735	-	49.199	-	-	61,3%	-	-
Total	4.526.728	2.551.808	77,4%	3.622.285	2.079.332	74,2%	80,0%	81,5%	13.506	13.498	4.623	2.960	56,2%	340.573	206.620	64,8%	51,2%	72,0%	-20,9 p.p.
Por Produto																			
Alto Padrão	2.553.719	367.923	594,1%	1.911.347	315.702	505,4%	74,8%	85,8%	4.932	799	6.688	5.489	21,9%	195.368	38.084	413,0%	53,6%	48,9%	4,1 p.p.
Médio Alto	783.662	873.744	-10,3%	720.770	732.022	-1,5%	92,0%	83,8%	1.719	1.312	4.583	4.160	10,1%	78.347	96.628	-19,1%	50,3%	49,9%	0,5 p.p.
Médio	409.238	257.989	58,8%	376.172	262.404	43,4%	91,8%	101,7%	1.390	1.052	2.729	3.540	-22,9%	51.610	40.983	25,9%	30,6%	57,9%	-27,3 p.p.
Econômico	503.083	450.014	11,8%	382.401	432.333	-11,5%	76,0%	96,1%	2.880	2.916	3.240	2.615	23,9%	1.772	30.024	-94,1%	45,5%	66,4%	-20,9 p.p.
Super Econômico	276.526	473.489	-41,6%	231.695	272.547	-15,0%	83,8%	57,6%	262 p.p.	2.575	2.287	2.036	12,3%	13.476	703	1818,1%	64,6%	73,5%	-8,9 p.p.
Super Econômico (0-3)	128.649	-	-	64.324	-	-	50,0%	-	2.560	-	-	1,197	-	-	-	-	-	-	100,0%
Total	4.526.728	2.551.808	77,4%	3.622.285	2.079.332	74,2%	80,0%	81,5%	13.506	13.498	4.623	2.960	56,2%	340.573	206.620	64,8%	51,2%	72,0%	-20,9 p.p.
Acumulado 2010																			
Por Região																			
São Paulo	2.343.140	1.673.949	40,0%	1.710.543	1.310.168	30,6%	73,0%	78,3%	5.811	5.584	5.744	3.871	48,4%	55.231	87.289	-36,7%	71,5%	85,1%	-13,6 p.p.
São Paulo - Interior	665.393	1.017.880	-34,6%	491.903	671.894	-26,8%	73,9%	66,0%	3.880	8.277	2.915	2.220	31,3%	46.628	31.087	50,0%	70,5%	85,4%	-14,9 p.p.
Rio de Janeiro	1.287.315	728.388	74,0%	1.045.274	564.837	85,1%	82,5%	77,8%	5.422	3.250	3.321	4.178	-20,5%	186.072	120.868	36,0%	48,6%	56,8%	-8,3 p.p.
Minas Gerais	16.285	179.323	-90,9%	13.028	169.897	-92,3%	80,0%	94,8%	96	180	2.854	4.946	-40,3%	2.308	13.627	-83,1%	100,0%	78,1%	21,9 p.p.
Espírito Santo	195.772	263.161	-25,6%	126.072	187.656	-32,8%	64,4%	71,3%	1.302	1.577	2.710	2.477	9,4%	12.178	24.416	-50,1%	44,3%	50,4%	-6,1 p.p.
Norte	395.349	302.810	30,6%	392.995	264.438	48,6%	98,4%	87,3%	1.271	1.379	4.643	3.257	42,5%	2.844	17.021	-84,0%	47,0%	66,5%	-19,5 p.p.
Nordeste	1.246.205	1.017.572	22,5%	966.741	822.789	17,5%	77,6%	80,9%	4.943	3.492	3.595	3.334	7,8%	85.432	154.417	-44,7%	69,8%	66,8%	3,1 p.p.
Sul	1.023.693	434.186	135,8%	1.001.014	434.186	130,5%	97,8%	100,0%	3.555	2.384	3.974	2.777	43,1%	121.721	43.424	180,3%	61,0%	80,9%	-19,9 p.p.
Centro Oeste	456.730	61.658	640,8%	207.769	38.844	434,9%	45,5%	63,0%	1.299	294	4.913	4.043	21,5%	69.187	11.300	512,3%	83,8%	95,2%	-11,5 p.p.
Total	7.609.882	5.678.927	34,0%	5.955.338	4.464.799	33,4%	78,3%	78,6%	27.589	26.417	4.052	3.195	26,8%	561.659	503.759	11,5%	63,5%	75,9%	-12,4 p.p.
Por Produto																			
Alto Padrão	3.126.534	1.029.403	203,7%	2.377.870	771.081	208,4%	76,1%	74,9%	6.354	2.740	6.635	5.928	11,9%	209.335	175.884	19,2%	60,9%	69,5%	-8,6 p.p.
Médio Alto	1.488.651	1.725.201	-13,7%	1.337.863	1.361.568	-1,7%	89,9%	78,9%	3.313	3.324	4.463	4.173	6,9%	180.288	136.228	32,3%	55,9%	70,3%	-14,4 p.p.
Médio	1.058.817	1.039.784	1,8%	838.732	954.477	-10,2%	79,2%	89,9%	3.994	3.824	3.280	3.218	1,9%	92.522	113.895	-19,0%	61,4%	67,8%	-6,4 p.p.
Econômico	1.183.659	945.257	25,2%	876.412	838.699	4,5%	74,0%	88,7%	7.250	5.979	2.946	2.543	15,9%	57.389	67.678	-15,2%	57,8%	78,2%	-20,4 p.p.
Super Econômico	752.221	810.633	-7,2%	524.461	494.831	6,0%	68,7%	61,0%	7.078	7.990	2.158	2.089	3,3%	21.988	10.073	118,3%	76,3%	75,0%	1,3 p.p.
Super Econômico (0-3)	128.649	-	-	64.324	-	-	50,0%	-	2.560	-	-	1,197	-	-	-	-	-	-	100,0%
Total	7.609.882	5.678.927	34,0%	5.955.338	4.464.799	33,4%	78,3%	78,6%	27.589	26.417	4.052	3.195	26,8%	561.659	503.759	11,5%	63,5%	75,9%	-12,4 p.p.

Anexo VI – Estoque à Valor de Mercado

100%	Até R\$ 100 mil	De R\$ 100 mil a R\$ 130 mil	De R\$ 130 mil a R\$ 200 mil	De R\$ 200 mil a R\$ 350 mil	De R\$ 350 mil a R\$ 500 mil	De R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão	Acima de R\$ 1 milhão	TOTAL
2005	-	-	-	-	4.324	8.532	-	12.856
1T05	-	-	-	-	-	-	-	-
2T05	-	-	-	-	1.239	1.179	-	2.417
3T05	-	-	-	-	-	-	-	-
4T05	-	-	-	-	3.085	7.353	-	10.438
2006	-	841	1.445	5.239	6.458	89.826	201.047	304.856
1T06	-	-	-	1.387	-	-	-	1.387
2T06	-	-	-	621	1.392	3.358	45.218	50.589
3T06	-	-	-	-	-	8.404	14.513	22.918
4T06	-	841	1.445	3.232	5.065	78.064	141.316	229.962
2007	209	9.175	41.326	91.636	45.767	322.437	31.027	541.576
1T07	-	-	3.264	5.180	-	1.412	-	9.857
2T07	-	-	15.904	5.238	-	55.320	-	76.462
3T07	56	942	281	2.176	18.369	88.319	1.097	111.240
4T07	153	8.233	21.876	79.042	27.398	177.386	29.930	344.017
2008	5.125	4.738	76.790	118.137	110.705	75.554	115.709	506.758
1T08	5.055	1.401	8.913	13.870	8.222	25.326	-	62.787
2T08	-	573	25.071	49.684	21.506	21.988	29.514	148.336
3T08	70	1.816	39.420	39.722	31.996	-	86.195	199.218
4T08	-	948	3.386	14.862	48.981	28.240	-	96.417
2009	14.785	34.425	52.912	97.545	59.536	201.286	90.875	551.362
1T09	-	6.753	7.155	26.556	2.650	-	-	43.113
2T09	94	4.829	10.507	3.855	-	-	-	19.286
3T09	9.880	2.971	3.837	48.461	14.495	53.735	-	133.380
4T09	4.810	19.872	31.413	18.672	42.390	147.551	90.875	355.582
2010	79.559	134.052	388.629	842.410	489.207	644.334	394.562	2.972.754
1T10	5.086	179	11.903	12.331	19.789	-	45.796	95.084
2T10	8.685	52.838	41.875	3.111	139.721	-	-	246.230
3T10	13.905	35.644	149.901	121.035	14.605	85.526	79.483	500.100
4T10	51.884	45.391	184.950	705.934	315.091	558.808	269.283	2.131.340
TOTAL	99.678	183.231	561.101	1.154.967	715.995	1.341.969	833.219	4.890.161
Preço médio	95	115	165	258	436	686	1.569	330
%CBR	Até R\$ 100 mil	De R\$ 100 mil a R\$ 130 mil	De R\$ 130 mil a R\$ 200 mil	De R\$ 200 mil a R\$ 350 mil	De R\$ 350 mil a R\$ 500 mil	De R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão	Acima de R\$ 1 milhão	TOTAL
2005	-	-	-	-	3.085	7.353	-	39.284
1T05	-	-	-	-	-	-	-	-
2T05	-	-	-	-	-	-	-	28.846
3T05	-	-	-	-	-	-	-	-
4T05	-	-	-	-	3.085	7.353	-	10.438
2006	-	673	723	4.049	3.646	64.126	157.974	231.191
1T06	-	-	-	642	-	-	-	642
2T06	-	-	-	621	1.114	2.015	22.609	26.358
3T06	-	-	-	-	-	5.743	6.531	12.274
4T06	-	673	723	2.786	2.533	56.367	128.834	191.916
2007	150	5.321	36.017	34.942	29.686	232.910	15.513	354.541
1T07	-	-	2.321	3.277	-	1.017	-	6.615
2T07	-	-	15.424	2.990	-	37.340	-	55.755
3T07	28	471	222	2.176	10.569	59.499	548	73.513
4T07	122	4.850	18.050	26.499	19.117	135.055	14.965	218.658
2008	3.826	2.865	46.083	75.771	85.050	50.539	90.731	354.865
1T08	3.791	701	7.158	9.381	4.581	21.548	-	47.159
2T08	-	252	13.229	32.558	21.041	10.579	15.824	93.484
3T08	35	1.438	23.859	25.779	15.998	-	74.907	142.017
4T08	-	474	1.836	8.052	43.431	18.412	-	72.205
2009	12.409	22.315	44.434	67.721	43.201	178.931	80.257	449.269
1T09	-	3.376	2.862	18.807	2.120	-	-	27.165
2T09	56	3.794	10.057	2.760	-	-	-	16.668
3T09	9.575	1.610	3.161	29.906	14.495	31.713	-	90.460
4T09	2.778	13.535	28.354	16.248	26.586	147.219	80.257	314.976
2010	54.094	107.383	268.180	779.627	446.523	508.020	339.163	2.502.990
1T10	2.543	108	11.336	12.331	13.457	-	45.796	85.570
2T10	5.211	38.135	32.913	778	133.636	-	-	210.673
3T10	6.952	32.284	80.279	106.374	14.487	71.711	51.055	363.142
4T10	39.388	36.856	143.652	660.145	284.943	436.309	242.312	1.843.606
TOTAL	70.480	138.557	395.436	962.110	611.192	1.041.880	683.638	3.932.139

Anexo VII – Vendas no 4T10 e 2010

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			%CBR		
	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %
São Paulo	1.059.377	601.029	76,3%	3.397	1.688	101,2%	211.774	151.551	39,7%	5.002	3.966	26,1%	74,9%	77,8%	-2,9 p.p
São Paulo - Interior	270.509	580.982	-53,4%	1.267	6.145	-79,4%	79.142	300.995	-73,7%	3.411	1.930	77,1%	74,3%	62,4%	11,9 pp
Rio de Janeiro	330.121	292.583	12,8%	1.206	1.098	9,8%	113.149	77.393	46,2%	2.918	3.780	-22,8%	81,0%	87,4%	-6,4 p.p
Minas Gerais	23.888	35.097	-31,9%	7	23	-69,5%	3.799	8.388	-54,8%	6.289	4.179	50,5%	99,9%	99,7%	0,2 pp
Espírito Santo	157	74.197	-99,8%	67	405	-83,5%	1.052	28.238	-96,3%	0.149	2.628	-94,3%	63,5%	63,0%	0,5 p.p
Norte	64.856	87.914	-26,2%	242	452	-46,5%	14.269	28.157	-49,3%	4.545	3.122	45,6%	97,6%	85,7%	11,9 pp
Nordeste	381.648	328.721	16,1%	1.263	1.192	5,9%	95.910	97.275	-1,4%	3.979	3.379	17,8%	65,2%	77,6%	-12,4 p.p
Sul	329.425	243.940	35,0%	1.121	1.443	-22,3%	76.470	92.126	-17,0%	4.308	2.648	62,7%	97,8%	100,0%	-2,2 p.p
Cento Oeste	81.404	24.085	238,0%	172	123	39,8%	9.408	6.815	38,0%	8.653	3.534	144,8%	73,7%	63,5%	10,1 p.p
Total	2.541.385	2.268.549	12,0%	8.742	12.570	-30,5%	604.973	790.948	-23,5%	4.201	2.868	46,5%	77,9%	77,5%	0,5 pp

Por Produto	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			%CBR		
	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %
Alto Padrão	1.235.689	256.656	381,5%	2.958	697	324,3%	194.610	45.889	324,1%	6.350	5.593	13,5%	70,9%	77,5%	-6,6 p.p
Médio-Alto	542.382	628.708	-13,7%	1.130	1.117	1,2%	120.953	151.178	-20,0%	4.484	4.159	7,8%	92,4%	78,4%	14,0 p.p
Médio	206.755	447.549	-53,8%	555	1.403	-60,4%	85.184	127.514	-33,2%	2.427	3.510	-30,8%	92,7%	91,8%	0,9 p.p
Econômico	308.335	379.242	-18,7%	1.880	2.521	-25,4%	100.352	153.026	-34,4%	3.073	2.478	24,0%	68,0%	88,1%	-20,1 p.p
Super Econômico	248.225	428.005	-42,0%	2.218	4.271	-48,1%	103.874	205.821	-49,5%	2.390	2.080	14,9%	81,4%	59,8%	21,6 p.p
Super Econômico (0-3)	-	128.389	-	-	2.560	-	-	107.520	-	-	1.194	-	-	-	50,0%
Total	2.541.385	2.268.549	12,0%	8.742	12.570	-30,5%	604.973	790.948	-23,5%	4.201	2.868	46,5%	77,9%	77,5%	0,5 pp

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			%CBR		
	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %
São Paulo	1.843.988	1.761.390	4,7%	5.220	5.644	-7,5%	366.055	454.587	-19,5%	5.037	3.875	30,0%	75,8%	75,1%	0,7 p.p
São Paulo - Interior	706.738	935.755	-24,5%	4.237	8.009	-47,1%	250.230	436.639	-42,7%	2.824	2.143	31,8%	82,8%	67,4%	1,4 pp
Rio de Janeiro	1.001.121	714.522	40,1%	3.901	2.563	52,2%	296.997	163.242	81,9%	3.371	4.377	-23,0%	68,9%	78,8%	-9,1 p.p
Minas Gerais	102.554	120.005	-14,5%	139	187	-25,8%	23.893	31.653	-24,5%	4.292	3.791	13,2%	96,7%	92,5%	4,2 pp
Espírito Santo	151.916	183.535	-17,2%	1.093	911	20,0%	62.878	70.971	-11,4%	2.416	2.586	-6,6%	71,2%	65,1%	6,1 p.p
Norte	142.479	206.871	-31,1%	673	962	-30,0%	41.356	70.072	-41,0%	3.445	2.952	16,7%	98,3%	90,7%	7,6 pp
Nordeste	1.184.644	791.164	49,7%	4.705	3.015	56,1%	346.238	249.128	39,0%	3.421	3.176	7,7%	76,3%	81,9%	-5,7 p.p
Sul	668.408	470.214	42,1%	2.474	2.423	2,1%	171.651	168.270	2,0%	3.894	2.794	39,3%	97,4%	99,7%	-2,3 p.p
Cento Oeste	370.559	57.633	543,0%	1.105	290	281,0%	76.221	16.177	371,2%	4.862	3.563	36,5%	41,0%	63,6%	-22,6 p.p
Total	6.172.408	5.241.088	17,8%	23.549	24.003	-1,9%	1.635.520	1.660.738	-1,5%	3.774	3.156	19,6%	77,4%	78,0%	-0,6 p.p

Por Produto	Vendas Contratadas (R\$ mil)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			%CBR		
	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %
Alto Padrão	1.781.512	766.484	132,4%	4.227	2.004	110,8%	278.803	131.767	111,6%	6.390	5.817	9,8%	72,9%	73,2%	-0,3 p.p
Médio-Alto	1.418.620	1.376.980	3,0%	2.735	2.774	-1,4%	325.267	323.539	0,5%	4.361	4.256	2,5%	87,1%	77,0%	10,0 p.p
Médio	1.267.158	1.316.198	-3,7%	3.773	3.980	-5,2%	353.111	388.471	-9,1%	3.589	3.388	5,9%	79,5%	88,4%	-8,8 p.p
Econômico	900.030	949.514	-5,2%	5.522	5.842	-5,5%	317.902	374.818	-15,2%	2.831	2.533	11,8%	76,4%	85,5%	-9,1 p.p
Super Econômico	805.088	703.522	14,4%	7.292	6.843	6,5%	360.438	334.622	7,7%	2.234	2.102	6,2%	68,1%	60,8%	7,3 p.p
Super Econômico (0-3)	-	128.389	-	-	2.560	-	-	107.520	-	-	1.194	-	-	-	50,0%
Total	6.172.408	5.241.088	17,8%	23.549	24.003	-1,9%	1.635.520	1.660.738	-1,5%	3.774	3.156	19,6%	77,4%	78,0%	-0,6 p.p

Anexo VIII – Estoque de Terrenos

Estoque de terrenos em 31/12/2010

Por Região	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	6.611.119	6.165.739	43	15.354	53%	77%
São Paulo - Interior	5.964.667	5.458.840	55	31.108	70%	85%
Rio de Janeiro	15.710.812	12.730.084	47	64.811	86%	95%
Minas Gerais	500.448	425.640	9	3.163	80%	80%
Espírito Santo	347.815	304.738	3	1.365	66%	97%
Norte	2.487.702	2.312.345	16	10.779	71%	95%
Nordeste	7.134.781	6.420.178	33	23.465	84%	68%
Sul	3.103.990	2.754.082	29	16.371	87%	87%
Centro Oeste	1.565.460	1.425.332	10	10.804	61%	60%
Total	43.426.794	37.996.978	245	177.219	79%	84%

Por Produto	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto Padrão	4.259.756	3.728.401	36	10.714	74%	84%
Médio Alto	13.677.215	11.372.558	44	35.439	77%	87%
Médio	14.654.549	12.845.152	57	45.680	86%	83%
Econômico	5.130.252	4.704.722	38	31.666	77%	90%
Super Econômico	5.705.021	5.346.144	70	53.720	66%	79%
Total	43.426.794	37.996.978	245	177.219	79%	84%

Aquisição de terrenos no 4º trimestre de 2010

Por Região	VGV Potencial com Permuta	VGV Potencial sem Permuta	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do	% CBR
São Paulo	589.845	495.225	5	2.015	82%	98%
São Paulo - Interior	578.514	560.864	8	2.602	34%	87%
Rio de Janeiro	518.976	486.906	10	3.124	57%	93%
Minas Gerais	176.962	147.233	4	855	87%	80%
Espírito Santo	56.812	51.937	1	448	100%	100%
Norte	707.984	660.341	6	4.113	73%	100%
Nordeste	84.609	68.977	1	250	100%	90%
Sul	165.875	158.360	2	816	38%	100%
Centro Oeste	1.022.609	978.584	5	8.371	38%	62%
Total	3.902.186	3.608.428	42	22.594	61%	86%

Por Produto	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto Padrão	715.321	619.397	7	2.283	76%	97%
Médio Alto	962.923	906.963	8	3.666	40%	98%
Médio	229.741	203.640	4	778	83%	77%
Econômico	769.953	713.994	10	4.104	70%	98%
Super Econômico	1.224.247	1.164.433	13	11.763	58%	64%
Total	3.902.186	3.608.428	42	22.594	61%	86%

Anexo IX – Empreendimentos Entregues

Empreendimentos Entregues - 2010	Localização	Lançamento	Entrega	Área útil (m ²)	VGV Lançamento (R\$ mil)	VGV (%Cyrela) (R\$ mil)	% Vendido	Unidades Entregues
Autêntico	São Paulo - SP	nov-07	jan-10	3.366	7.351	3.676	100%	43
Camarote	São Paulo - SP	dez-06	jan-10	15.810	63.240	31.620	100%	54
Helder Camara	Rio de Janeiro - RJ	abr-07	jan-10	17.289	52.755	39.566	100%	362
Escritorios Europa	São Paulo - SP	jul-08	fev-10	9.839	55.509	27.477	100%	164
Manaus - Ponta Negra	Manaus - AM	jan-08	fev-10	7.314	33.641	16.821	82%	92
Vanilla House And Garden	São Paulo - SP	dez-06	fev-10	2.789	19.553	10.041	100%	15
Blue Sky	São Paulo - SP	out-07	mar-10	15.364	41.753	20.876	99%	345
Cennario Lindoia	Porto Alegre - RS	set-07	mar-10	14.036	43.000	21.500	92%	144
Condominio Residencial Das Figueiras	São Paulo - SP	set-07	mar-10	10.860	13.441	6.720	100%	240
Fatto Sao Caetano	São Paulo - SP	jun-07	mar-10	22.999	56.559	44.671	100%	306
Gran Palazzo Residenza	Rio de Janeiro - RJ	jul-07	mar-10	6.024	19.768	19.766	93%	40
Merito	São Paulo - SP	nov-07	mar-10	11.794	27.510	13.755	100%	220
Merito Santo Andre	São Paulo - SP	mar-08	mar-10	9.912	22.064	8.826	100%	198
Saint Barth	Rio de Janeiro - RJ	nov-06	mar-10	47.396	243.772	225.611	100%	210
Saint Martin - Fase 2 (Saint Louis)	Rio de Janeiro - RJ	ago-07	mar-10	6.074	31.106	30.328	100%	58
Saint Martin - Fase 1	Rio de Janeiro - RJ	nov-06	mar-10	35.561	180.957	167.566	89%	346
Saint Martin Grand Ilet	Rio de Janeiro - RJ	ago-07	mar-10	14.933	76.979	75.055	78%	144
Setai	Rio de Janeiro - RJ	set-07	mar-10	4.739	26.323	26.320	98%	100
Vero - Guarulhos 1	São Paulo - SP	fev-07	mar-10	18.686	39.112	27.808	99%	328
Grand Lider Olympus-Fase 2	Belo Horizonte - MG	ago-07	abr-10	9.353	43.488	21.744	100%	26
Sky Life	Goiânia - GO	ago-07	abr-10	15.428	43.205	30.243	79%	108
Sollo	São Paulo - SP	abr-07	abr-10	8.480	27.984	9.095	100%	40
Essencia Alphaville	São Paulo - SP	nov-06	mai-10	23.175	74.557	52.190	99%	122
Global Park Residencial	Rio de Janeiro - RJ	mai-07	mai-10	13.770	30.562	24.446	100%	216
Grand Life Ipiranga	São Paulo - SP	jul-07	mai-10	20.834	57.296	57.296	100%	192
Ventura	São Paulo - SP	dez-06	mai-10	42.471	164.422	82.211	100%	320
America Centro Empre. Central	Vitória - ES	mar-08	jun-10	9.879	39.166	19.583	93%	70
Fatto Novo Avelino	São Paulo - SP	ago-07	jun-10	9.830	23.190	18.316	99%	164
Passaio Brooklin	São Paulo - SP	jun-07	jun-10	6.667	22.614	15.830	100%	50
Via Ibirapuera	São Paulo - SP	mai-07	jun-10	9.431	60.613	60.613	100%	212
Viva	São Paulo - SP	nov-06	jun-10	58.141	155.238	155.238	85%	392
Condominio Edificio Allegro	São Paulo - SP	mar-08	jul-10	13.195	31.011	15.505	100%	220
Condominio Vita/Verdi Residencial	Salvador - BA	nov-07	jul-10	28.622	58.678	39.901	97%	563
Grand Vita	São Paulo - SP	mar-08	jul-10	9.142	17.829	14.263	100%	117
Ibitirama li	São Paulo - SP	fev-08	jul-10	11.203	27.089	27.089	100%	186
Itauna Aldeia Parque	Vitória - ES	jun-08	jul-10	18.563	42.699	23.485	75%	240
Varanda Pompeia	São Paulo - SP	abr-07	jul-10	19.742	62.858	62.858	100%	272
Breeze	São Paulo - SP	dez-07	ago-10	18.802	49.832	39.861	99%	199
Appia	São Paulo - SP	mar-07	ago-10	5.477	28.765	28.765	100%	22
Paradisio Condominio Clube	Serra - ES	out-07	ago-10	26.555	60.337	30.168	95%	382
Central Park - Fase 2	São Paulo - SP	jun-06	set-10	57.488	175.025	140.020	99%	360
Condominio Residencial Manaca	São Paulo - SP	set-07	set-10	9.955	12.320	12.320	100%	220
Ideale Massima Vita	Porto Alegre - RS	dez-07	set-10	11.194	31.957	15.979	98%	197
Norte Village Fase 2	Rio de Janeiro - RJ	jun-07	set-10	32.112	72.423	72.423	94%	532
Praia De Belas Prime Offices	Porto Alegre - RS	nov-07	set-10	9.341	52.279	13.070	99%	186
Provence Horto	Salvador - BA	mar-07	set-10	12.938	46.837	33.723	99%	118
Reserva Grann Parc	Goiânia - GO	nov-07	dez-10	16.741	50.681	50.681	100%	96
Grand Parc - Residencial Resort	Vitória - ES	mai-07	dez-10	23.653	96.488	62.717	82%	165
Itatiaia Aldeia Parque - Fase 1	Serra - ES	dez-07	out-10	13.476	31.597	17.378	81%	110
Minas Village Residencial	Belo Horizonte - MG	abr-08	dez-10	24.222	49.900	39.920	100%	386
Itatiaia Aldeia Parque - Fase 2	Serra - ES	ago-08	dez-10	15.871	41.225	22.674	56%	124
Condominio Dos Ipês	Ferraz de Vasconcelos - SP	abr-08	out-10	12.072	17.807	8.903	100%	240
Alta Vista	São Paulo - SP	mai-08	nov-10	12.655	34.624	17.312	80%	216
Condominio Vitoria Vila Prudente	São Paulo - SP	ago-08	dez-10	11.602	21.220	16.976	100%	265
Fatto Club Diadema	São Paulo - SP	dez-07	dez-10	18.829	43.192	34.113	100%	320
Condominio Residencial Sapucaia	Ferraz de Vasconcelos - SP	jul-07	out-10	6.124	8.911	8.911	97%	99
Condominio Vita Praia Residencial	Salvador - BA	fev-08	nov-10	16.062	37.745	25.667	95%	264
Le Palais Botafogo	Rio de Janeiro - RJ	set-07	out-10	19.950	104.420	81.448	98%	122
Reserva Jardim	Rio de Janeiro - RJ	out-07	dez-10	63.222	213.697	213.697	85%	646
Florae	Rio de Janeiro - RJ	dez-07	out-10	15.051	35.035	35.035	68%	216
Grand Life Jalisco	Rio de Janeiro - RJ	dez-07	dez-10	13.246	28.493	24.219	65%	176
Liber - Fase 1	São Paulo - SP	mar-08	dez-10	19.941	37.909	28.432	99%	390
Cristall Parque Aclimacao	São Paulo - SP	ago-07	nov-10	21.575	99.248	99.248	99%	82
Villa Lobos Office Park	São Paulo - SP	ago-07	nov-10	48.951	201.767	201.767	100%	743
Vie Pinheiros	São Paulo - SP	nov-07	dez-10	14.226	56.523	56.523	100%	92
Place Royale	São Paulo - SP	mai-08	dez-10	20.432	102.162	51.081	100%	69
Altobelli Residencial Club	Caxias do Sul - RS	mai-08	out-10	6.015	20.797	6.759	70%	30
Fatto Morumbi	São Paulo - SP	mar-08	dez-10	16.967	44.068	34.814	97%	293
Fatto Santo André	São Paulo - SP	out-07	dez-10	10.937	22.718	17.943	99%	198
Brisas Alto do Calhau	São Luis - MA	ago-08	dez-10	33.327	89.002	89.002	100%	600
Cond Resid Vivare Ctb	Curitiba - PR	jun-08	dez-10	18.085	41.483	16.593	98%	323
Total		71		1.279.803	4.097.379	3.196.049	95%	15.400

Anexo X – Loteamentos

Lançamentos

Loteamento	Localização	Unid. Lançadas*	VGW 100%* (R\$ mil)	Área útil*	Preço por m2 (R\$ mil)	% Permuta	% CBR	Unid. Vendidas*	% Vendido	Data
NOVA CARMELA	GUARULHOS/SP	1049	64.391	210.597	306	39,0%	15,0%	829	79,0%	jul/10
Total		1.049	64.391	210.597	306	39,0%	15,0%	829	79,0%	

* inclusa a parte em permuta

Vendas

Por Região	Localização	Vendas Contratadas (R\$)*			Unidades*		Área Útil Vendida (m²)*			Preço Médio (R\$/)			% CBR			
		2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %
Portal de Bragança	Bragança Paulista - SP	1.227.830	1.455.223	-15,6%	11	14	-19,0%	5.655	6.986	-19,0%	217.112	208.308	4,2%	26,0%	26,0%	0 p.p
Novo Portinho	Rio de Janeiro - RJ	3.866.942	5.219.072	-25,9%	25	33	-24,2%	11.395	15.042	-24,2%	339.347	346.973	-2,2%	52,0%	52,0%	0 p.p
Villa do Bosque	Sorocaba - SP	1.884.705	2.120.379	-11,1%	17	31	-45,1%	4.785	8.715	-45,1%	393.907	243.306	61,9%	50,0%	50,0%	0 p.p
Alphaville Nova Esplanada	Votorantim - SP	3.156.885	11.086.726	-71,5%	17	260	-93,3%	9.067	135.697	-93,3%	348.161	81.702	326,1%	25,0%	25,0%	0 p.p
Enseadas Lagos de Xangri-lá	Xangri-lá - RS	384.478	31.381.426	-98,8%	10	171	-94,2%	4.895	83.701	-94,2%	78.548	374.923	-79,0%	50,0%	50,0%	0 p.p
Alphaville Nova Esplanada Plus	Votorantim - SP	4.524.473	29.420.888	-84,6%	21	141	-85,1%	12.382	83.372	-85,1%	365.407	193.254	89,1%	25,0%	25,0%	0 p.p
Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista - SP	2.605.595	25.407.941	-89,7%	34	336	-89,8%	14.596	143.231	-89,8%	178.512	177.392	0,6%	80,0%	80,0%	0 p.p
Nova Carmela	Guarulhos - SP	49.381.532	-	-	829	-	-	166.388	-	-	296.786	-	-	15,0%	-	-
Total		67.032.440	106.091.655	-36,8%	964	986	-2,2%	229.163	476.744	-51,9%	292.509	222.534	31,4%	26,5%	45,9%	-19 p.p

* inclusa a parte em permuta

Terrenos

Estoque de Terrenos	Localização	Área útil (m²)*	VGW 100%*	% Permuta	% CBR	
Projeto Jundiá	Jundiá - SP	304.914	71.655	100%	50,0%	
Alphaville Nova Esplanada Fase 3 - Votorantim/SP	Votorantim, SP	1.090.263	236.380	100%	25,0%	
Projetos São José do Rio Preto - Fazenda Palmeiras	São José do Rio Preto - SP	297.283	73.364	100%	50,0%	
Projeto Piracicaba	Piracicaba - SP	860.038	121.169	100%	50,0%	
Projeto Capuava	Campinas	414.998	153.531	100%	51,0%	
Projeto Votorantim	Votorantim, SP	126.992	45.630	100%	56,0%	
Julio Budinski - Pres Prudente	Presidente Prudente, SP	411.112	76.055	100%	68,0%	
Projeto Ribeirão Preto	Ribeirão Preto, SP	138.029	98.015	100%	67,0%	
Mury	Capão da Canoa - RS	855.000	342.000	95%	77,0%	
Projeto Maricá	Maricá - RJ	224.790	52.702	100%	67,0%	
Projeto Uberlândia	Uberlândia - MG	379.623	103.487	100%	60,0%	
Projeto Uberaba	Uberaba - MG	313.384	79.986	100%	65,0%	
Total		12	5.416.426	1.453.974	98%	58,3%

*inclusa a parte em permuta

Anexo XI – Living

Lançamentos Living

Por Região	VGV Lançado (R\$ mil)		VGV Lançado CBR (R\$ mil)		%CBR		Unidades		Preço Médio (m²)		VGV Permaturado (R\$ mil)		% Vendido com permuta					
	4T10	Var%	4T09	Var%	4T10	4T09	4T10	4T09	4T10	4T09	4T10	4T09	4T10	4T09	Var%			
São Paulo	285.033	73.371	288.5%	218.013	49.724	338.5%	76.5%	67.8%	1.963	524	274.6%	3.147	4.883	-35.5%	73.5%	75.2%	-1.7 p.p	
São Paulo - Interior	340.564	467.805	-27.2%	272.825	265.926	6.2%	80.1%	54.9%	1.429	5.970	-76.1%	3.339	40.448	-91.1%	40.448	-48.6%	89.8%	-41.2 p.p
Rio de Janeiro	153.144	61.231	150.1%	134.673	43.557	209.0%	87.9%	71.2%	1.048	538	94.8%	2.688	2.467	-20.0%	2.000%	21.5%	49.4%	-27.9 p.p
Espírito Santo	-	101.830	-	-	76.197	-	-	74.8%	-	847	-	2.175	-	-	-	-	31.1%	-
Norte	31.382	59.657	-47.4%	29.029	59.657	-51.3%	92.5%	100.0%	320	432	-25.9%	2.113	2.844	-6.7%	2.844	-36.6%	56.5%	-20.9 p.p
Nordeste	104.582	59.542	75.6%	89.659	35.432	153.0%	85.7%	59.5%	765	562	36.1%	2.555	7.539	70.3%	973.1%	57.5%	62.3%	-4.8 p.p
Sul	160.290	189.028	-15.2%	157.706	185.028	-16.6%	98.4%	100.0%	952	1.222	-22.1%	3.148	20.140	-48.3%	41.0%	88.4%	-47.4 p.p	
Total	1.074.995	1.012.465	6.2%	901.905	710.551	26.9%	83.9%	70.2%	6.477	10.095	-35.8%	2.978	25.726	159.9%	51.0%	78.9%	-27.8 p.p	

Por Produto	VGV Lançado (R\$ mil)		VGV Lançado CBR (R\$ mil)		%CBR		Unidades		Preço Médio (m²)		VGV Permaturado (R\$ mil)		% Vendido com permuta				
	4T10	Var%	4T09	Var%	4T10	4T09	4T10	4T09	4T10	4T09	4T10	4T09	4T10	4T09	Var%		
Médio	295.386	-	287.908	-	97.5%	-	1.012	-	3.482	-	51.610	-	32.4%	-	-		
Econômico	503.083	410.327	22.6%	373.679	2.3%	76.0%	91.1%	2.880	2.676	8.0%	1.772	25.023	-92.9%	46.5%	68.4%	-22.9 p.p	
Super Econômico	276.526	473.489	-41.6%	231.595	272.547	-15.0%	83.8%	57.6%	2.287	2.038	12.3%	13.476	703	1818.1%	64.6%	73.5%	-8.9 p.p
Super Econômico (0-3)	-	128.649	-	64.324	-	50.0%	-	2.560	-	1.197	-	-	-	-	100.0%	-	
Total	1.074.995	1.012.465	6.2%	901.905	710.551	26.9%	83.9%	70.2%	2.978	2.091	46.6%	66.858	25.726	159.9%	51.0%	78.9%	-27.8 p.p

Por Região	VGV Lançado (R\$ mil)		VGV Lançado CBR (R\$ mil)		%CBR		Unidades		Preço Médio (m²)		VGV Permaturado (R\$ mil)		% Vendido com permuta					
	2010	Var%	2009	Var%	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	Var%			
São Paulo	336.534	301.628	12.2%	263.738	182.524	44.5%	77.9%	60.5%	2.416	2.532	-4.6%	5.076	4.883	4.0%	73.7%	87.6%	-14.0 p.p	
São Paulo - Interior	559.478	677.809	-17.5%	385.987	408.655	-5.8%	69.0%	60.4%	3.633	3.589	52.1%	41.287	9.371	340.7%	71.2%	87.7%	-16.6 p.p	
Rio de Janeiro	469.001	118.921	294.4%	318.917	101.277	214.9%	68.0%	86.2%	3.333	1.042	219.9%	14.930	-	-	48.2%	44.5%	3.6 p.p	
Minas Gerais	16.285	-	-	13.028	-	-	80.0%	-	96	-	2.954	2.308	-	-	100.0%	-	-	
Espírito Santo	158.617	172.505	-8.1%	103.779	118.602	-12.5%	65.4%	68.8%	1.119	1.287	-13.1%	7.561	7.871	-3.9%	47.8%	51.7%	-4.0 p.p	
Norte	61.211	142.058	-56.9%	58.857	142.058	-58.6%	96.2%	100.0%	536	942	-43.1%	2.844	11.536	-75.3%	61.6%	79.3%	-17.7 p.p	
Nordeste	374.534	160.361	133.6%	286.646	136.251	117.7%	79.2%	85.0%	2.655	1.162	128.5%	2.508	12.969	184.8%	79.1%	81.4%	-2.3 p.p	
Sul	253.806	233.342	8.8%	247.828	233.342	6.2%	97.6%	100.0%	1.552	1.508	2.9%	2.939	20.140	-0.4%	57.2%	79.5%	-22.3 p.p	
Total	2.231.466	1.806.624	23.5%	1.688.781	1.323.708	27.6%	75.7%	73.3%	15.340	16.062	-4.5%	2.672	130.996	66.770	96.2%	64.7%	80.3%	-15.6 p.p

Por Produto	VGV Lançado (R\$ mil)		VGV Lançado CBR (R\$ mil)		%CBR		Unidades		Preço Médio (m²)		VGV Permaturado (R\$ mil)		% Vendido com permuta					
	2010	Var%	2009	Var%	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	Var%			
Médio	295.386	-	287.908	-	97.5%	-	1.012	-	3.482	-	51.610	-	32.4%	-	-			
Econômico	1.183.859	867.342	36.5%	876.412	764.753	14.6%	74.0%	88.2%	7.250	5.512	31.5%	57.389	56.696	1.2%	57.8%	78.8%	-21.0 p.p	
Super Econômico	752.221	810.633	-7.2%	524.461	494.631	6.0%	69.7%	61.0%	7.990	7.990	-11.4%	2.158	2.089	3.3%	118.3%	76.3%	75.0%	1.3 p.p
Super Econômico (0-3)	-	128.649	-	64.324	-	50.0%	-	2.560	-	1.197	-	-	-	-	100.0%	-		
Total	2.231.466	1.806.624	23.5%	1.688.781	1.323.708	27.6%	75.7%	73.3%	2.672	2.672	-4.5%	130.996	66.770	96.2%	64.7%	80.3%	-15.6 p.p	

Vendas Living

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ mil)		Unidades		Área Útil Vendida (m²)		Preço Médio (R\$/m²)		% CBR						
	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %			
São Paulo	212.678	101.283	110,0%	1.527	741	106,1%	73.390	40.153	82,8%	2.522	2.898	14,9%	79,2%	65,1%	14,1 p.p
São Paulo - Interior	198.822	470.678	-57,8%	1.077	5.879	-81,7%	65.351	267.294	-75,6%	3.042	1.761	72,8%	67,4%	57,9%	9,5 pp
Rio de Janeiro	55.301	46.911	17,9%	442	412	7,4%	22.187	21.739	2,1%	2.493	2.158	15,5%	62,0%	76,2%	-14,3 p.p
Minas Gerais	32	605	-94,7%	-	4	-	(5)	251	-102,1%	(6.042)	2.412	-350,5%	80,0%	80,0%	-
Espírito Santo	10.359	40.458	-74,4%	85	330	-74,2%	4.420	18.972	-76,7%	2.344	2.133	9,9%	67,0%	67,5%	-0,5 p.p
Norte	12.197	46.893	-74,0%	119	324	-63,3%	5.590	20.312	-72,5%	2.182	2.309	-5,5%	93,1%	100,0%	-6,9 p.p
Nordeste	88.419	59.324	49,0%	666	448	48,7%	33.911	26.378	28,6%	2.607	2.249	15,9%	87,2%	63,6%	23,7 p.p
Sul	77.783	152.178	-48,9%	499	1.108	-55,0%	26.072	65.295	-60,1%	2.983	2.331	28,0%	97,9%	111,9%	-14,0 p.p
Total	655.592	918.330	-28,6%	4.416	9.246	-52,2%	230.915	460.393	-49,8%	2.839	1.995	42,3%	77,5%	71,5%	6,0 p.p

Por Produto	Vendas Contratadas (R\$ mil)		Unidades		Área Útil Vendida (m²)		Preço Médio (R\$/m²)		% CBR						
	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %	4T10	4T09	Var %			
Médio	98.515	-	-	328	-	-	27.280	-	-	3.611	-	-	97,6%	-	-
Econômico	308.851	361.936	-14,7%	1.880	2.415	-22,1%	100.351	147.052	-31,8%	3.078	2.461	25,0%	68,0%	93,0%	-25,0 p.p
Super Econômico	248.225	428.005	-42,0%	2.207	4.271	-48,3%	103.283	205.821	-49,8%	2.403	2.080	15,6%	81,4%	59,8%	21,6 p.p
Super Econômico (0-3)	-	128.389	-	-	2.560	-	107.520	-	-	1.194	-	-	-	50,0%	-
Total	655.592	918.330	-28,6%	4.416	9.246	-52,2%	230.915	460.393	-49,8%	2.839	1.995	42,3%	77,5%	71,5%	6,0 p.p

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ mil)		Unidades		Área Útil Vendida (m²)		Preço Médio (R\$/m²)		% CBR						
	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %			
São Paulo	290.868	313.537	-7,2%	2.077	2.527	-17,8%	101.860	130.363	-21,9%	2.855	2.405	18,7%	76,5%	59,2%	17,3 p.p
São Paulo - Interior	511.738	657.832	-22,2%	3.799	7.380	-48,5%	203.974	352.579	-42,1%	2.509	1.866	34,5%	62,2%	62,1%	0,1 pp
Rio de Janeiro	262.974	101.701	158,6%	2.073	775	167,5%	106.957	44.827	138,6%	2.459	2.269	8,4%	67,1%	81,2%	-14,1 p.p
Minas Gerais	16.238	426	3713,5%	95	2	4650,0%	5.451	126	4243,1%	2.979	3.393	-12,2%	80,0%	80,0%	0,0 pp
Espírito Santo	120.328	94.739	27,0%	984	666	47,7%	54.008	43.116	25,3%	2.228	2.197	1,4%	70,7%	63,2%	7,5 p.p
Norte	74.254	117.792	-37,0%	519	744	-30,2%	29.992	48.821	-38,6%	2.476	2.413	2,6%	98,9%	100,0%	-1,1 p.p
Nordeste	342.834	240.446	42,6%	2.469	1.408	75,3%	137.659	92.623	48,6%	2.490	2.596	-4,1%	76,9%	81,2%	-4,4 p.p
Sul	184.925	199.964	-7,5%	1.115	1.411	-21,0%	65.130	84.864	-23,3%	2.839	2.356	20,5%	97,3%	100,0%	-2,7 p.p
Total	1.804.149	1.726.437	4,5%	13.131	14.913	-11,9%	705.029	797.319	-11,6%	2.559	2.165	18,2%	73,8%	72,4%	1,4 p.p

Por Produto	Vendas Contratadas (R\$ mil)		Unidades		Área Útil Vendida (m²)		Preço Médio (R\$/m²)		% CBR						
	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %	2010	2009	Var %			
Médio	98.515	-	-	328	-	-	27.280	-	-	3.611	-	-	97,6%	-	-
Econômico	900.546	894.526	0,7%	5.522	5.510	0,2%	317.901	355.177	-10,5%	2.833	2.519	12,5%	76,4%	84,8%	-8,4 p.p
Super Econômico	805.088	703.522	14,4%	7.281	6.843	6,4%	359.848	334.622	7,5%	2.237	2.102	6,4%	68,1%	60,8%	7,3 p.p
Super Econômico (0-3)	-	128.389	-	-	2.560	-	107.520	-	-	1.194	-	-	-	50,0%	-
Total	1.804.149	1.726.437	4,5%	13.131	14.913	-11,9%	705.029	797.319	-11,6%	2.559	2.165	18,2%	73,8%	72,4%	1,4 p.p

Landbank Living

Estoque Acumulado 2010

Por Região	VGW Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	417.660	399.903	9	3.333	36%	87%
São Paulo - Interior	3.021.303	2.765.366	38	23.168	74%	86%
Rio de Janeiro	2.826.610	2.631.476	25	22.469	73%	86%
Minas Gerais	249.053	231.955	4	2.428	59%	80%
Espírito Santo	145.614	140.740	2	893	51%	94%
Norte	1.205.449	1.141.132	7	6.930	65%	100%
Nordeste	616.218	576.787	9	5.570	77%	56%
Sul	1.465.482	1.344.599	12	11.714	77%	99%
Centro Oeste	972.850	903.875	4	9.247	74%	50%
Total	10.920.239	10.135.833	110	85.752	71%	84%

Por Produto	VGW Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Médio	84.966	84.966	2	366	0%	100%
Econômico	5.130.252	4.704.722	38	31.666	77%	90%
Super Econômico	5.705.021	5.346.144	70	53.720	66%	79%
Total	10.920.239	10.135.833	110	85.752	71%	84%

Aquisições no 4T10

Por Região	VGW Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	26.383	24.498	1	280	49%	50%
São Paulo - Interior	223.320	206.439	5	1.518	80%	68%
Rio de Janeiro	255.945	236.347	5	1.834	62%	94%
Minas Gerais	74.612	68.783	2	508	70%	80%
Espírito Santo	56.812	51.937	1	448	100%	100%
Norte	565.791	541.683	5	3.490	58%	100%
Sul	100.931	93.416	1	552	59%	100%
Centro Oeste	690.406	655.324	3	7.237	60%	50%
Total	1.994.200	1.878.427	23	15.867	63%	77%

Por Produto	VGW Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Econômico	769.953	713.994	10	4.104	70%	98%
Super Econômico	1.224.247	1.164.433	13	11.763	58%	64%
Total	1.994.200	1.878.427	23	15.867	63%	77%