

**PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA:** São Paulo, 10 de março de 2010: A **CAMARGO CORRÊA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO** (“CCDI” ou “Companhia”; Bovespa: CCIM3) anuncia seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2009 e ano 2009, consolidado. Os números devem ser lidos acompanhados com as Demonstrações Financeiras da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

## LUCRO LÍQUIDO ATINGE R\$58,0 MILHÕES EM 2009; VENDAS CONTRADAS SOMAM R\$673,0 MILHÕES.

*Venda da participação no empreendimento Ventura Corporate Towers – Fase 2  
CCDI reduz custo de capital, refinancia e alonga dívida de curto prazo*

### DESTAQUES DO PERÍODO:

- Vendas contratadas:
  - CCDI Consolidado: R\$673,0 milhões em 2009
  - HM (Exclusivo): R\$297,9 milhões em 2009
- Velocidades de Vendas (VSO):
  - CCDI Consolidado: 43,6% em 2009
  - HM (Exclusivo): 69,9% em 2009
- Venda da participação no empreendimento Ventura Corporate Towers - Fase 2 por R\$247,0 milhões
- Fatos subseqüentes: CCDI lança In Berrini (São Paulo) e entrega o empreendimento Wave. HM Engenharia adquire terreno com VGV potencial de R\$133 milhões em Cajamar.

### PRINCIPAIS INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

INDICADORES CONSOLIDADO (R\$ MM)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
<b>OPERACIONAL:</b>								
VENDA CONTRATADA	185,0	194,4	215,4	-4,9%	-14,1%	673,0	913,9	-26,4%
LANÇAMENTOS	393,7	56,0	159,7	603,0%	146,5%	551,1	900,2	-38,8%
<b>FINANCEIRO:</b>								
RECEITA LÍQUIDA	167,0	130,8	114,6	27,7%	45,8%	514,1	584,1	-6,5%
LUCRO BRUTO	43,0	27,4	32,7	56,9%	31,6%	114,0	201,8	-28,1%
MARGEM BRUTA (%)	25,7%	20,9%	25,5%	4,8 pp.	-2,8 pp.	22,2%	34,6%	-8,0pp.
EBITDA	130,8	(57,6)	(7,5)	---	---	101,2	58,6	72,7%
MARGEM EBITDA	78,3%	-55,5%	-6,6%	---	---	19,7%	10,0%	9,7pp.
LUCRO LÍQUIDO	102,2	(61,8)	(12,5)	---	---	58,0	51,8	12,1%
MARGEM LÍQUIDA	61,2%	-47,2%	-11,0%	---	---	11,3%	8,9%	2,4pp.
POSIÇÃO DE CAIXA (FINAL DO PERÍODO)	318,9	139,9	66,4	128,0%	380,7%	318,9	66,4	380,7%
DÍVIDA LÍQUIDA (FINAL DO PERÍODO)	(281,7)	(275,0)	(7,2)	2,4%	539,9%	(281,7)	(44,0)	539,9%

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

---

Iniciamos 2009 com condições macroeconômicas um pouco mais favoráveis que as observadas ao final de 2008. No primeiro trimestre do ano, a demanda por imóveis mostrou sinais de recuperação e ocorreu um arrefecimento dos níveis de volatilidade financeira presentes no final do ano anterior. Diante deste cenário, a CCDI foi cautelosa no lançamento de novos empreendimentos e aproveitou o momento para se concentrar na comercialização de unidades que estavam em estoque e focar na preservação do seu fluxo de caixa.

No segundo trimestre, o mercado imobiliário foi positivamente impactado pelo anúncio do Programa “Minha Casa, Minha Vida” lançado pelo Governo Federal. Naquele momento, retomamos os lançamentos com 2 projetos destinados ao segmento de Baixa Renda (Parque Campinas e o Bela Vista Casas), os quais apresentaram ótimas velocidades de vendas.

No terceiro trimestre do ano, percebemos uma sensível melhora nas condições macroeconômicas e um novo momento do mercado imobiliário brasileiro. Desta forma, após uma profunda análise dos resultados obtidos pela CCDI desde o IPO, decidimos reformular o foco estratégico da Companhia. O nosso foco passou a ser o segmento de baixa renda, por intermédio da nossa subsidiária integral, HM Engenharia, e o segmento tradicional, onde existe uma grande demanda. Além desses dois segmentos, a CCDI manteve, como importante pilar da sua estratégia, o desenvolvimento de pelo menos um negócio por ano no segmento de lajes corporativas no padrão Triple A.

Em decorrência da revisão estratégica, realizamos no 3T09 baixas contábeis referentes a projetos que demonstraram baixa probabilidade de alcançar os objetivos de rentabilidade definidos pela nova estratégia.

O quarto trimestre do ano foi marcado pela retomada de lançamentos. Lançamos o nosso primeiro empreendimento em Curitiba (PR), além de 4 empreendimentos em São Paulo Capital e um empreendimento no interior paulista através da nossa subsidiária HM Engenharia. Encerramos o ano com R\$551,1 milhões de VGV lançado. Outro fato marcante do trimestre foi a venda da nossa participação na SPE Projeto Rio (subsidiária responsável pelo desenvolvimento do Ventura Corporate Towers – fase 2 – empreendimento Triple A localizado no Rio de Janeiro) pelo valor de R\$247,0 milhões. As Vendas Contratadas da CCDI somaram R\$673,0 milhões em 2009 sem considerar o valor de venda da participação na Projeto Rio.

Ainda no quarto trimestre, realizamos a primeira emissão de debêntures simples da CCDI no valor de R\$400,0 milhões, que possibilitou o pré-pagamento das dívidas de curto prazo, a redução dos custos de financiamento corporativo e alongamento dos prazos de vencimento da nossa dívida, além de aumentar a disponibilidade de recursos em caixa para novas oportunidades.

Dando continuidade ao modelo de gestão sustentável, no ano de 2009, realizamos mais uma inovação com o lançamento das Cartilhas de Sustentabilidade. O objetivo dessas duas publicações é sensibilizar funcionários, fornecedores e clientes a terem atitudes sustentáveis no ambiente em que atuam. Outra inovação foi o lançamento do Manual do Empreendimento Sustentável. Este manual promoverá a implantação de medidas sustentáveis na concepção do “Produto CCDI” a fim de reduzir o impacto ambiental de construção e de utilização de seus empreendimentos.

Para 2010, estamos bastante otimistas com a evolução do mercado imobiliário no Brasil, principalmente no segmento de baixa renda. As ações implementadas no final de 2009 já começaram a gerar os primeiros resultados e consideramos que a CCDI está preparada operacionalmente e financeiramente para crescer, buscando ganhos de escala e melhora de margem.

## INFORMAÇÃO DE TELECONFERÊNCIA

### DIA 11 DE MARÇO DE 2010

Pela Internet: [www.ccdi.com.br/ri](http://www.ccdi.com.br/ri)

#### PORTUGUÊS

09:00 horas (Brasília)

Telefone: 5511-4688-6361

Senha: CCDI

#### INGLÊS

10:00 horas (Brasília)

Telefones: 1-888-700-0802 (EUA)

1-786-924-6977 (Outros Países)

5511-4688-6361 (Brasil)

Senha: CCDI

#### Replay

Disponível do dia 11/03 até o dia 17/03

Telefone: 5511 4688-6312

Senha Português: 46069

Senha Inglês: 46070

## INFORMAÇÕES DE CONTATO

### Leonardo de Paiva Rocha

Diretor de Finanças e Relações com Investidores

Tel: (11) 3841-4824

[ri.ccdi@camargocorrea.com.br](mailto:ri.ccdi@camargocorrea.com.br)

### Camila Poletto Bernardi

Analista de Relações com Investidores

## SOBRE A CCDI

A Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário, empresa de incorporação do Grupo Camargo Corrêa, atua da baixa renda até os segmentos mais sofisticados de mercado, desenvolvendo empreendimentos residenciais e comerciais em várias regiões do Brasil. Desde 2008 é controladora da HM Engenharia, empresa com mais de 100 mil unidades incorporadas e construídas em mais de 30 anos de experiência, com foco exclusivo para o segmento de baixa renda. Foi responsável pelo desenvolvimento de projetos de destaque no segmento imobiliário brasileiro, como o Ventura Corporate Towers, edifício de escritórios padrão "AAA" localizado no centro do Rio de Janeiro; a linha de produtos residenciais "Innova", cujo sucesso comercial ultrapassa as duas mil unidades vendidas no segmento econômico; e o "Bairro Jardim Sul", projeto de reurbanização do bairro de mesmo nome, na zona sul de São Paulo, que compreende mais de uma dezena de empreendimentos residenciais lançados. A CCDI tem banco de terrenos com áreas destinadas a futuros desenvolvimentos, com destaque para o terreno de 5,2 milhões de m<sup>2</sup> em Caieiras, na Região Metropolitana de São Paulo, em local servido por extensa malha rodovial e ferroviária (rodovias Anhanguera, Bandeirantes e Rodoanel e linha "A" da CPTM).

O grupo Camargo Corrêa é um dos maiores conglomerados empresariais brasileiros. Atua em engenharia e construção (infra-estrutura, construções e edificações, construção naval e incorporação); na indústria, controla um dos principais complexos de cimento da América do Sul (Cauê/Loma Negra); a maior fabricante de calçados do país (Alpargatas); e está presente no setor têxtil com a Tavex, líder mundial em produção de denim. Participa também do bloco de controle da CPFL Energia, maior investidora em energia elétrica do país; da CCR, concessionária que opera as principais rodovias brasileiras; e da Usiminas, a principal empresa de aços planos na América Latina. Tem, por fim, participação relevante na Itaúsa, um dos maiores conglomerados financeiros nacionais. As suas empresas controladas empregam diretamente mais de 54 mil funcionários.

## DISCLAIMER

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

## DISCUSSÕES E ANÁLISES OPERACIONAIS<sup>1</sup>

### LANÇAMENTOS

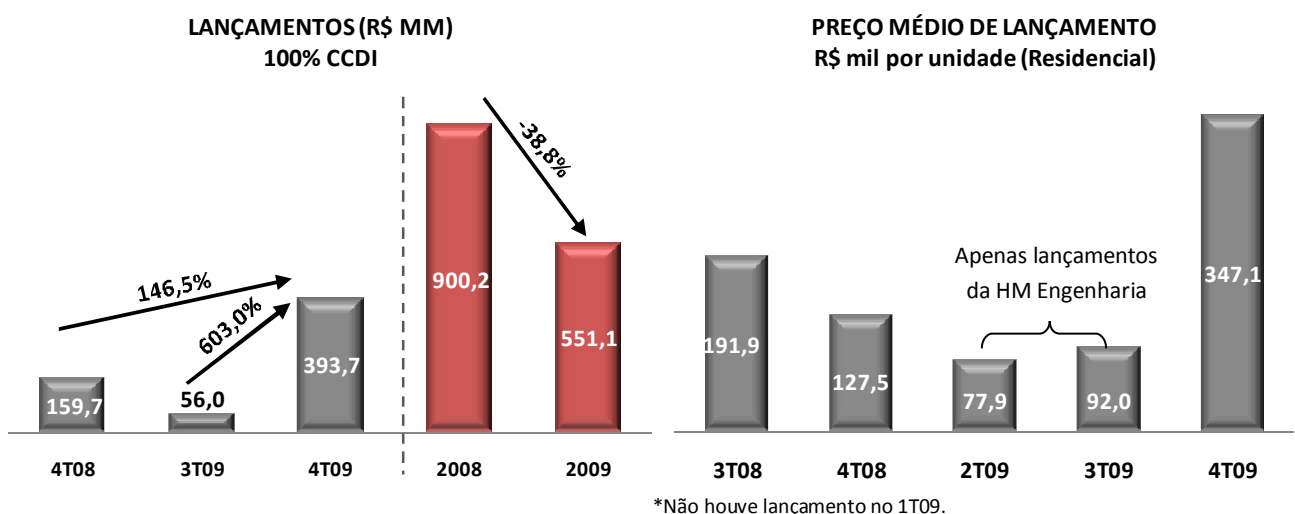
No 4T09 a CCDI realizou 6 lançamentos totalizando um VGV de R\$393,7 milhões (parte CCDI). Do total lançado no trimestre, 32,4% ou R\$127,6 milhões referem-se ao primeiro empreendimento da CCDI lançado no mercado “paranaense”. O Quartier está localizado em Curitiba, no bairro Água Verde e conta com 162 unidades de 139 m<sup>2</sup> a 335 m<sup>2</sup>. Os demais lançamentos do trimestre ocorreram em São Paulo (Capital e Interior).

No consolidado do ano 2009, a CCDI lançou 10 empreendimentos com VGV total de R\$551,1 milhões. Do total lançado, 35,1% foram lançados no segmento de Baixa Renda pela nossa subsidiária integral HM Engenharia, 20,5% foram lançados no segmento Médio e Médio-Alto e 44,4% foram lançados no segmento Alto. Em termos de localização; os lançamentos ocorreram em dois Estados: São Paulo (77%) e Paraná (23%).

Abaixo segue tabela resumo com os principais dados dos lançamentos do ano:

Empreendimento	Localização	Data de Lançamento	Unidades	VGV - % CCDI (R\$ MM)	Segmento
1 Bela Vista Casas	Campinas, SP	mai/09	784	56,2	Baixa Renda
2 Parque Campinas	Campinas, SP	jun/09	519	45,2	Baixa Renda
3 Varandas Campinas	Campinas, SP	jul/09	304	27,0	Baixa Renda
4 Vivenda Ribeirão	Ribeirão Preto, SP	set/09	304	29,0	Baixa Renda
5 Quartier	Curitiba, PR	out/09	162	127,6	Alto
6 Taman	São Paulo, SP	nov/09	212	117,0	Alto
7 Porto Feliz	Sumaré, SP	nov/09	400	36,0	Baixa Renda
8 Chardonnay	São Paulo, SP	dez/09	120	28,7	Médio
9 Malbec	São Paulo, SP	dez/09	88	35,5	Médio-alto
10 Merlot	São Paulo, SP	dez/09	152	48,9	Médio
<b>Total 2009</b>			<b>3.045</b>	<b>551,1</b>	

O preço médio de lançamento da CCDI no 3T09 ficou em R\$347 mil por unidade, superior ao preço médio dos trimestres anteriores devido aos lançamentos do segundo e terceiro trimestres terem sido exclusivos no segmento de Baixa Renda, no Programa Minha Casa, minha Vida.



<sup>1</sup> Os números aqui apresentados são gerenciais e não auditados.

A CCDI tem como parte de sua estratégia realizar lançamentos em três segmentos de mercado: Baixa Renda, através de sua subsidiária HM Engenharia, segmento “Tradicional” que compreende empreendimentos residenciais e salas comerciais e segmento de lajes corporativas de padrão Triple A.

Aproveitando o Programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal e a demanda reprimida, a CCDI irá aumentar ao longo de 2010 a importância relativa do segmento de Baixa Renda em suas operações. Também é importante ressaltar que empreendimentos de lajes corporativas de padrão Triple A fazem parte da atividade recorrente da Companhia.

## ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No ano de 2009, a CCDI entregou em Maio o empreendimento Forte do Golf e em Setembro o empreendimento Porto Pinheiros. Os dois empreendimentos somavam R\$198,4 milhões em VGV na data de lançamento.

O empreendimento Forte do Golf está localizado em Osasco, região Metropolitana de São Paulo e conta com 7 torres e 294 unidades de 3 e 4 dormitórios. O Porto Pinheiros está localizado no bairro Jardim Sul da capital paulista e conta com 75 unidades de 181m<sup>2</sup> a 223 m<sup>2</sup>.

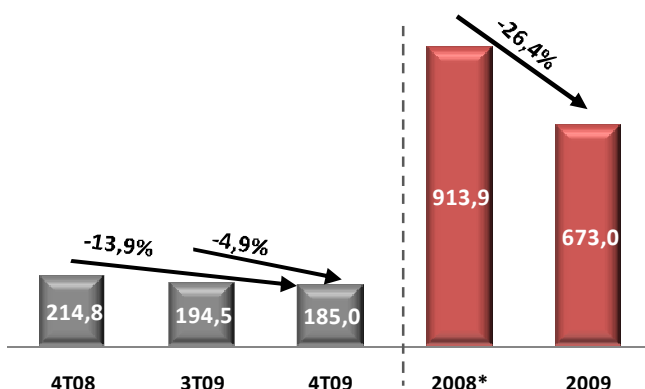
## VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Contratadas da CCDI atingiram R\$185,0 milhões no 4T09, valor 4,9% inferior às Vendas Contratadas do 3T09 e 13,9% inferior aos R\$214,8 milhões registrados no 4T08. A redução do volume de vendas contratadas no 4T09 deve-se principalmente à baixa disponibilidade de produtos do segmento de Baixa Renda e aos lançamentos do 4T09 terem ocorrido no final do período.

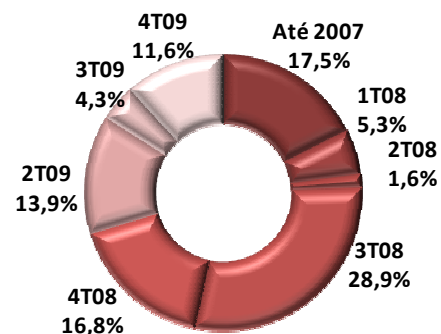
No ano de 2009, as Vendas Contratadas atingiram R\$673,0 milhões. Este valor não contempla a venda da participação na SPE Projeto Rio, subsidiária responsável pelo empreendimento Ventura Corporate Towers Fase 2 realizada em dezembro de 2009 devido à característica do negócio. Para efeito comparativo, excluímos o efeito da venda do Ventura Corporate Towers Fase 1 das vendas contratadas de 2008. Assim sendo, as vendas contratadas de 2009 ficaram R\$240,9 milhões inferiores às vendas de 2008 (R\$913,9 milhões). Ao longo de 2009, a CCDI teve uma trajetória de recuperação no nível de vendas mês a mês.

Em termos anuais, aproximadamente 53% das vendas contratadas referem-se às unidades lançadas em 2008; 30% referem-se a unidades lançadas em 2009 e 20% referem-se a unidades lançadas em 2007 ou antes. Esta diversificação deve-se ao baixo nível de estoques de remanescentes da Companhia; da ausência de grande volume de lançamentos em 2009 e dos efeitos do “Minha Casa, Minha Vida” nas vendas das unidades lançadas pela HM em 2008 e 2009.

**VENDAS CONTRATADAS (R\$ MM)**  
100% CCDI



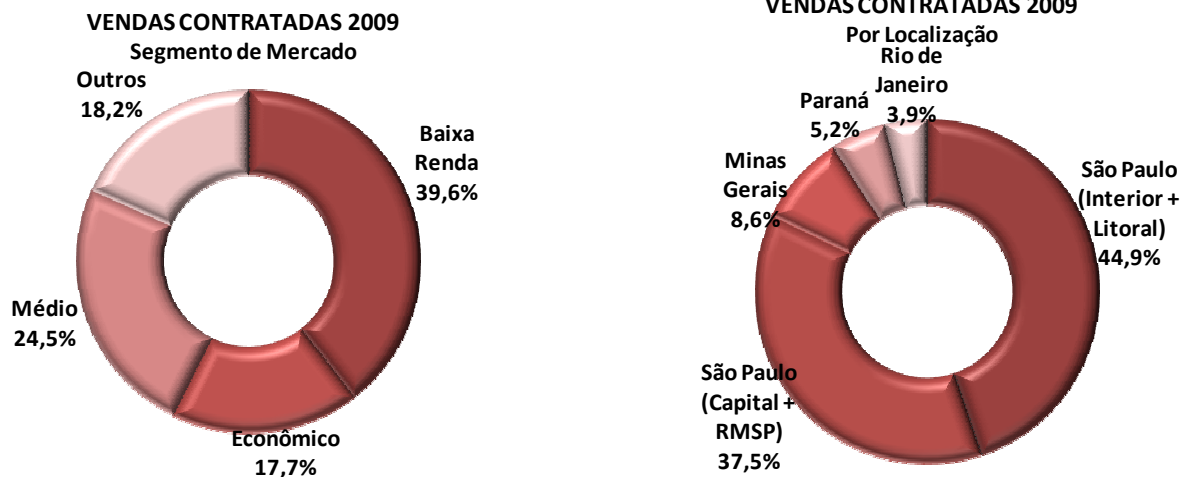
**VENDAS CONTRATADAS 2009**  
Por período de Lançamento



\*Exclui a venda do Ventura Corporate Towers

Analisando as Vendas Contratadas de 2009 por segmentos de mercado, 57,2% das unidades comercializadas são de Baixa Renda ou Econômicas (unidades até R\$200 mil) 24,5% referem-se a vendas do segmento Médio (unidades de R\$350 mil) e 18,2% foram contratadas em outros segmentos.

Em termos de localização, as vendas de unidades no Estado de São Paulo foram responsáveis por 82,4% das vendas contratadas totais.



## VENDA DO VENTURA CORPORATE TOWERS – FASE 2

Em Dezembro de 2009 a CCDI realizou a venda de sua participação na SPE Projeto Rio, subsidiária responsável pelo desenvolvimento do empreendimento Ventura Corporate Towers, projeto de escritórios de padrão AAA localizado no Rio de Janeiro por R\$247,0 milhões.

No momento da venda, foi estabelecido entre as partes que a empresa compradora ficará responsável pelos pagamentos e integralização de valores necessários para a conclusão do projeto, em um valor estimado de R\$36,0 milhões. Sendo assim, a CCDI receberá o montante de R\$211,0 milhões.

Diante desta transação, a CCDI registrou em suas demonstrações financeiras do 4T09 o valor de R\$117,2 milhões na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais. Este é o resultado Bruto do projeto (sem incidência de impostos).

Em termos de fluxo de caixa, a Companhia recebeu no momento da celebração do contrato de venda R\$100,0 milhões e o restante será recebido em duas parcelas: 1ª) R\$60,0 milhões em abril/2010 e a 2ª) R\$51,0 milhões na entrega do projeto (previsto para Julho/Agosto de 2010), com reajuste pelo IPCA a partir de Janeiro de 2010.

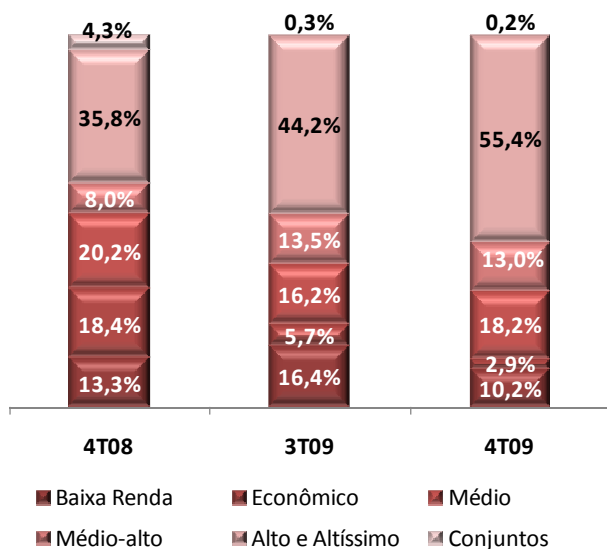
## ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O Estoque a Valor de Mercado é uma aproximação gerencial do montante total de unidades lançadas e não vendidas (“estoque”) avaliadas ao seu valor atual individual de venda (“valor de mercado”).

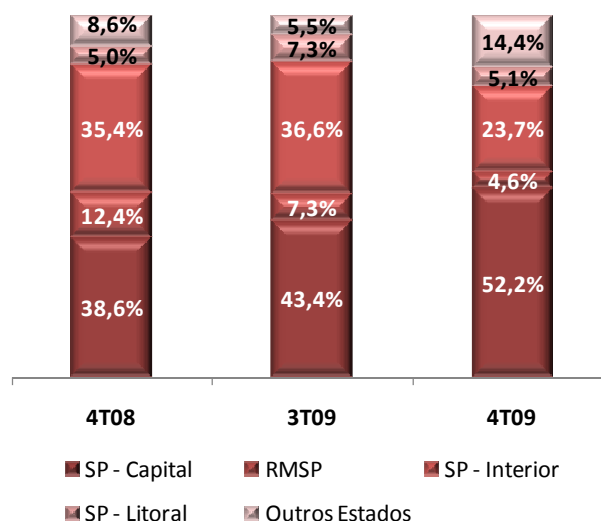
Nestes cálculos, foram incluídas apenas as unidades “de varejo”, o que significa que, para fins desta análise, não estão consideradas as unidades referentes ao Ventura Corporate Towers (segmento AAA).

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
INÍCIO DO PERÍODO - R\$ MM	608,7	764,5	965,1	-20,4%	-36,9%	990,4	880,8	12,4%
FINAL DO PERÍODO - R\$ MM	824,1	608,7	990,4	35,4%	-16,8%	824,1	990,4	-16,8%

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO  
Segmento de Mercado



ESTOQUE A VALOR DE MERCADO  
Por Localização



A CCDI encerrou o ano de 2009 com R\$824,1 milhões de VGV em estoque; aproximadamente 17% inferior ao estoque registrado em Dezembro de 2008 (R\$990,4 milhões). Tal redução deve-se principalmente ao esforço da Companhia ao longo de 2009 em comercializar unidades que foram lançadas em 2008 ou em anos anteriores.

## ANÁLISE DE MÉTRICAS DE VENDAS E ESTOQUE<sup>2</sup>

### CCDI CONSOLIDADO

No quarto trimestre de 2009, o preço médio de lançamento aumentou em relação ao preço médio de lançamento do 3T09 e do 4T08 devido principalmente aos lançamentos do 4T09 terem sido realizados nos segmentos com preço unitário acima dos R\$200 mil. Nos trimestres anteriores, os lançamentos foram 100% registrados nos segmentos de Baixa Renda e Econômico (unidades até R\$200 mil).

Na comparação anual, observa-se o mesmo efeito no preço médio de lançamentos. Em 2008, a CCDI teve uma parcela maior em relação ao VGV total lançado em empreendimentos dos segmentos de Baixa Renda e Econômico.

CÁLCULO	PREÇO MÉDIO	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
A	<b>VGVL LANÇAMENTOS (R\$ MM)</b>	393,7	56,0	159,7	603%	146,5%	551,1	900,2	-38,8%
B	<b>VENDAS CONTRATADAS (R\$ MM)</b>	185,0	194,4	215,4	-4,9%	-14,1%	672,8	913,9	-26,4%
C	<b>UNIDADES LANÇADAS</b>	1.134	608	1.408	87%	-19,5%	3.045	6.037	-49,6%
D	<b>UNIDADES VENDIDAS</b>	963	1.633	1.025	-41,1%	-6,1%	4.718	4.404	7,1%
A/C	<b>PREÇO MÉDIO DE LANÇAMENTO (R\$'000/UNID)</b>	347,1	92,1	113,4	276,9%	206,0%	181,0	149,1	21,4%
B/D	<b>PREÇO MÉDIO DE VENDA (R\$'000/UNID)</b>	192,2	119,1	210,2	61,4%	-8,6%	142,6	207,5	-31,3%

Em termos de preços médios de venda, o ticket médio da CCDI foi de R\$192 mil por unidade no 4T09. Na comparação com o 3T09, ticket médio de venda da CCDI aumentou 61,4% devido principalmente aos lançamentos/vendas do 4T09 terem sido nos segmentos de renda mais alta. Na comparação 4T09/4T08, o preço médio de venda do 4T09 manteve-se em linha. A análise anual indica uma redução de 31% no ticket médio de venda de 2009 quando comparado a 2008. Tal redução decorre da estratégia da CCDI em direcionar suas operações aos segmentos mais populares do mercado imobiliário, especialmente, nos segmentos de unidades com preço de até R\$200 mil.

CÁLCULO	VELOCIDADE SOBRE OFERTA (VSO)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
A	<b>LANÇAMENTOS NO PERÍODO (R\$ MM)</b>	393,7	56,0	159,7	603,0%	146,5%	551,1	900,2	-38,8%
B	<b>ESTOQUE TOTAL INICIAL (R\$ MM)</b>	608,7	764,5	965,1	-24,9%	-36,9%	990,4	880,8	12,4%
C	<b>VENDAS CONTRATADAS (R\$ MM)</b>	185,0	194,4	215,4	-4,9%	-14,1%	672,8	913,9	-26,4%
C/(A+B)	<b>VELOCIDADE SOBRE OFERTA (VSO)</b>	18,5%	23,7%	19,2%	-5,2 pp.	-0,7 pp.	43,6%	51,3%	-7,7 pp.

A velocidade de vendas ("VSO") da CCDI foi de 18,5% no 4T09; 5,2 pontos percentuais menores que a VSO do 3T09 e 0,7 pontos percentuais menores que a VSO do mesmo período do ano anterior.

Em 2009, a CCDI teve velocidade de vendas de 43,6%, 7,7 pontos percentuais menores que a velocidade de vendas do ano de 2008, devido principalmente à redução das vendas contratadas no primeiro semestre de 2009 quando comparada ao mesmo período do ano anterior.

CÁLCULO	VELOCIDADE DE VENDAS (VV)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
A	<b>VENDAS CONTRATADAS (R\$ MM)</b>	185,0	194,4	215,4	-4,9%	-14,1%	672,8	913,9	-26,4%
B	<b>LANÇAMENTOS NO PERÍODO (R\$ MM)</b>	393,7	56,0	159,7	603,0%	146,5%	551,1	900,2	-38,8%
A/B	<b>VELOCIDADE DE VENDAS (VV)</b>	47,0%	347,2%	134,9%	-300,2 pp.	-87,9 pp.	122,1%	101,5%	20,6 pp.

A velocidade de vendas "VV", que é calculada como a razão entre vendas e lançamentos realizados em um determinado período, foi de 47,0% no 4T09, resultado inferior quando comparado ao 3T09 e ao 4T08, períodos em que a Companhia estava sendo cautelosa no volume de lançamentos priorizando a venda de produtos que estavam em estoque. Em termos acumulados, a "VV" de 2009 atingiu 122,1%; 20,6 pontos percentuais acima da "VV" de 2008.

<sup>2</sup>Todos os valores são 100% CCDI e não incluem os valores referentes ao Ventura Corporate Towers.

A Velocidade de Vendas (“*Speed of Sales*” – SoS) captura o avanço das vendas médias mensais e se estas são suficientes para absorver a velocidade de lançamentos da Companhia (levando-se em conta a performance comercial da Companhia nos últimos 18 meses, para se expurgar efeitos eventuais de sazonalidade).

No 4T09, a CCDI obteve uma venda média mensal de R\$73,6 milhões (móvel de 18 meses), 35,5% superior quando comparada ao 3T09. Na comparação com o indicador do mesmo trimestre do ano anterior (4T09/4T08) ocorreu uma retração de 27,9%. A variação negativa deve-se ao efeito das menores vendas contratadas nos dois primeiros trimestres de 2009, quando, aos efeitos da crise financeira, somou-se o menor volume de lançamentos realizados.

Se o volume de vendas médias do período for mantido para os próximos períodos, desconsiderados novos lançamentos, a Companhia venderá todo o seu estoque de unidades em 14,6 meses. Este indicador manteve-se praticamente inalterado em relação ao trimestre anterior e reduziu-se em 1,4 mês em relação ao final de 2008.

CÁLCULO	VELOCIDADE DE VENDAS MÉDIA (SoS)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08
A	VGVL LANÇADO (ÚLTIMOS 18 MESES) - R\$ MM	1.075,8	778,3	1.629,9	38,2%	-34,0%
B	MESES DE LANÇAMENTO	8,9	11,0	8,7	-18,8%	1,9%
C	VENDAS DE UNIDADES LANÇADAS NOS ÚLTIMOS 18 MESES ACUMULADA - R\$ MM	655,8	595,8	892,3	10,1%	-26,5%
C/B = D	VENDA POR MÊS (MÉDIA) - R\$ MM	73,6	54,3	102,1	35,5%	-27,9%
(D*12)/A	VELOCIDADE DE VENDAS MÉDIA (SoS) - %	82,1%	83,7%	75,1%	-1,7 pp.	6,9 pp.
A/D	GIRO (MESES PARA 100% DE VENDAS)	14,6	14,3	16,0	2,0%	-8,5%

## HM ENGENHARIA

CÁLCULO	PREÇO MÉDIO (HM ENGENHARIA)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
A	VGVL LANÇAMENTOS (R\$ MM)	36,0	56,0	86,3	-35,7%	-58,3%	193,4	269,1	-28,1%
B	VENDAS CONTRATADAS (R\$ MM)	66,4	117,1	32,2	-43,3%	106,2%	297,9	114,1	161,1%
C	UNIDADES LANÇADAS	400	608	988	-34,2%	-59,5%	2.311	3.246	-28,8%
D	UNIDADES VENDIDAS	687	1.333	367	-48,5%	87,2%	3.438	1.372	150,6%
A/C	PREÇO MÉDIO DE LANÇAMENTO (R\$'000/UNID)	90,0	92,1	87,4	-2,3%	3,0%	83,7	82,9	1,0%
B/D	PREÇO MÉDIO DE VENDA (R\$'000/UNID)	96,6	87,9	87,7	9,9%	10,2%	86,7	83,2	4,2%

As Vendas Contratadas exclusivas da HM Engenharia atingiram R\$66,4 milhões no 4T09; 106,2% superior ao volume registrado no mesmo período do ano anterior (4T08). Quando comparada ao trimestre imediatamente anterior (3T09), as Vendas Contratadas reduziram 48,5% devido ao menor volume de lançamentos e ao baixo estoque da Companhia.

Em termos anuais, a HM registrou R\$297,9 milhões em Vendas Contratadas; volume 161,1% superior as vendas de R\$114,1 milhões registradas em 2008.

A HM Engenharia comercializou 3.438 unidades em 2009, 48% a mais do que as 2.311 unidades lançadas no mesmo ano. Isso significa que, além vender 100% das unidades lançadas em 2009, também foram comercializadas unidades que estavam em estoque.

Ao final do 4T09, o Estoque a Valor de Mercado exclusivo da HM era R\$87,3 milhões contra R\$110,3 milhões no final do 3T09. O volume do estoque é o equivalente a menos do que dois trimestres de vendas, considerando-se as vendas referentes ao 4T09.

CÁLCULO	VELOCIDADE SOBRE OFERTA (VSO)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
A	LANÇAMENTOS NO PERÍODO (R\$ MM)	36,0	56,0	86,3	-35,7%	-58,3%	193,4	269,1	-28,1%
B	ESTOQUE TOTAL INICIAL (R\$ MM)	110,3	185,6	168,8	-40,6%	-34,7%	233,1	30,0	676,9%
C	VENDAS CONTRATADAS (R\$ MM)	66,4	117,1	32,2	-43,3%	106,2%	297,9	114,1	161,1%
C/(A+B)	VELOCIDADE SOBRE OFERTA (VSO)	45,4%	48,5%	12,6%	-3,1 pp.	32,8 pp.	69,9%	38,1%	31,7 pp.

A “VSO” exclusiva da HM Engenharia ficou em 45,4%; 32,8 pontos percentuais superior ao “VSO” do mesmo trimestre do ano anterior. Quando comparado ao trimestre imediatamente anterior, o “VSO” reduziu 3,1 pontos percentuais. No ano, o “VSO” da HM Engenharia atingiu 69,9%, velocidade de vendas bastante superior à registrada em 2008.

CÁLCULO	VELOCIDADE DE VENDAS MÉDIA (SoS)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08
A	VGV LANÇADO (ÚLTIMOS 18 MESES) - R\$ MM	345,1	327,9	299,1	5,3%	9,6%
B	MESES DE LANÇAMENTO	9,2	7,5	6,0	21,6%	53,1%
C	VENDAS DE UNIDADES LANÇADAS NOS ÚLTIMOS 18 MESES ACUMULADA - R\$ MM	267,2	219,2	116,7	21,9%	129,0%
C/B = D	VENDA POR MÊS (MÉDIA) - R\$ MM	29,2	29,1	19,5	0,3%	49,6%
(D*12)/A	VELOCIDADE DE VENDAS MÉDIA (SoS) - %	101,4%	106,4%	78,2%	-0,1 pp.	-0,2 pp.
A/D	GIRO (MESES PARA 100% DE VENDAS)	11,8	11,3	15,3	5,0%	-22,9%

Na análise das vendas médias exclusivas da HM Engenharia, verifica-se a manutenção das vendas de R\$29 milhões por mês no 3T09 e 4T09. Quando comparado ao 4T08, a venda média por mês teve um incremento de 49,6%, saindo de R\$19,5 milhões por mês no 4T08 e chegando a R\$29,0 milhões no 4T09. Esta métrica mostra o crescimento operacional da Companhia. Na HM Engenharia, o giro de estoque se daria em 11,8 meses (versus 15,3 meses no indicador para o mesmo trimestre do ano anterior).

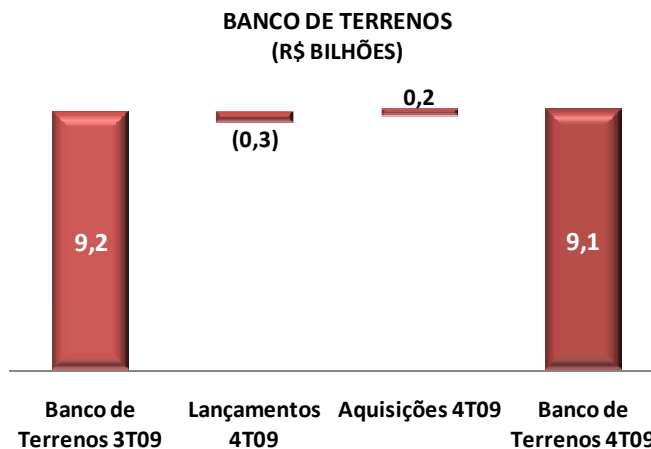
CÁLCULO	VELOCIDADE DE VENDAS (VV)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
A	VENDAS CONTRATADAS (R\$ MM)	66,4	117,1	32,2	-43,3%	106%	297,9	114,1	161%
B	LANÇAMENTOS NO PERÍODO (R\$ MM)	36,0	56,0	86,3	-35,7%	-58%	193,4	269,1	-28%
A/B	VELOCIDADE DE VENDAS (VV)	184,4%	209,2%	37,3%	-24,8 pp.	147,1 pp.	154,0%	42,4%	111,6 pp.

No indicador mais simples de velocidade de vendas (Vendas sobre Lançamentos - “VV”), a velocidade de vendas da HM Engenharia foi de 184,4% no 4T09. Em termos anuais, a “VV” de 2009 atingiu 154,0%, 111,6 pontos percentuais superior à “VV” registrada no ano anterior.

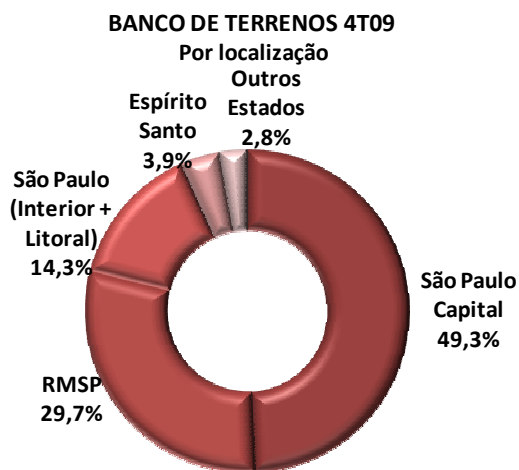
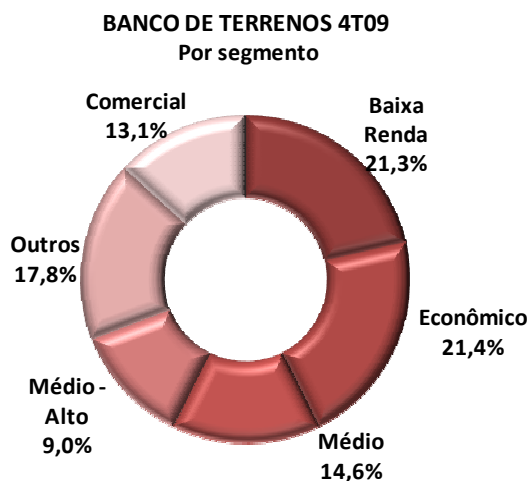
## BANCO DE TERRENOS

No decorrer do 4T09, a CCDI lançou seis empreendimentos que constavam no land bank com valor potencial de vendas de R\$341,0 milhões e adquiriu quatro terrenos com VGV total de R\$ 220,0 milhões. Das quatro aquisições realizadas, três foram terrenos para o land bank da HM Engenharia e um para o da CCDI.

Desta forma, o atual Banco de Terrenos da Companhia passou a ter R\$9,1 bilhões em valor geral de vendas (VGV) para futuro desenvolvimento. Deste montante; R\$1,2 bilhão é referente a terrenos exclusivos da HM Engenharia



É importante ressaltar que 66,3% do VGV potencial do Land bank da CCDI está direcionado a projetos com preço unitário até R\$500 mil (nova faixa-teto do SFH) e que 79,0% localiza-se no maior pólo econômico e demográfico do Brasil: São Paulo (Capital e Região Metropolitana).



## EVENTOS APÓS O TRIMESTRE

---

Em 27 de fevereiro de 2010, a CCDI fez seu primeiro lançamento do ano. O empreendimento In Berrini, localizado no bairro do Brooklin na capital paulista, é composto por uma torre, com 216 unidades - todas com vista privilegiada do bairro - distribuídas por 22 andares e um térreo elevado em relação ao nível da rua, garantindo privacidade e comodidade ao cliente. Com planta flexível, oferece duas opções de metragem – 49 m<sup>2</sup> e 73 m<sup>2</sup>. O VGV total do empreendimento é de R\$77,1 milhões. No dia de seu lançamento, a CCDI atingiu 98% de venda.

No mês de fevereiro, a CCDI realizou a entrega do empreendimento Wave localizado no bairro Jardim em São Paulo. O empreendimento possuía na época de seu lançamento um VGV de R\$50,9 milhões. Com mais esta entrega, a CCDI atingiu a marca de 10 empreendimentos entregues, com VGV total de R\$686,3 milhões (parte CCDI).

No início do mês de março de, a HM Engenharia, subsidiária integral da CCDI dedicada ao segmento de baixa renda adquiriu um terreno na Cidade de Cajamar. O terreno tem área total de 50.678,42 m<sup>2</sup> que está dividida em 4 quadras para construção de 1.132 apartamentos com metragem que variam de 47 a 49 m<sup>2</sup>. O VGV total estimado do projeto é de R\$133,0 milhões.

## DISCUSSÕES E ANÁLISES FINANCEIRAS

Para melhor compreensão e análise das Demonstrações Financeiras, apresentaremos as tabelas com resultado pro forma do 3T09 e do ano 2009. O resultado pro forma refere-se à reconciliação dos efeitos não recorrentes realizados no 3T09 e no ano de 2009. Os ajustes realizados ao longo do ano já foram explicados em Releases anteriores.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ MM)	3T09 Sem Ajustes	Ajustes	3T09 Reportado	2009 sem Ajustes	Ajustes	2009 Reportado
<b>RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS E/OU SERVIÇOS</b>	<b>130,8</b>	<b>(26,9)</b>	<b>103,9</b>	<b>546,0</b>	<b>(31,9)</b>	<b>514,1</b>
<b>CUSTO DE BENS E/OU SERVIÇOS PRESTADOS</b>	<b>(103,4)</b>	<b>5,1</b>	<b>(98,4)</b>	<b>(400,8)</b>	<b>0,6</b>	<b>(400,1)</b>
Venda de Imóveis	(103,3)	5,1	(98,2)	(400,2)	0,6	(399,5)
Prestação de Serviços	(0,1)	-	(0,1)	(0,6)	-	(0,6)
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>27,4</b>	<b>(21,9)</b>	<b>5,5</b>	<b>145,2</b>	<b>(31,2)</b>	<b>114,0</b>
<b>MARGEM BRUTA (%)</b>	<b>20,9%</b>	<b>81,2%</b>	<b>5,3%</b>	<b>26,6%</b>	<b>97,8%</b>	<b>22,2%</b>
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>(24,1)</b>	<b>(39,6)</b>	<b>(63,7)</b>	<b>24,7</b>	<b>(39,6)</b>	<b>(14,9)</b>
Com Vendas	(5,5)	(4,1)	(9,6)	(24,4)	(4,1)	(28,5)
Gerais e Administrativas	(18,5)	(2,8)	(21,3)	(68,1)	(2,8)	(70,9)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	(0,1)	(32,8)	(32,9)	117,2	(32,8)	84,5
<b>(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL</b>	<b>3,3</b>	<b>(61,5)</b>	<b>(58,2)</b>	<b>170,0</b>	<b>(70,8)</b>	<b>99,1</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>(7,5)</b>	<b>0,7</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(13,4)</b>	<b>0,7</b>	<b>(12,7)</b>
Receitas Financeiras	3,3	1,7	4,9	21,1	1,7	22,7
Despesas Financeiras	(10,8)	(1,0)	(11,8)	(34,4)	(1,0)	(35,4)
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO/PARTICIPAÇÕES</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(60,8)</b>	<b>(65,0)</b>	<b>156,6</b>	<b>(70,2)</b>	<b>86,4</b>
<b>IR E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>1,3</b>	<b>2,0</b>	<b>3,3</b>	<b>(30,4)</b>	<b>2,0</b>	<b>(28,4)</b>
<b>LUCRO / PREJUÍZO DO PERÍODO</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(58,9)</b>	<b>(61,8)</b>	<b>126,3</b>	<b>(68,2)</b>	<b>58,0</b>
<b>MARGEM LÍQUIDA (%)</b>	<b>-2,2%</b>	<b>218,6%</b>	<b>-59,4%</b>	<b>23,1%</b>	<b>213,8%</b>	<b>11,3%</b>

## RECEITA LÍQUIDA, LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

PRO FORMA (R\$MM)	4T09	3T09 sem ajustes	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009 sem ajustes	2008	2009/2008
RECEITA LÍQUIDA	167,0	130,8	114,6	27,7%	45,8%	546,0	584,1	-6,5%
LUCRO BRUTO	43,0	27,4	32,7	56,9%	31,6%	145,2	201,8	-28,1%
MARGEM BRUTA (%)	25,7%	20,9%	28,5%	4,8 pp.	-2,8 pp.	26,6%	34,6%	-8,0 pp.

REPORTADO (R\$MM)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
RECEITA LÍQUIDA	167,0	103,9	114,6	60,7%	45,8%	514,1	584,1	-12,0%
LUCRO BRUTO	43,0	5,5	32,7	675,3%	31,6%	114,0	201,8	-43,5%
MARGEM BRUTA (%)	25,7%	5,3%	28,5%	20,4 pp.	-2,8 pp.	22,2%	34,6%	-12,4 pp.

No 4T09, a **RECEITA LÍQUIDA** da CCDI atingiu R\$167,0 milhões, valor 60,7% superior aos R\$103,9 milhões registrados no 3T09 e 45,8% superior a Receita Líquida do 4T08. Quando comparado ao resultado do 3T09 sem os ajustes realizados no período, a Receita Líquida da CCDI aumentou de 27,7%.

Vale ressaltar que, assim como todo o mercado imobiliário brasileiro, a CCDI reconhece sua receita com base no complemento físico-financeiro de cada um dos seus projetos (conforme instrução 963 do Conselho Federal de Contabilidade) e reporta, desde o 4T08, seus números de acordo com as normas da OCPC-01/08 e da Lei 11.638/07

Em termos anuais, a Receita Operacional Líquida da CCDI atingiu R\$514,1 milhões em 2009. Este valor não contempla a receita de venda da participação na SPE Projeto Rio, empresa responsável pelo desenvolvimento do empreendimento Ventura Corporate Towers Fase 2, já que a mesma, em função da característica do negócio, foi registrada como Outras Receitas Operacionais.

Em 2008, a Receita Operacional da CCDI atingiu R\$584,1 milhões, incluindo R\$210,0 milhões referentes à venda do Ventura Corporate Towers Fase 1. Para efeito de comparação, excluindo-se esta receita, o valor de 2008 teria sido de R\$374,1 milhões. Desta forma, em bases comparáveis, a Receita Líquida da CCDI registrou em 2009 um aumento de 37,4%. Desconsiderando-se os ajustes contábeis realizados no ano, a Receita Operacional Líquida da CCDI teria sido de R\$546,0 milhões, 46,0% superior à de 2008.

A **MARGEM BRUTA** do 4T09 foi de 25,7%; 20,4 pontos percentuais acima da Margem Bruta do trimestre anterior e 2,8 pontos percentuais inferiores a Margem Bruta do 4T08. Excluindo-se os ajustes realizados no 3T09, a Companhia teve um aumento de 4,8 pontos percentuais na margem do 4T09 em relação ao 3T09.

No ano de 2009, a Margem Bruta da CCDI foi de 22,2%. Desconsiderando-se os ajustes realizados em 2009, a Margem Bruta teria sido de 26,6%. Quando comparada ao resultado de 2008, a Margem Bruta de 2009 ficou inferior devido principalmente à venda do Ventura Corporate Towers – Fase 1 no ano de 2008. A Margem Bruta de 2009 não contempla o efeito da venda da participação na SPE Projeto Rio, empresa responsável pelo desenvolvimento do empreendimento Ventura Corporate Towers Fase 2.

A seguir, apresentamos a tabela de Conclusão Financeira Acumulada, Reconhecimento de Receita e Vendas Acumuladas:

Empreendimentos	Lançamento	Previsão de Entrega*	Estágio*	Unid.	VGV CCDI (R\$ MM)	Conclusão Financeira Acumulada (%)		Receita Reconhecida (R\$ MM)		Vendas Acumuladas (%)	
						4T09	3T09	4T09	3T09	4T09	3T09
<b>Baixa Renda (até R\$100 mil por unidade)</b>											
Quinta do Café	dez/07	mai/10	Em construção	448	30,0	61%	46%	3,6	4,0	79%	85%
Praças de Sumaré	fev/08	mar/10	Em construção	480	33,8	78%	67%	3,1	4,0	96%	98%
Residencial Alto de Rebouças	mar/08	dez/10	Em construção	359	34,0	57%	49%	2,9	3,2	86%	82%
Residencial Casas do Parque	mar/08	jun/10	Em construção	445	30,9	69%	59%	3,0	2,2	98%	88%
Portal Dumont	jun/08	mar/10	Em construção	64	4,7	100%	94%	0,3	1,0	98%	98%
Residencial da Mata	jun/08	mar/10	Em construção	192	14,0	96%	80%	2,5	1,7	98%	100%
Residencial Parque Cosmópolis	jul/08	mar/10	Em construção	230	11,5	88%	81%	1,4	2,4	97%	92%
Araucária Cond. Club	set/08	dez/10	Em construção	320	25,0	21%	12%	2,3	0,6	95%	94%
Quinta do Conde	dez/08	abr/11	Em construção	336	30,4	7%	7%	0,4	1,6	95%	82%
Bela Vista Varandas	dez/08	jul/11	Na planta	544	42,4	6%	6%	1,2	0,8	76%	36%
Parque Campinas	mai/09	mai/11	Em construção	784	56,2	17%	16%	1,6	3,9	86%	77%
Bela Vista Casas	jun/09	set/11	Na planta	519	45,2	22%	22%	0,7	6,3	92%	89%
Varandas Campinas	jul/09	nov/11	Na planta	304	27,0	16%	15%	2,6	0,9	83%	22%
Vivenda Ribeirão	set/09	set/11	Na planta	304	29,0	16%	0%	0,7	0,0	63%	0%
Porto Feliz	nov/09	nov/11	Na planta	400	36,0	9%	0%	0,5	0,0	16%	0%
<b>Econômico (unidades entre R\$100 mil e R\$200 mil)</b>											
Jacob Emerich	set/07	dez/10	Em construção	188	35,0	43%	36%	2,4	1,4	82%	82%
João Ramalho	out/07	dez/10	Em construção	150	22,0	63%	49%	3,0	2,4	76%	73%
Innova São Francisco 1 e 2	dez/07	out/10	Em construção	868	55,1	47%	40%	4,8	3,4	100%	100%
Interclube Parque Residencial 1	jan/08	set/10	Em construção	406	32,9	41%	34%	3,0	2,4	94%	94%
Innova São Francisco 3	fev/08	jun/11	Em construção	422	27,8	33%	29%	1,3	0,7	100%	100%
Interclube Parque Residencial 2	mar/08	jan/11	Em construção	470	37,9	42%	34%	3,4	2,9	86%	87%
Innova São Francisco 4	mar/08	jun/11	Em construção	400	32,2	33%	29%	1,7	0,6	100%	99%
Cores Jardim Sul - Azul	mai/08	jun/11	Em construção	272	38,7	28%	21%	2,7	1,3	98%	98%
Cores Jardim Sul - Vermelho	set/08	set/11	Em construção	330	53,5	30%	23%	4,0	2,5	100%	99%
Brisa da Mata Cond. Resort	set/08	ago/10	Em construção	168	28,9	59%	48%	5,7	4,1	89%	68%
Quinta das Laranjeiras	out/08	ago/10	Em construção	108	13,5	54%	42%	2,2	2,2	100%	89%
Innova Blue	out/08	jun/12	Em construção	840	73,4	17%	17%	1,2	1,1	99%	95%
<b>Médio (unidades entre R\$200 mil e R\$350 mil)</b>											
Terra da Mata	ago/03	dez/06	Concluído	112	37,0	100%	100%	(0,6)	(0,4)	100%	100%
Wave	dez/06	jan/10	Em construção	162	50,9	98%	93%	3,7	7,2	94%	96%
Oficina	dez/07	jun/11	Em construção	168	42,2	35%	30%	2,4	2,8	98%	98%
Ponta da Praia - Vila Marina	dez/07	out/11	Em construção	400	79,8	58%	50%	9,8	4,7	76%	74%
Antigua	dez/07	jan/11	Em construção	148	48,9	33%	29%	2,6	4,4	98%	97%
Eco's Natureza Clube 1 e 2	dez/07	jun/11	Em construção	569	115,1	47%	36%	10,8	5,9	69%	67%
Admira Icarai	set/08	nov/11	Em construção	318	81,4	30%	32%	3,1	0,5	66%	61%
Aqua Clube Residencial	set/08	set/11	Em construção	384	82,2	18%	17%	1,2	5,0	100%	97%
Chardonnay	dez/09	dez/12	Na planta	120	28,7	15%	0%	1,3	0,0	38%	0%
Merlot	dez/09	mar/13	Na planta	152	48,9	19%	0%	0,7	0,0	9%	0%

Empreendimentos	Lançamento	Previsão de Entrega*	Estágio*	Unid.	VGV CCDI (R\$ MM)	Conclusão Financeira Acumulada (%)		Receita Reconhecida (R\$ MM)		Vendas Acumuladas (%)	
						4T09	3T09	4T09	3T09	4T09	3T09
<b>Médio-Alto (unidades entre R\$350 mil e R\$500 mil)</b>											
Raízes da Mata	set/03	nov/06	Concluído	120	53,4	100%	100%	0,4	0,5	100%	100%
Refúgio da Mata	mar/05	ago/08	Concluído	104	50,7	100%	100%	0,2	(0,7)	98%	100%
Forte do Golf	mai/05	mai/09	Concluído	294	141,1	100%	100%	4,1	(17,3)	98%	99%
Passoie de Itanhatim	fev/06	dez/08	Concluído	80	33,0	100%	100%	2,6	2,7	93%	88%
Passarim	dez/06	fev/10	Em construção	108	49,8	91%	83%	7,2	8,5	94%	87%
Fotografia	jun/07	jun/11	Em construção	108	44,1	31%	25%	2,6	(1,0)	75%	72%
Andorinha	dez/07	mar/12	Em construção	155	63,1	25%	25%	(0,6)	(0,9)	15%	18%
Malbec	dez/09	mar/13	Na planta	88	35,5	13%	0%	0,3	0,0	9%	0%
<b>Outras Rendas (unidades residenciais acima de R\$500 mil)</b>											
Luzes da Mata	ago/04	nov/07	Concluído	90	55,0	100%	100%	(1,4)	0,3	100%	100%
Porto Pinheiros	mai/06	set/09	Concluído	75	57,3	100%	97%	2,2	(1,7)	100%	101%
Cyprae	nov/06	jan/10	Em construção	60	46,1	98%	93%	2,4	5,6	98%	100%
Corcovado	dez/06	fev/10	Em construção	50	29,4	97%	92%	2,2	5,6	90%	90%
Viveiro Marília Vogt	mai/07	ago/10	Em construção	40	29,1	59%	51%	3,8	2,5	90%	83%
Águas de Março	jun/07	mar/12	Em construção	80	58,0	24%	24%	(0,6)	(0,4)	44%	49%
Cristais da Terra	jun/07	dez/10	Em construção	150	97,1	69%	59%	11,4	8,8	58%	47%
Jardins de Vila Rica	nov/07	jan/11	Em construção	44	30,0	46%	41%	1,5	0,7	66%	64%
Jardim Sul Ribeirão Preto	dez/07	set/10	Em construção	323	144,5	47%	40%	4,6	2,2	25%	22%
Luíza	jul/08	ago/11	Em construção	152	82,5	28%	22%	3,7	2,4	50%	43%
Cassis	fev/07	---	---	71	71,4	-	34%	0,0	(9,9)	24%	27%
ID Jardim Sul	mar/08	jun/11	Em construção	46	50,0	42%	35%	2,7	1,7	52%	48%
Vista Pacaembú	abr/08	abr/11	Em construção	31	37,1	56%	52%	2,4	1,6	87%	87%
Quartier	out/09	nov/12	Na planta	162	127,6	24%	0%	8,0	0,0	28%	0%
Taman	nov/09	nov/12	Na planta	212	117,0	18%	0%	3,0	0,0	19%	0%
<b>Conjuntos</b>											
Central Park	dez/05	mar/08	Concluído	99	21,1	100%	100%	(0,2)	(0,2)	100%	100%
Empresarial Jardim Sul	dez/07	dez/10	Em construção	260	64,0	85%	75%	7,9	5,2	100%	100%
Innova São Francisco 5	jun/08	jan/11	Na planta	5	1,6	0%	0%	0,0	0,0	0%	0%
<b>AAA</b>											
Ventura Corporate Towers I	jun/06	ago/08	Concluído	36	186,8	100%	100%	0,0	0,0	100%	100%
Ventura Corporate Towers II	jun/07	ago/10	Em construção	36	240,0	0%	0%	0,0	0,0	100%	0%
<b>TOTAL</b>				<b>15.963</b>	<b>3.532,3</b>			<b>167,0</b>	<b>103,8</b>		

\* Dados referentes a Dezembro/2009.

## ABERTURA DOS CUSTOS

Os **CUSTOS TOTAIS** são uma combinação, por projeto, da porção reconhecida de custos de terreno, de obras e demais custos diretos. A relevância relativa de cada componente dos custos totais depende do montante de vendas do período, do avanço financeiro das obras e da incidência de custos de financiamento.

No quarto trimestre de 2009 os custos totais reconhecidos aumentaram 26,0% em relação ao trimestre anterior e 53,7% em relação ao mesmo período do ano passado. Tal aumento deve-se principalmente a maior atividade operacional da Companhia e ao ajuste de custo de alguns terrenos comprados em permuta financeira. Quando a Companhia adquire um terreno em permuta financeira, lança-se em estoque o valor estimado do custo a ser pago pela propriedade, denominado como um percentual do VGV projetado para cada empreendimento a desenvolver. A reavaliação do valor do terreno é feita para adequar o valor contábil dos terrenos ao Volume Geral de Vendas auferido após o lançamento do produto. Essa reavaliação é feita duas vezes por ano (Junho e Dezembro).

Os custos reconhecidos em 2009 somaram R\$400,1 milhões, valor 4,7% superior aos custos totais reconhecidos em 2008 (R\$382,3 milhões).

Em dezembro de 2009 a Companhia possuía 44 canteiros de obras sendo 32 da CCDI e 12 da HM Engenharia.

REPORTADO (R\$MM)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
CUSTOS DE TERRENO	22,9	2,4	8,3	854,2%	175,9%	46,5	87,9	-47,1%
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO	98,0	93,6	69,4	4,7%	41,2%	344,1	281,2	22,4%
CUSTOS DE FINANCIAMENTO	2,8	2,3	2,6	21,7%	7,7%	8,9	8,5	4,7%
TOTAL DE CUSTOS DIRETOS	123,7	98,3	80,3	25,8%	54,0%	399,5	377,6	5,8%
OUTROS CUSTOS	0,3	0,1	0,4	200%	-25,0%	0,6	4,7	-87,2%
CUSTOS TOTAIS	124,0	98,4	80,7	26,0%	53,7%	400,1	382,3	4,7%

## DESPESAS, LUCRO, MARGEM OPERACIONAL E RESULTADO FINANCEIRO

PRO FORMA (R\$MM)	4T09	3T09 sem ajustes	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009 sem ajustes	2008	2009/2008
DESPESAS COMERCIAIS	(8,0)	(5,5)	(12,8)	44,9%	-37,7%	(24,4)	(59,7)	-59,1%
DESP. COMERCIAIS/ROL (%)	4,8%	4,2%	11,2%	0,6 pp.	-6,4 pp.	4,5%	10,2%	-5,7 pp.
DESP. GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)	(22,0)	(18,5)	(32,0)	19,4%	-31,0%	(68,1)	(83,0)	-18,0%
G&A/ROL (%)	13,2%	14,1%	27,9%	-0,9 pp.	-14,7 pp.	12,6%	14,2%	-1,7 pp.
OUTRAS DESPESAS/RECEITAS	117,4	(0,1)	(0,6)	---	---	117,2	(12,2)	---
OUTRAS/ROL (%)	70,3%	0,1%	0,5%	70,2 pp.	69,8 pp.	21,5%	2,1%	19,4 pp.
LUCRO OPERACIONAL	130,3	3,3	(12,6)	3819,8%	---	169,9	46,9	262,1%
MARGEM OPERACIONAL (%)	78,0%	2,5%	-11,0%	75,5 pp.	---	31,1%	8,0%	23,1 pp.

REPORTADO (R\$ MM)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
<b>DESPESAS COMERCIAIS</b>	(8,0)	(9,6)	(12,8)	-16,8%	-37,7%	(28,5)	(59,7)	-52,3%
DESP. COMERCIAIS/ROL (%)	4,8%	9,2%	11,2%	-4,5 pp.	-6,4 pp.	5,5%	10,2%	-4,7 pp.
<b>DESP. GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&amp;A)</b>	(22,0)	(21,3)	(32,0)	3,6%	-31,0%	(70,9)	(83,0)	-14,7%
G&A/ROL (%)	13,2%	20,5%	27,9%	-7,3 pp.	-14,7 pp.	13,8%	14,2%	-0,4 pp.
<b>OUTRAS DESPESAS/RECEITAS</b>	117,4	(32,9)	(0,6)	---	---	84,5	(12,2)	---
OUTRAS/ROL	70,3%	31,6%	0,5%	38,6 pp.	69,8 pp.	16,4%	2,1%	14,3 pp.
<b>LUCRO OPERACIONAL</b>	130,3	(58,2)	(12,6)	---	---	99,1	46,9	111,2%
<b>MARGEM OPERACIONAL (%)</b>	78,0%	-56,0%	-11,0%	---	---	19,3%	8,0%	11,2 pp.

As **DESPESAS COMERCIAIS** consolidadas atingiram R\$8,0 milhões no 4T09. No trimestre anterior, o total de despesas comerciais (R\$9,6 milhões) foi impactado em R\$4,1 milhões referentes às provisões relacionadas à descontinuidade do empreendimento Cassis e às eventuais perdas associadas ao rompimento de contrato de prestação de serviços com terceiros. Desta forma, a comparação com o trimestre anterior indica que no 4T09 as despesas comerciais foram R\$2,5 milhões mais elevadas devido ao maior volume de lançamentos da Companhia.

O índice que mede a eficiência operacional (Despesas Comerciais/ROL) atingiu 4,8% no 4T09, tendo ganhos de eficiência em relação aos períodos anteriores.

Na comparação anual, as Despesas Comerciais consolidadas de 2009 atingiram R\$28,5 milhões, valor 52,3% menor que o registrado em 2008, essencialmente em função do menor volume de lançamentos efetuados em 2009. Em termos de eficiência comercial, a CCDI teve um ganho de 4,7 pontos percentuais de 2008 para 2009.

As **DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)** não apresentaram variação significativa na comparação 4T09/3T09. Analisando-se o resultado do 4T09 em relação ao 4T08, percebe-se uma redução de R\$10,0 milhões, essencialmente devida a eventos registrados no anterior, a saber: baixa do ágio da aquisição da HM, despesas com implantação de novos sistemas e maior quadro de funcionários. O índice que mede a eficiência administrativa (G&A/ROL) da Companhia atingiu 13,2% no 4T09, tendo ganhos de eficiência em relação aos períodos anteriores.

Em termos acumulados, as Despesas Gerais e Administrativas de 2009 atingiram R\$70,9 milhões contra R\$83,0 milhões em 2008. Esta redução deve-se principalmente aos efeitos anteriormente mencionados.

As **OUTRAS RECEITAS / DESPESAS OPERACIONAIS** alcançaram R\$117,4 milhões positivos no 4T09, valor referente ao ganho de capital associado à venda de nossa participação na SPE Projeto Rio, subsidiária responsável pelo desenvolvimento do empreendimento Ventura Corporate Towers – Fase 2. No 3T09, a CCDI registrou na linha de outras receitas e despesas operacionais o montante de R\$32,8 milhões negativos devido às baixas dos gastos de terrenos, incorporação e projetos contabilizados no estoque, geradas pela descontinuidade de projetos de desenvolvimento nestes terrenos. Essas despesas não são recorrentes.

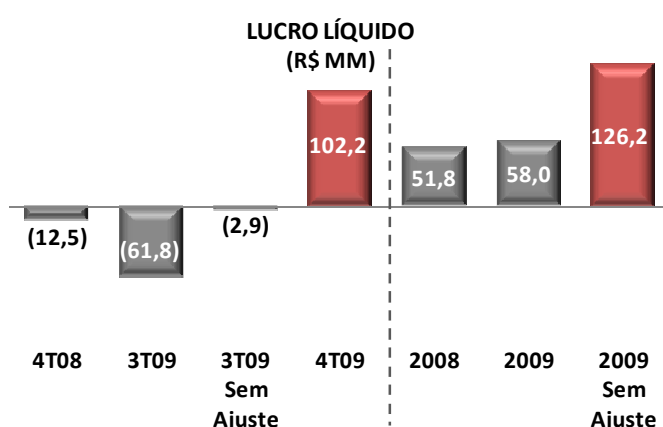
Na comparação anual, as OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS de 2009 atingiram R\$ 84,5 milhões positivos contra um valor negativo de R\$12,2 milhões registrado em 2008. A variação deve-se essencialmente aos efeitos comentados anteriormente.

O **LUCRO OPERACIONAL** da CCDI foi de R\$130,3 milhões no 4T09, resultado bem melhor quando comparado aos prejuízos operacionais registrados no 3T09 e 4T08, em decorrência dos eventos já mencionados.

Na comparação 2009/2008, o Lucro Operacional da CCDI aumentou 111,2%, alcançando R\$99,1 milhões em 2009 versus R\$46,9 milhões em 2008. Desconsiderando-se os ajustes realizados em 2009, o Lucro Operacional da Companhia teria sido de R\$170,0 milhões, um aumento de 262,1% em relação ao ano anterior.

Por conta de todo o exposto acima, a Margem Operacional da CCDI foi de 78,0% no 4T09 contra uma margem de 56,0% negativa no 3T09 e -11,0% no 4T08. Na avaliação anual, a Margem Operacional da CCDI foi de 19,3% contra 8,0% no ano de 2008. Excluindo-se os ajustes contábeis realizados em 2009, a Margem Operacional da Companhia teria sido de 31,1% em 2009.

## LUCRO E MARGEM LÍQUIDA



No 4T09 a CCDI apresentou **LUCRO LÍQUIDO** de R\$102,2 milhões contra prejuízo de R\$61,8 milhões no trimestre imediatamente anterior.

No ano de 2009, a Companhia registrou **LUCRO LÍQUIDO** de R\$58,0 milhões. Desconsiderando-se os ajustes de 2009 explicados anteriormente, o Lucro Líquido teria sido de R\$126,2 milhões.

A **MARGEM LÍQUIDA** do trimestre 4T09 foi de 61,2%, muito acima das registradas nos trimestres em comparação. No ano, a Margem Líquida da CCDI foi de 11,3%. Excluindo-se os efeitos dos ajustes de 2009, a Margem Líquida do ano teria sido de 23,1%.

## EBITDA E MARGEM EBITDA

PRO FORMA (R\$MM)	4T09	3T09 sem ajustes	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009 sem ajustes	2008	2009/2008
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>	102,2	(2,9)	(12,5)	---	---	126,2	51,8	143,9%
<b>DESPESA (RECEITA) FINANCEIRA</b>	6,0	7,5	(9,6)	-20,1%	---	13,4	(19,5)	---
<b>IMP. RENDA E CONTRIB. SOCIAL</b>	22,1	(1,3)	8,8	---	151,9%	30,4	15,1	101,4%
<b>DEPRECIÇÃO/AMORTIZAÇÃO</b>	0,5	0,5	5,1	-7,1%	-90,3%	2,2	11,7	-81,6%
<b>RESULTADO NÃO OPERACIONAL</b>	-	-	-	---	---	-	-	---
<b>PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS</b>	-	-	0,8	---	---	-	(0,4)	---
<b>EBITDA</b>	130,8	3,9	(7,5)	3289,4%	---	172,1	58,6	193,5%
<b>MARGEM EBITDA (%)</b>	78,3%	3,0%	-6,6%	75,4 pp.	---	31,5%	10,0%	21,5 pp.

REPORTADO (R\$MM)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
LUCRO LÍQUIDO	102,2	(61,8)	(12,5)	---	---	58,0	51,8	12,1%
DESPESA (RECEITA) FINANCEIRA	6,0	6,8	(9,6)	-12,0%	---	12,7	(19,5)	---
IMP. RENDA E CONTRIB. SOCIAL	22,1	(3,3)	8,8	---	---	28,4	15,1	88,4%
DEPRECIÇÃO/AMORTIZAÇÃO	0,5	0,5	5,1	-7,1%	-90,3%	2,2	11,7	-81,6%
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	-	-	-	---	---	-	-	---
PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS	-	-	0,8	---	---	-	(0,4)	---
EBITDA	130,8	(57,6)	(7,5)	---	---	101,2	58,6	72,7%
MARGEM EBITDA (%)	78,3%	-55,5%	-6,6%	---	---	19,7%	10,0%	9,7 pp.

O **EBITDA** da CCDI no 4T09 foi de R\$130,8 milhões e a **MARGEM EBITDA** foi de 78,3%. Historicamente, este foi o melhor resultado de EBITDA obtido pela CCDI.

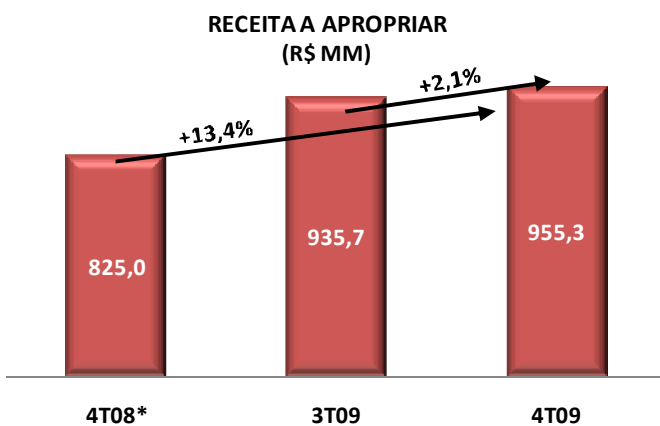
O EBITDA do ano de 2009 atingiu R\$101,2 milhões (Margem EBITDA: 19,7%). Desconsiderando-se os efeitos dos ajustes contábeis realizados em 2009, o EBITDA teria atingido R\$172,1 milhões (Margem EBITDA: 31,5%).

## RECEITAS, CUSTOS, RESULTADO E MARGEM A RECONHECER

Como mencionado anteriormente, a CCDI receita apenas a parcela já construída (avanço físico-financeiro do projeto) de cada uma de suas unidades vendidas. Isto significa que a Companhia tem **RECEITAS A RECONHECER** de unidades que já foram vendidas, mas que ainda não tiveram suas obras completas. Da mesma maneira, para o percentual do avanço financeiro do projeto ainda não realizado, correspondem **CUSTOS A RECONHECER**. Se as Receitas e Custos a Reconhecer forem faturados, chega-se ao **RESULTADO A RECONHECER**, que é o resultado da vendas de imóveis a apropriar em exercícios futuros.

O Resultado a Reconhecer é o “estoque de lucro” da incorporadora, uma vez que: a) novas vendas não são consideradas; e b) as obras iniciadas serão completas, permitindo a contabilização completa de receitas e custos. Vale ressaltar que esta conta é “*off-books*”, o que significa que não está computada em Balanço.

(R\$MM)	4T09	3T09	4T09/3T09
RECEITA CONTRATUAL DAS UNIDADES VENDIDAS	1.885,9	1.700,5	10,9%
AJUSTE A VALOR PRESENTE DA RECEITA CONTRATUAL	(89,6)	(86,3)	3,9%
RECEITA RECONHECIDA – ACUMULADA	840,3	678,6	23,8%
CUSTO TOTAL INCORRIDO – ACUMULADO	(701,2)	(550,8)	27,3%
CUSTO DO TERRENO PERMUTADO – ACUMULADO	(120,2)	(107,8)	11,6%
CUSTO DO TERRENO PERMUTADO NO PERÍODO	(12,5)	(10,6)	17,6%
RECEITA BRUTA CONTRATUAL A APROPRIAR	955,3	935,7	2,1%
CUSTO A APROPRIAR DAS UNIDADES VENDIDAS	(711,2)	(687,7)	3,4%
RESULTADO BRUTO DA VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR (OFF BOOK)	244,1	248,0	-1,6%
MARGEM SOBRE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR (%)	25,6%	26,5%	-1,0 pp.

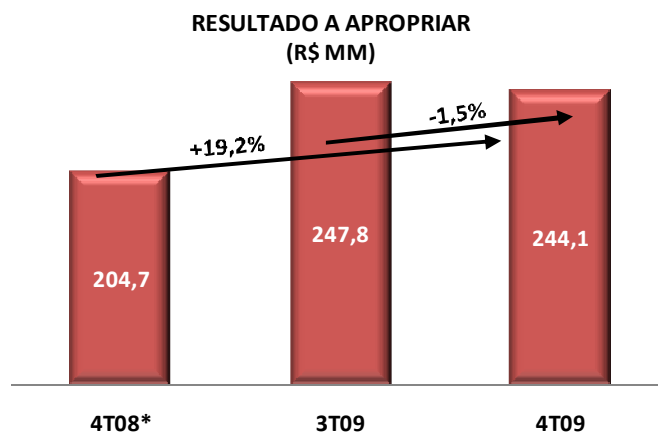


No 4T09 a Receita a Apropriar da CCDI somou R\$955,3 milhões, valor 2,1% superior aos R\$935,7 milhões registrados no 3T09, e 13,4% superior ao 4T08. A Receita a Apropriar é bruta de impostos diretos, como PIS e Cofins.

\*4T08 não ajustado as normas contábeis da Lei 11.638.

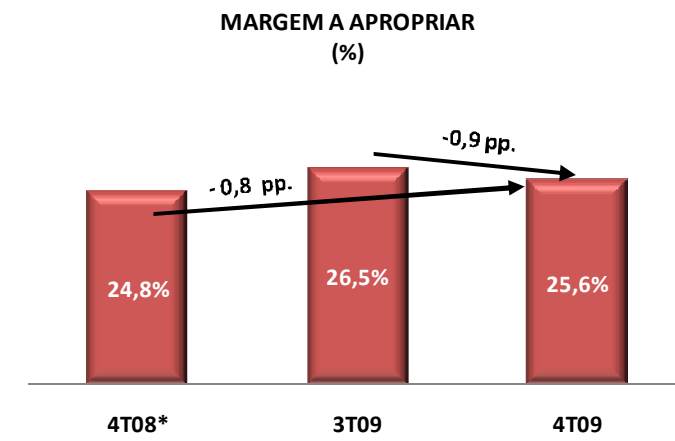
O Resultado a Apropriar variou de R\$247,8 milhões, no 3T09, para R\$244,1 milhões, no 4T09. Com relação ao 4T08, a variação foi de 19,2%.

Necessário apontar que o número referente ao quarto trimestre de 2008 não está ajustado de acordo com as determinações da Lei 11.638/07 e da OCPC-01/09.



\*4T08 não ajustado as normas contábeis da Lei 11.638.

Com isso, a Margem a Apropriar do 4T09 ficou -0,9 pontos percentuais inferiores a Margem apresentada no 3T09. Em relação à Margem apresentada no 4T08, houve uma redução de 0,8 Pontos percentuais, resultado do diferente mix de produtos com obras em andamento (e parcelas de receitas e lucros a reconhecer).



\*4T08 não ajustado as normas contábeis da Lei 11.638.

Ao final do 4T09, o Custo de Terreno Permutado contabilizado dentro dos Custos a Apropriar somava R\$12,5 milhões.

## PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES

Em Dezembro de 2009, a CCDI realizou a sua Primeira Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações. Foram emitidas 400 debêntures, de espécie quirografia, em série única, com valor nominal unitário de R\$1,0 milhão, perfazendo o montante total de R\$400,0 milhões.

As debêntures possuem prazo de vencimento de 24 e 36 meses, contados da data de emissão. A remuneração estabelecida é de 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interbancários DI + 2% a.a.

Os recursos obtidos diante desta emissão foram utilizados para refinaranciar o endividamento da Companhia, ou seja, liquidar a dívida de Capital Giro e Notas Promissórias, as quais tinham custo superior ao das debêntures e vencimento no ano de 2010 e incrementar o caixa para utilização como capital de giro e/ou investimentos.

## POSIÇÃO DE CAIXA

Com atuação conservadora em termos de gestão de seu caixa, em Dezembro de 2009, a CCDI realizou a primeira emissão de debêntures para refinar sua dívida de curto prazo e reduzir o custo de capital. Por mais um trimestre, a Companhia manteve sua dívida líquida equacionada, com capacidade de financiar seus projetos com recursos do Sistema Financeiro de Habitação e possibilidade de captar financiamento de capital de giro.

Abaixo segue quadro da movimentação de Caixa:

MOVIMENTAÇÃO DE CAIXA (R\$MM)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
SALDO DE CAIXA INICIAL (BANCO + APL. FINANC.)	139,9	112,4	140,4	24,4%	-0,4%	66,4	209,1	-68,3%
FXCX – ATIVIDADES OPERACIONAIS	(91,9)	(79,0)	(57,2)	16,4%	60,8%	(297,2)	(122,6)	142,5%
FXCX - INVESTIMENTOS	(150,3)	24,7	54,6	-707,7%	-375,1%	(179,4)	77,5	-331,6%
FXCX - INVESTIMENTOS (APL. FINANC.)*	227,8	(32,5)	(60,9)	-801,8%	-473,9%	242,1	(144,5)	-267,6%
FXCX - FINANCIAMENTOS	193,4	114,2	(10,6)	69,4%	-1926,0%	487,1	46,8	941,1%
SALDO DE CAIXA - FINAL DO PERÍODO	318,9	139,9	66,4	128,0%	380,7%	318,9	66,4	380,7%

\*FXCX -INVESTIMENTOS - Referem-se às aplicações financeiras sem liquidez imediata de acordo com novo critério contábil (CPC nº 3)

No 4T09, a CCDI consumiu R\$91,9 milhões em atividades operacionais gerou, R\$77,5 milhões em atividades de investimentos, valor este referente ao recebimento líquido da venda da participação na SPE Projeto Rio, empresa responsável pelo desenvolvimento do empreendimento Ventura Corporate Towers Fase 2 e gerou R\$193,4 milhões em atividades de financiamento devido à captação líquida de R\$398,0 milhões em debêntures, à liberação de R\$63,0 milhões referentes às parcelas de financiamento à construção de empreendimentos que estão em andamento e ao pagamento de R\$268,0 milhões associados à liquidação de financiamento de capital de giro com vencimento no ano de 2010 e à amortização de financiamento a construção (SFH).

No ano de 2009, o consumo de caixa operacional foi de R\$297,2 milhões, o fluxo de caixa das atividades de investimentos gerou R\$62,7 milhões e o fluxo de caixa das atividades de financiamento gerou um caixa de R\$487,1 milhões devido à emissão de debêntures, às liberações de financiamento à construção (SFH) e a amortizações de outros financiamentos.

A CCDI encerrou 2009 com uma **POSIÇÃO DE CAIXA** de R\$318,9 milhões, valor R\$R\$252,5 milhões superior à posição de caixa do final de 2008.

## ENDIVIDAMENTO

No final do 4T09, a **DÍVIDA BRUTA** da CCDI era de R\$600,6 milhões contra R\$414,9 milhões no 3T09. O incremento da Dívida Bruta deve-se a:

- i) liberação de parcelas de financiamento à construção dos projetos que estão com obra em andamento; e
- ii) ao refinanciamento da dívida que tinha vencimento em 2010 através da emissão de R\$400,0 milhões em debêntures.

A Tabela abaixo detalha a evolução do saldo de financiamento à construção por projeto e capital de giro:

EMPREENHIMENTO (R\$ MM)	4T09	3T09	4T09/3T09	TIPO	TAXA (TR+ a.a.)	VENC.
FORTE DO GOLF	2,9	11,2	-73,7%	SFH	10,5%	2010
PORTO PINHEIROS	-	10,1	-100,0%	SFH	10,6%	2010
CYPRAE	16,7	12,7	31,8%	SFH	10,6%	2010
INNOVA I	3,0	1,4	117,6%	SFH	9,0%	2010
CORCOVADO	9,3	9,4	-1,3%	SFH	10,6%	2011
PASSARIM	18,2	16,3	11,6%	SFH	10,6%	2011
WAVE	19,6	17,8	9,9%	SFH	10,6%	2011
SÃO VICENTE JACOB EMERICH	5,0	3,4	48,0%	SFH	10,0%	2011
CRISTAIS DA TERRA	23,6	16,8	40,7%	SFH	10,6%	2011
PRAÇAS DE SUMARÉ	18,3	15,4	18,8%	SFH	10,9%	2011
RESIDENCIAL DA MATA	9,2	8,0	15,8%	SFH	10,9%	2011
SÃO VICENTE JOÃO RAMALHO	6,4	4,6	38,3%	SFH	10,0%	2011
JARDINS DE VILA RICA	2,8	2,3	17,8%	SFH	10,0%	2011
ECO'S NATUREZA CLUBE	14,0	9,1	54,6%	SFH	10,0%	2011
JARDIM SUL RIBEIRÃO PRETO	12,1	7,4	63,1%	SFH	10,5%	2011
EMPRESARIAL JARDIM SUL	7,6	7,2	5,7%	SFH	10,8%	2011
MARÍLIA VOGT	3,5	1,9	88,0%	SFH	10,6%	2012
PARQUE COSMÓPOLIS	1,5	1,5	0,0%	SFH	6,0%	2013
BRISA DA MATA	5,3	4,6	15,6%	SFH	8,0%	2012
VISTA PACAEMBU	2,1	-	-	SFH	10,5%	2012
VILA MARINA	14,3	-	-	SFH	10,0%	2012
INNOVA III	0,2	-	-	SFH	9,0%	2011
QUINTA DO CAFÉ	1,3	-	-	SFH	8,0%	2012
CASAS DO PARQUE	2,4	-	-	SFH	8,0%	2012
QUINTA DAS LARANJEIRAS	0,9	-	-	SFH	8,0%	2012
ID JARDIM SUL	1,1	-	-	SFH	10,5%	2012
TOTAL FINANCIAMENTOS SFH	201,5	161,0	25,2%			
OUTROS FINANCIAMENTOS	399,1	253,9	57,2%	Outros	---	2012
TOTAL DOS FINANCIAMENTOS	600,6	414,9	44,8%			

Pela característica dos financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o repagamento dos valores em aberto ocorre após a entrega das obras, mediante a transferência, ao agente financiador, da carteira de clientes dos projetos. A transferência, conhecida no mercado como “repasso”, pressupõe que, para cada unidade assumida pelos bancos, a fração do financiamento correspondente seja amortizada a valor de face, i.e., sem desconto, sendo que eventuais sobras são liberadas à incorporadora. A partir deste momento, os riscos relacionados com o financiamento das unidades são totalmente vinculados aos agentes financiadores, sem recorrência à Companhia. Em síntese, a liquidação dos financiamentos tomados não é efetuada com recursos provenientes do caixa da empresa, mas sim com a redução das contas a receber (“dívida não-caixa”).

Nos vinte e seis projetos em que a CCDI tem contratos de financiamentos, o total das contas a receber é de R\$396,3 milhões, o que lhe garante o total repagamento dos montantes desembolsados até o momento.

(R\$ MM)	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08
POSIÇÃO DE CAIXA	318,9	139,9	66,4	128,0%	380,7%
FINANCIAMENTOS	(600,6)	(414,9)	(110,4)	44,8%	444,2%
DÍVIDA LÍQUIDA	(281,7)	(275,0)	(44,0)	2,4%	539,9%
CONTAS A RECEBER DOS PROJETOS FINANCIADOS	396,3	293,1	145,0	35,2%	173,3%
(DÍVIDA) CAIXA LÍQUIDO PROJETADO	114,6	18,1	101,0	533,8%	13,5%

A **DÍVIDA LÍQUIDA** da CCDI era de R\$281,7 milhões ao final do 4T09. A CCDI não possui dívida em moeda estrangeira. Todos os recursos de caixa são aplicados em fundo exclusivo administrado por instituição privada. A carteira é diversificada, com aplicações em ativos de renda fixa e variável de emissão pública e privada.

## HM ENGENHARIA: SUMÁRIO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Fundada em 1977 na cidade de Barretos (SP), a HM Engenharia é uma incorporadora e construtora com forte atividade no segmento “Baixa Renda” (unidades de R\$ 40 mil até R\$ 130 mil). Com escritórios em Barretos e Campinas, a empresa conta com aproximadamente 1.000 colaboradores. Em 2007 a CCDI adquiriu 51% da HM e em 2008 os 49% restantes, passando a ser controladora integral da HM Engenharia.

Abaixo apresentaremos um sumário das Demonstrações Financeiras da HM Engenharia referente ao ano de 2009:

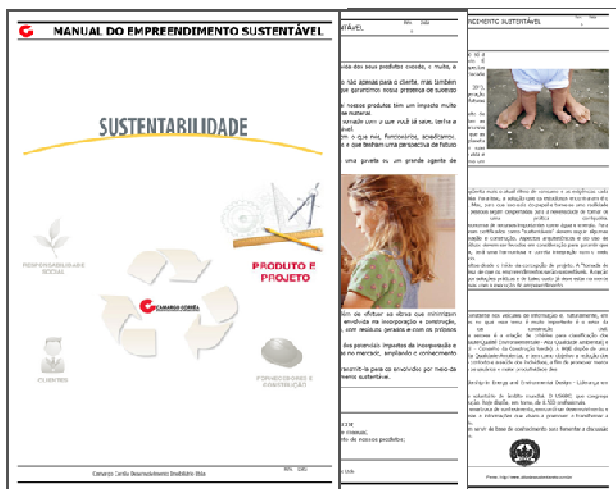
HM ENGENHARIA (R\$ MILHÕES)	2009
RECEITA LÍQUIDA	130,7
CUSTO	(98,6)
LUCRO BRUTO	32,1
MARGEM BRUTA (%)	24,6%
DESPEAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS	(21,2)
LUCRO OPERACIONAL	10,9
IR E CS	(4,0)
LUCRO LÍQUIDO	6,9
MARGEM LÍQUIDA	5,3%

No ano de 2009, a HM Engenharia lançou 5 empreendimentos totalizando 2.311 unidades, todas elas adequadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida lançado pelo Governo Federal no início de 2009. Em termos de Vendas Contratadas, em 2009, a HM atingiu R\$297,7 milhões; valor 161% superior aos R\$114,1 milhões registrados em 2008.

A Caixa Econômica Federal divulgou no início do mês de março de 2009 uma relação de empresas que têm tratamento diferenciado desta instituição para fins de aprovações e priorizações de financiamentos relacionados ao Programa “Minha Casa Minha Vida”. Esta relação de empresas recebeu o nome de “Clube dos 13”, e a HM Engenharia faz parte dela.

Conforme mencionado na teleconferência de Divulgação de Resultados do 3T09, a partir de agora passaremos a divulgar trimestralmente os principais resultados financeiros da HM Engenharia. Neste release, as informações operacionais da HM são apresentadas na parte de Discussões Operacionais, mais precisamente a partir da página 9.

**SUSTENTABILIDADE – Manual do empreendimento sustentável**



Dando continuidade as práticas sustentáveis, em dezembro 2009, a CCDI lançou o **Manual do Empreendimento Sustentável**. Este manual promoverá a implantação de medidas sustentáveis na concepção do “Produto CCDI” a fim de reduzir o impacto ambiental de construção e de utilização de seus empreendimentos.

Desenvolvido com base nos princípios do Manual “AQUA” – Referencial Técnico de Certificação - e adaptado às necessidades atuais do empreendedor, inclui explicações e exemplos para facilitar a sua compreensão, possibilitando, também, a implementação eficaz de seu conteúdo.

Os principais objetivos na utilização do manual são: aprofundar as idéias de sustentabilidade na CCDI; utilizar o manual como ferramenta oficial para orientação de parceiros e garantir a aplicação de ações sustentáveis nos produtos CCDI

## ANEXO I – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ Mil) PRO FORMA SEM AJUSTES	4T09	3T09 sem ajustes	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009 sem ajustes	2008	2009/2008
<b>RECEITA BRUTA DE VENDAS E/OU SERVIÇOS</b>	<b>173.983</b>	<b>136.126</b>	<b>118.409</b>	<b>27,8%</b>	<b>46,9%</b>	<b>567.806</b>	<b>606.235</b>	<b>-6,3%</b>
Venda de Imóveis	167.039	131.783	115.306	26,8%	44,9%	552.693	594.643	-7,1%
Aluguéis de Imóveis	(477)	150	140	---	---	-	701	---
Prestação de Serviços	4.494	3.517	1.668	27,8%	169,4%	9.753	7.622	28,0%
Outras Receitas	2.927	676	1.295	333,0%	126,0%	5.360	3.269	64,0%
<b>DEDUÇÃO DA RECEITA BRUTA</b>	<b>(6.948)</b>	<b>(5.282)</b>	<b>(3.825)</b>	<b>31,5%</b>	<b>81,6%</b>	<b>(21.818)</b>	<b>(22.087)</b>	<b>-1,2%</b>
<b>RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS E/OU SERVIÇOS</b>	<b>167.035</b>	<b>130.844</b>	<b>114.584</b>	<b>27,7%</b>	<b>45,8%</b>	<b>545.988</b>	<b>584.148</b>	<b>-6,5%</b>
<b>CUSTO DE BENS E/OU SERVIÇOS PRESTADOS</b>	<b>(124.029)</b>	<b>(103.438)</b>	<b>(81.902)</b>	<b>19,9%</b>	<b>51,4%</b>	<b>(400.788)</b>	<b>(382.320)</b>	<b>4,8%</b>
Venda de Imóveis	(123.773)	(103.298)	(81.481)	19,8%	51,9%	(400.178)	(377.593)	6,0%
Aluguéis de Imóveis	-	-	(163)	---	---	60	(701)	---
Prestação de Serviços	(256)	(140)	(257)	82,9%	-0,4%	(610)	(4.026)	-84,8%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>43.006</b>	<b>27.406</b>	<b>32.683</b>	<b>56,9%</b>	<b>31,6%</b>	<b>145.260</b>	<b>201.828</b>	<b>-28,1%</b>
<b>MARGEM BRUTA (%)</b>	<b>25,7%</b>	<b>20,9%</b>	<b>28,5%</b>	<b>4,8 pp.</b>	<b>-2,8 pp.</b>	<b>26,6%</b>	<b>34,6%</b>	<b>-8,0pp.</b>
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>87.329</b>	<b>(24.081)</b>	<b>(45.329)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>24.745</b>	<b>(154.900)</b>	<b>-116,0%</b>
Com Vendas	(7.985)	(5.509)	(12.813)	44,9%	-37,7%	(24.403)	(59.681)	-59,1%
Gerais e Administrativas	95.314	(18.572)	(32.516)	---	---	49.148	(95.219)	---
Despesas Gerais e Administrativas	(22.040)	(18.465)	(31.950)	19,4%	-31,0%	(68.056)	(83.033)	-18,0%
Outras (Despesas)/Receitas Operacionais	117.354	-	-	---	---	117.204	-	---
<b>(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RES. FINANC.</b>	<b>130.335</b>	<b>3.325</b>	<b>(12.646)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>170.005</b>	<b>46.929</b>	<b>262,1%</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>(6.018)</b>	<b>(7.535)</b>	<b>9.617</b>	<b>-20,1%</b>	<b>---</b>	<b>(13.361)</b>	<b>19.508</b>	<b>-168,5%</b>
Receitas Financeiras	4.317	3.258	6.860	32,5%	-37,1%	21.055	33.777	-37,7%
Despesas Financeiras	(10.335)	(10.793)	2.757	-4,2%	---	(34.416)	(14.269)	141,2%
<b>RESULTADO ANTES TRIBUTAÇÃO / PARTICIPAÇÕES</b>	<b>124.317</b>	<b>(4.210)</b>	<b>(3.028)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>156.644</b>	<b>66.436</b>	<b>135,7%</b>
IR E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(22.090)	1.308	(8.768)	---	151,9%	(30.372)	(15.084)	101,4%
PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS	-	-	(751)	---	---	-	401	-100,0%
<b>LUCRO / PREJUÍZO DO PERÍODO</b>	<b>102.227</b>	<b>(2.902)</b>	<b>(12.549)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>126.272</b>	<b>51.753</b>	<b>143,9%</b>
<b>MARGEM LÍQUIDA (%)</b>	<b>61,2%</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-11,0%</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>23,1%</b>	<b>8,9%</b>	<b>14,3pp.</b>
<b>NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (unidades)</b>	<b>113.000.000</b>	<b>113.000.000</b>	<b>113.000.000</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>113.000.000</b>	<b>113.000.000</b>	<b>---</b>
<b>LUCRO POR AÇÃO</b>	<b>0,9047</b>	<b>(0,0257)</b>	<b>(0,0711)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>1,1174</b>	<b>0,4580</b>	<b>143,9%</b>

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ Mil) - REPORTADO	4T09	3T09	4T08	4T09/3T09	4T09/4T08	2009	2008	2009/2008
<b>RECEITA BRUTA DE VENDAS E/OU SERVIÇOS</b>	<b>173.983</b>	<b>108.174</b>	<b>118.409</b>	<b>60,8%</b>	<b>46,9%</b>	<b>534.682</b>	<b>606.235</b>	<b>-11,8%</b>
Venda de Imóveis	167.039	103.831	115.306	60,9%	44,9%	519.092	594.643	-12,7%
Aluguéis de Imóveis	(477)	150	140	---	---	-	701	---
Prestação de Serviços	4.494	3.517	1.668	27,8%	169,4%	9.753	7.622	28,0%
Outras Receitas	2.927	676	1.295	333,0%	126,0%	5.837	3.269	78,6%
<b>DEDUÇÃO DA RECEITA BRUTA</b>	<b>(6.948)</b>	<b>(4.262)</b>	<b>(3.825)</b>	<b>63,0%</b>	<b>81,6%</b>	<b>(20.609)</b>	<b>(22.087)</b>	<b>-6,7%</b>
<b>RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS E/OU SERVIÇOS</b>	<b>167.035</b>	<b>103.912</b>	<b>114.584</b>	<b>60,7%</b>	<b>45,8%</b>	<b>514.073</b>	<b>584.148</b>	<b>-12,0%</b>
<b>CUSTO DE BENS E/OU SERVIÇOS PRESTADOS</b>	<b>(124.029)</b>	<b>(98.365)</b>	<b>(81.902)</b>	<b>26,1%</b>	<b>51,4%</b>	<b>(400.078)</b>	<b>(382.320)</b>	<b>4,6%</b>
Venda de Imóveis	(123.773)	(98.225)	(81.481)	26,0%	51,9%	(399.528)	(377.593)	5,8%
Aluguéis de Imóveis	-	-	(163)	---	---	60	(701)	---
Prestação de Serviços	(256)	(140)	(257)	82,9%	-0,4%	(610)	(4.026)	-84,8%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>43.006</b>	<b>5.547</b>	<b>32.683</b>	<b>675,3%</b>	<b>31,6%</b>	<b>113.995</b>	<b>201.828</b>	<b>-43,5%</b>
<b>MARGEM BRUTA (%)</b>	<b>25,7%</b>	<b>5,3%</b>	<b>28,5%</b>	<b>20,4pp.</b>	<b>-2,8pp.</b>	<b>22,2%</b>	<b>34,6%</b>	<b>-12,4pp.</b>
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>87.329</b>	<b>(63.729)</b>	<b>(45.329)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>(14.903)</b>	<b>(154.900)</b>	<b>-90,4%</b>
Com Vendas	(7.985)	(9.599)	(12.813)	-16,8%	-37,7%	(28.493)	(59.681)	-52,3%
Gerais e Administrativas	95.314	(54.130)	(32.516)	---	---	13.590	(95.219)	---
Despesas Gerais e Administrativas	(22.040)	(21.272)	(31.950)	3,6%	-31,0%	(70.863)	(83.033)	-14,7%
Outras (Despesas)/Receitas Operacionais	117.354	(32.858)	-	---	---	84.453	(12.186)	---
<b>(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RES. FINANC.</b>	<b>130.335</b>	<b>(58.182)</b>	<b>(12.646)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>99.093</b>	<b>46.929</b>	<b>111,2%</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>(6.018)</b>	<b>(6.841)</b>	<b>9.617</b>	<b>-12,0%</b>	<b>---</b>	<b>(12.667)</b>	<b>19.508</b>	<b>---</b>
Receitas Financeiras	4.317	4.946	6.860	-12,7%	-37,1%	22.743	33.777	-32,7%
Despesas Financeiras	(10.335)	(11.787)	2.757	-12,3%	---	(35.410)	(14.269)	148,2%
<b>RESULTADO ANTES TRIBUTAÇÃO / PARTICIPAÇÕES</b>	<b>124.317</b>	<b>(65.023)</b>	<b>(3.028)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>86.426</b>	<b>66.436</b>	<b>30,1%</b>
IR E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(22.090)	3.261	(8.768)	---	---	(28.418)	(15.084)	88,4%
PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS	-	-	(751)	---	---	-	401	---
<b>LUCRO / PREJUÍZO DO PERÍODO</b>	<b>102.227</b>	<b>(61.762)</b>	<b>(12.549)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>58.008</b>	<b>51.753</b>	<b>12,1%</b>
<b>MARGEM LÍQUIDA (%)</b>	<b>61,2%</b>	<b>-59,4%</b>	<b>-11,0%</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>11,3%</b>	<b>8,9%</b>	<b>2,4pp.</b>
<b>NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (unidades)</b>	<b>113.000.000</b>	<b>113.000.000</b>	<b>113.000.000</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>113.000.000</b>	<b>113.000.000</b>	<b>---</b>
<b>LUCRO POR AÇÃO</b>	<b>0,9047</b>	<b>(0,5466)</b>	<b>(0,0711)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>0,5133</b>	<b>0,4580</b>	<b>12,1%</b>

**BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVO**

<b>BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ Mil) REPORTADO</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>%</b>
<b>ATIVO</b>	<b>2.166.388</b>	<b>1.812.492</b>	<b>19,5%</b>
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>	<b>1.192.829</b>	<b>583.130</b>	<b>104,6%</b>
Disponibilidades	318.942	66.355	<b>380,7%</b>
Contas a Receber de Clientes	360.000	138.406	<b>160,1%</b>
Adiantamento a Fornecedores	4.439	5.983	-25,8%
Imóveis a Comercializar	380.656	349.893	<b>8,8%</b>
Despesas Antecipadas	835	1.218	-31,4%
Impostos a Recuperar	8.837	12.298	<b>-28,1%</b>
Outros Créditos	119.120	8.977	1226,9%
<b>TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>973.559</b>	<b>1.229.362</b>	<b>-20,8%</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>843.004</b>	<b>1.106.500</b>	<b>-23,8%</b>
Contas a Receber de Clientes	248.121	190.181	30,5%
Imóveis a Comercializar	592.198	913.614	-35,2%
Partes Relacionadas	58	563	-89,7%
IR e CS Diferidos	1.875	1.067	75,7%
Despesas Antecipadas	9	0	---
Outros Créditos	743	1.075	-30,9%
<b>Investimentos</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>-76,0%</b>
Participações em Controladas	0	0	---
Outros	6	25	-76,0%
<b>Imobilizado</b>	<b>89.660</b>	<b>86.584</b>	<b>3,6%</b>
<b>Intangível</b>	<b>40.889</b>	<b>36.253</b>	<b>12,8%</b>

**BALANÇO PATRIMONIAL - PASSIVO**

<b>BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ Mil) REPORTADO</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>%</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>2.166.388</b>	<b>1.812.492</b>	<b>19,5%</b>
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>	<b>272.691</b>	<b>255.440</b>	<b>6,8%</b>
Financiamento para construção	86.495	91.986	-6,0%
Debêntures	116	0	---
Obrigações pela compra de terrenos em espécie	22.196	64.010	-65,3%
Obrigações pela compra de terrenos em permuta física	17.012	2.459	591,8%
Obrigações pela compra de terrenos em permuta financeira	54.827	41.403	32,4%
Fornecedores e contas a pagar	16.820	14.922	12,7%
Impostos e contribuições a recolher	22.610	4.906	360,9%
Partes relacionadas	4.515	9.753	-53,7%
Salários e encargos a pagar	13.271	11.044	20,2%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6	5	20,0%
PIS e Cofins diferidos	4.409	4.570	-3,5%
Adiantamentos de clientes	5.655	1.273	344,2%
Dividendos propostos	13.777	1.993	591,3%
Outras contas a pagar	10.982	7.116	54,3%
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>1.218.328</b>	<b>926.135</b>	<b>31,5%</b>
Financiamento para construção	115.407	18.392	527,5%
Debêntures	398.623	0	---
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.919	6.933	100,8%
PIS e Cofins diferidos	22.194	9.971	122,6%
Partes relacionadas	1	1	0,0%
Obrigações pela compra de terrenos em espécie	4.000	13.236	-69,8%
Obrigações pela compra de terrenos em permuta física	26.556	64.586	-58,9%
Obrigações pela compra de terrenos em permuta financeira	635.502	812.399	-21,8%
Fornecedores e contas a pagar	1.571	0	---
Outras obrigações	555	617	-10,0%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>675.369</b>	<b>630.917</b>	<b>7,0%</b>
Capital social realizado	540.189	540.189	0,0%
Reservas de capital	84.702	115.353	-26,6%
Ações em tesouraria	-60	-30.892	-99,8%
Reserva de lucros	50.538	6.267	706,4%

**FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO**

<b>FLUXO DE CAIXA - CONSOLIDADO (R\$ MIL) Reportado</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009/2008</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ANTES DO IR E CS</b>	<b>86.425</b>	<b>66.436</b>	<b>30,1%</b>
Depreciações e amortizações	2.152	11.712	-81,6%
Ganho na venda de part. Acionária (Ventura Fase 2)	(117.928)	-	---
PIS e COFINS diferidos	12.077	4.506	168,0%
Constituição (reversão) de provisões	4.803	13.417	-64,2%
Encargos financeiros	28.584	10.168	181,1%
Baixa de ativo permanente	563	1.241	-54,6%
Contas a receber de clientes	(287.957)	(156.435)	84,1%
Imóveis a comercializar	12.829	24.401	-47,4%
Adiantamento a fornecedores	1.371	2.415	-43,2%
Despesas antecipadas	794	(1.312)	---
Impostos a Recuperar	3.310	(4.456)	---
Outros Créditos	741	(6.498)	---
Fornecedores e contas a pagar	(24.531)	(76.167)	-67,8%
Salários e férias a pagar	2.228	3.765	-40,8%
Adiantamento de Clientes	4.382	(209)	---
Impostos e contribuições a recolher	711	(3.606)	---
Outras Contas a Pagar	4.548	6.602	-31,1%
Caixa Líquido usado nas atividades operacionais	(264.898)	(104.020)	154,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	(4.936)	(8.957)	-44,9%
Juros pagos para construção	(27.398)	(9.582)	185,9%
<b>CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>(297.232)</b>	<b>(122.559)</b>	<b>142,5%</b>
Partes Relacionadas Líquidas	(4.732)	(6.143)	-23,0%
Resgates (Aplicações) de aplicações Financeiras	(242.115)	144.453	-267,6%
Aquisição de Ações em Tesouraria	(60)	(30.892)	-99,8%
Obrigações por compra de controlada	-	(1.071)	---
Ágio na aquisição de controlada	(4.885)	(17.484)	-72,1%
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(5.542)	(11.400)	-51,4%
Valor recebido (VCT - F2) líq. Do valor proporç. Do caixa	77.940	-	---
<b>CAIXA APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>(179.394)</b>	<b>77.463</b>	<b>---</b>
Pagamento de dividendos	(1.951)	(1.451)	34,5%
Captação líquida de financiamentos	884.663	77.435	1042,5%
Aumento de Participação de minoritários	-	-	---
Pagamentos / Amortização de financiamentos	(395.614)	(29.196)	1255,0%
Amortização de custo na emissão de debêntures	-	-	---
<b>CAIXA APLICADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>487.098</b>	<b>46.788</b>	<b>941,1%</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) EM CAIXA E EQUIVALENTES</b>	<b>10.472</b>	<b>1.692</b>	<b>518,9%</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES NO INÍCIO DO EXERCÍCIO</b>	<b>9.497</b>	<b>7.805</b>	<b>21,7%</b>
<b>CAIXA E BANCOS NO FIM DO PERÍODO</b>	<b>19.969</b>	<b>9.497</b>	<b>110,3%</b>

**DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (DVA)**

<b>DEM. DO VALOR ADIC. - CONSOLIDADO (R\$ Mil)</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>9M09/9M08</b>
<b>REPORTADO</b>			
<b>RECEITAS</b>	<b>652.000</b>	<b>604.947</b>	<b>7,8%</b>
Vendas de imóveis e serviços	528.845	602.265	-12,2%
Outras receitas	123.765	3.970	3017,5%
Constituição de provisão para devedores duvidosos	(610)	(1.288)	-52,6%
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>	<b>(466.796)</b>	<b>(443.063)</b>	<b>5,4%</b>
Custo de imóveis e serviços vendidos	(400.078)	(381.048)	5,0%
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros	(66.718)	(62.015)	7,6%
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>	<b>185.204</b>	<b>161.884</b>	<b>14,4%</b>
Depreciação e Amortização	(2.152)	(11.712)	-81,6%
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE</b>	<b>183.052</b>	<b>150.172</b>	<b>21,9%</b>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>	<b>22.743</b>	<b>33.777</b>	<b>-32,7%</b>
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	---
Receitas financeiras	22.743	33.777	-32,7%
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>	<b>205.795</b>	<b>183.949</b>	<b>11,9%</b>
			---
<b>PESSOAL</b>	<b>45.203</b>	<b>37.584</b>	<b>20,3%</b>
Remuneração direta	32.558	27.111	20,1%
Benefícios	12.645	10.473	20,7%
<b>IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES</b>	<b>60.155</b>	<b>74.917</b>	<b>-19,7%</b>
Federais	58.620	74.276	-21,1%
Estaduais	221	9	2355,6%
Municipais	1.314	632	107,9%
<b>REMUNERAÇÃO DE CAPITAL DE TERCEIROS</b>	<b>39.213</b>	<b>17.522</b>	<b>123,8%</b>
Juros	35.410	14.269	148,2%
Aluguéis	3.803	3.253	16,9%
<b>REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS PRÓPRIOS</b>	<b>58.007</b>	<b>51.753</b>	<b>12,1%</b>
Dividendos	13.777	1.952	605,8%
Lucros retidos do exercício	44.230	49.801	-11,2%

## ANEXO II – GLOSSÁRIO

**BANCO DE TERRENOS OU LAND BANK:** São os terrenos que a companhia possui para empreendimentos futuros. É medido pela soma dos potenciais Valores Gerais de Venda (VGV) das unidades a serem desenvolvidas, considerando a parte CCDI sobre cada uma.

**CUSTOS A RECONHECER:** custos relacionados com o percentual do avanço financeiro do projeto ainda não realizado.

**CUSTOS TOTAIS:** Combinação, por projeto, da porção reconhecida de custos de terreno, de obras e demais custos diretos. A relevância relativa de cada componente dos custos totais depende do montante de vendas do período, do avanço financeiro das obras e da incidência de custos de financiamento.

**ESTOQUE A VALOR DE MERCADO:** Aproximação do montante total de unidades lançadas e não vendidas (“estoque”) avaliadas a valor atual de vendas (“valor de mercado”) de cada uma delas.

**FINANCIAMENTO POR SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH):** o pagamento dos valores em aberto ocorre após a entrega das obras, mediante a transferência, ao agente financiador, da carteira de clientes dos projetos. A transferência, conhecida no mercado como “repasse”, pressupõe que, para cada unidade assumida pelos bancos, a fração do financiamento correspondente seja amortizada a valor de face, i.e., sem desconto, sendo que eventuais sobras são liberadas à incorporadora. A partir deste momento, os riscos relacionados com o financiamento das unidades são totalmente vinculados aos agentes financiadores, sem recorrência à Companhia.

**LEI 11.638:** A Lei nº 11.638/07 e a Medida Provisória nº 449/08 modificam a Lei nº 6.404/76 em aspectos relativos à elaboração e divulgação das informações trimestrais. Essas leis tiveram, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis sejam expedidos pela CVM em consonância com o IFRS.

**MESES DE LANÇAMENTO:** média do tempo disponível para vendas (lançamentos mais estoque), ponderada pelo VGV de lançamento. Considera-se que todos os lançamentos foram feitos no meio de cada mês (ex.: Dezembro/08 equivale a 0,5 mês).

**RECEITAS A RECONHECER:** receita de unidades que já foram vendidas, mas que ainda não tiveram suas obras completas.

**RESULTADO A RECONHECER:** resultado da vendas de imóveis a apropriar em exercícios futuros.

**VENDAS CONTRATADAS:** Soma dos valores dos contratos de compra e venda assinados no período. O valor é acrescido da correção monetária aplicada sobre contratos assinados em períodos anteriores, independente do prazo de pagamento.

**VELOCIDADE DE VENDAS MÉDIA (SoS):** A Velocidade de Vendas Média é uma aproximação utilizada pelo Mercado para verificar qual o volume médio de vendas por mês, dada uma série histórica, e a velocidade de giro do estoque, dada esta mesma velocidade média. Não estão computadas nestas contas as unidades lançadas e vendidas do Ventura Corporate Towers.

**VELOCIDADE DE VENDAS (VV):** A Velocidade de Vendas é a razão entre o que foi vendido em um determinado período e o que foi lançado no mesmo período. Este índice serve para parametrizar a venda de estoque existente. Também para fins de análise, não foram computados os lançamentos e as vendas referentes ao Ventura Corporate Towers Fases 1 e 2.

**VELOCIDADE SOBRE OFERTA (VSO):** A Venda sobre Oferta é o índice que mede o volume de vendas sobre o volume financeiro de unidades à venda. Para fins de análise, utilizamos apenas as vendas e estoque de unidades de varejo. Não estão, portanto, computados os valores lançados do Ventura (Fases 1 e 2) e as vendas contratadas do Ventura Fase 1.