



RELAT6RIO DO  
AGENTE FIDUCI6RIO

CYRELA BRAZIL REALTY  
EMPREENDEIMENTOS E PART. S/A

**BRASIL**

**SETOR: CONSTRU76O E INCORPORA76O**

C6DIGO CETIP: CYRE 12/22

REGISTRO NA CVM N6: CVM/SRE/DEB/2008/005 E CVM/SRE/DEB/2008/006 EM 30/01/2008

S6rie	Tipo	Montante Em Circula76o (R\$mil)	Remunera76o	Prazo At6 Vencimento	Rating*	Pre76o Unit6rio (R\$)	Garantia Da Emiss6o (Esp6cie)	Situa76o Da Emissora
CYRE12	DBS**	260.902	DI + 0,65% aa	9 anos e 5 dias	AA-(bra)	10.450,744979	Quirograf6ria	Adimplente
CYRE22	DBS**	260.902	DI + 0,65% aa	9 anos e 5 dias	AA-(bra)	10.450,744979	Quirograf6ria	Adimplente

(\*) AG6NCIA: FITCH RATING;

(\*\*) DEB6NTURE SIMPL6S;

DATA BASE: 31/12/09.

Esta 2ª emiss6o foi aprovada de acordo com as delibera76es das Reuni6es do Conselho de Administra76o da Emissora, realizada 10 de dezembro de 2007 ("RCA").

A Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participa76es ("Companhia") 6 uma sociedade an6nima de capital aberto com sede em S6o Paulo, Estado de S6o Paulo, tendo suas a76es negociadas na Bolsa de Valores de S6o Paulo – BOVESPA – Novo Mercado – sob a sigla CYRE3.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorpora76o e constru76o de im6veis residenciais, principalmente em conjunto com outros parceiros, atrav6s da participa76o em sociedades controladas ou cons6rcios. Nesse contexto, com o objetivo de alavancar neg6cios em comum, gerando sinergias de suas atividades e know-how para um crescimento conjunto em escala, a partir de 2006 a Companhia adotou como estrat6gia firmar "Joint Ventures", passando a atuar em uma maior variedade de regi6es geogr6ficas e tamb6m no chamado segmento de habita76o econ6mica.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada caso.

**Posi76o das Deb6ntures no Mercado Referentes a 2ª Emiss6o**

Ao final do exerc6cio de 2009, havia 24.965 (Vinte e quatro mil, novecentas e sessenta e cinco) deb6ntures da 1ª s6rie e 24.965 (Vinte e quatro mil, novecentas e sessenta e cinco) deb6ntures da 2ª s6rie, em circula76o no mercado, perfazendo o montante de 49.930 (quarenta e nove mil, novecentas e trinta) deb6ntures.

**Destina76o dos Recursos Captados**

Os recursos obtidos por meio da integraliza76o das Deb6ntures ter6o a seguinte destina76o: (a) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$ 249,75 milh6es, para refor76o de capital de giro a serem aplicados em novas parcerias, principalmente nas regi6es sul, norte e nordeste e no segmento econ6mico; e (b) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$ 249,75 milh6es, para serem utilizados na aquisi76o de terrenos localizados em S6o Paulo e Rio de Janeiro.

**Pagamentos Efetuados Durante o Ano de 2009**

Data	Ativo	Tipo de Evento	PU de Evento
05/01/2009	CYRE12	Juros	684,375450
05/01/2009	CYRE22	Juros	684,375450
05/07/2009	CYRE12	Juros	572,222239
05/07/2009	CYRE22	Juros	572,222239

Valores por deb6nture (R\$)

**Do Relat6rio**

Nosso objetivo 6 prestar informa76es acerca da emiss6o e da companhia EMISSORA, nos termos da Lei n6 6,404/76. N6o cabe a n6s, recomendar a compra ou a venda de qualquer t6tulo emitido pela Emissora. As informa76es contidas neste relat6rio s6o baseadas em informa76es prestadas pela EMISSORA e/ou dispon6veis em qualquer ve6culo de informa76o.

As Atas de todas as Assembl6as Gerais e/ou Reuni6es do Conselho de Administra76o foram apresentadas em sua forma resumida, contendo apenas as principais delibera76es. As Atas em sua forma original encontram-se dispon6veis em nossa sede para imediato envio quando solicitado.

DEZEMBRO, 2009



+ 55 21 3385-4565

e-mail: pentagono@pentagonotrustee.com.br

Home Page: www.pentagonotrustee.com.br

**RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS****1. Data da Emissão:**

Para todos os efeitos legais, a data de Emissão das Debêntures é 5 de janeiro de 2008.

**2. Quantidade de Debêntures e Número de Séries:**

Foram emitidas, no total, 49.950 Debêntures, em duas séries, na proporção de 50% para cada série.

**3. Valor Nominal Unitário:**

O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$10.000,00 na Data de Emissão, perfazendo o total de R\$499.500.000,00 na Data de Emissão, já considerando as Debêntures Adicionais e as Debêntures Suplementares.

**4. Prazo e Data de Vencimento:**

O prazo das Debêntures é de 10 anos a contar da Data de Emissão, com vencimento final em 05 de janeiro de 2018.

**5. Tipo, Forma e Conversibilidade:**

As Debêntures são da forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, simples, ou seja, não conversíveis em ações.

**6. Espécie:**

As Debêntures são da espécie quirografária.

**7. Remuneração:**

As Debêntures farão jus a juros remuneratórios pagáveis semestralmente, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 05 de julho de 2008 e o último na Data de Vencimento.

Os Juros remuneratórios das Debêntures serão equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, acrescida de um spread de 0,65% ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ainda não amortizado nos termos da Escritura, a partir da Data de Emissão e a última data de pagamento da remuneração coincidindo com a Data de Vencimento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização. As duas séries foram vendidas em conjunto, sendo que os investidores no procedimento de Bookbuilding, ofertaram número par de debêntures, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada série.

**8. Amortização:**

Não haverá amortização programada do Valor Nominal Unitário, o qual será pago integralmente na Data de Vencimento.

**9. Repactuação:**

As Debêntures de ambas as séries estarão sujeitas a repactuação. Neste caso, deverá o Conselho de Administração da Emissora deliberar sobre as condições de repactuação das Debêntures de cada série separadamente, aprovando o novo prazo de duração do período de vigência da Remuneração e as condições da Remuneração da série em questão, bem como a época de seu pagamento.

**10. Aquisição Facultativa:**

A Emissora poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 55 da Lei nº 6.404/76, adquirir Debêntures em circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado, sendo que as Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e quando colocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures então em circulação.

**11. Aditamento:**

**1º Aditamento – 25/01/2008** - Foram aditados os itens 3.3 - Valor Total da Emissão, 3.5 - Destinação dos Recursos e 4.1.7 - Quantidade de Debêntures Emitidas, 4.2 – Remuneração, e 4.10. - Prazo e Forma de Subscrição e Integralização, todos da Escritura de Emissão.

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO****Balanço Patrimonial Consolidado Ativo (x R\$ 1000)**

Conta	Descrição da Conta	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
1	Ativo Total	10.550.690	7.557.503	4.781.705
1.01	Ativo Circulante	6.747.892	5.061.543	2.591.924
1.01.01	Disponibilidades	1.561.965	824.002	506.203
1.01.01.01	Disponível	213.186	91.385	87.256
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	1.348.497	732.397	418.885
1.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	282	220	62
1.01.02	Créditos	3.105.264	1.963.301	1.012.414
1.01.02.01	Clientes	2.812.154	1.714.066	849.967
1.01.02.01.01	Contas a receber	2.812.154	1.714.066	849.967
1.01.02.02	Créditos Diversos	293.110	249.235	162.447
1.01.02.02.02	Contas-correntes parceiros empreendimento	104.884	98.161	25.531
1.01.02.02.03	Impostos e contribuições a compensar	52.250	29.288	18.521
1.01.02.02.04	Despesas com vendas a apropriar	14.658	37.604	26.380
1.01.02.02.05	Despesas antecipadas	11.833	8.585	11.569
1.01.02.02.06	Demais contas a receber	109.485	75.597	80.446
1.01.03	Estoques	2.080.663	2.274.240	1.073.307
1.01.03.01	Imoveis a Comercializar	2.080.663	0	0
1.01.04	Outros	0	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	3.802.798	2.495.960	2.189.781
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.549.271	2.090.626	1.922.738
1.02.01.01	Créditos Diversos	3.160.976	1.686.523	1.582.904
1.02.01.01.01	Contas a receber	1.736.802	946.966	743.478
1.02.01.01.02	Aplicações Financeiras	103.791	39.631	176.656
1.02.01.01.03	Impostos e contribuições a compensar	34.479	38.826	32.581
1.02.01.01.04	Imóveis a comercializar de longo prazo	1.281.092	651.621	570.386
1.02.01.01.05	Contas a receber por desapropriação	4.812	9.479	19.802
1.02.01.01.06	Adiantamento por aquisição de imóveis	0	0	40.001
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	362.767	352.763	275.617
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	122.102	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	136.604	352.763	275.617
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	104.061	0	0
1.02.01.03	Outros	25.528	51.340	64.217
1.02.01.03.01	IR e CS Diferidos	17.207	34.720	17.580
1.02.01.03.02	Demais contas a receber	8.321	16.620	46.637
1.02.02	Ativo Permanente	253.527	405.334	267.043
1.02.02.01	Investimentos	12.210	222.770	211.561
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	12.210	0	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	222.770	152.583
1.02.02.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.01.06	Ágios	0	0	58.978
1.02.02.02	Imobilizado	133.139	96.452	47.146
1.02.02.03	Intangível	108.178	86.112	8.336
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

**Balanço Patrimonial Consolidado Passivo (x R\$ 1000)**

Conta	Descrição da Conta	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
2	Passivo Total	10.550.690	7.557.503	4.781.705
2.01	Passivo Circulante	3.822.157	2.929.240	1.569.235
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	366.629	155.421	76.762
2.01.02	Debêntures	25.226	50.567	13.510

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO (CONTINUAÇÃO)**

<b>Balanço Patrimonial Consolidado Passivo (x R\$ 1000)</b>				
<b>Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
2.01.02.01	Juros sobre debêntures	25.226	50.567	13.510
2.01.03	Fornecedores	257.277	50.227	49.570
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	238.584	139.663	75.403
2.01.04.01	Impostos, Taxas e Contribuições	79.171	135.092	0
2.01.04.02	Impostos, Taxas e Contrib Diferidos	159.413	4.571	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	198.907	65.956	14.574
2.01.06	Provisões	55.829	23.213	12.226
2.01.06.01	Salários, encargos sociais e participaç.	55.829	23.213	12.226
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	124.467	139.397	81.004
2.01.07.01	Partes Relacionadas	124.467	139.397	81.004
2.01.08	Outros	2.555.238	2.304.796	1.246.186
2.01.08.01	Contas a pagar por aquisição de imóveis	203.469	296.220	316.259
2.01.08.02	Conta corrente com parceiro empreendimen	302.788	255.166	29.364
2.01.08.03	Adiantamento de clientes	1.947.765	1.685.914	810.999
2.01.08.04	Demais contas a pagar	101.216	67.496	80.537
2.01.08.05	IRPJ e CSLL Diferidos	0	0	9.027
2.02	Passivo Não Circulante	2.623.150	2.218.586	1.090.654
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	2.623.150	2.218.586	1.090.654
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.129.391	865.355	228.527
2.02.01.02	Debêntures	1.101.889	996.408	498.161
2.02.01.03	Provisões	196.198	164.138	129.858
2.02.01.03.01	Tributos a pagar processos trabalhistas	18.739	29.028	26.258
2.02.01.03.02	IRPJ e CSLL Diferidos	165.532	135.110	103.600
2.02.01.03.03	Impostos e Contribuições a Recolher	11.927	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	195.672	192.685	234.108
2.02.01.06.01	Fornecedores	35.117	43.412	37.759
2.02.01.06.02	Contas pagar aquisição de imóveis	102.079	126.663	103.698
2.02.01.06.03	Demais contas a pagar	58.476	22.610	92.651
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.04	Part. de Acionistas Não Controladores	252.579	288.728	232.851
2.05	Patrimônio Líquido	3.852.804	2.120.949	1.888.965
2.05.01	Capital Social Realizado	2.549.139	1.357.355	1.356.156
2.05.02	Reservas de Capital	40.362	23.522	6.157
2.05.02.01	Opções de outorgas reconhecidas	40.362	23.522	6.157
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	1.270.878	740.436	528.684
2.05.04.01	Legal	104.201	67.733	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	102.746	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	1.166.688	569.968	528.695
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	(11)	(11)	(11)
2.05.04.07.01	Ações em tesouraria	(11)	(11)	(11)
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	(7.575)	(364)	(2.032)
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO (CONTINUAÇÃO)****Balanço Patrimonial Consolidado Passivo (x R\$ 1000)**

Conta	Descrição da Conta	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	(7.575)	(364)	(2.032)
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	0
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO CONSOLIDADO****Demonstração do Resultado Consolidado (x R\$ 1000)**

Conta	Descrição da Conta	01/01/2009 a 31/12/2009	01/01/2008 a 31/12/2008	01/01/2007 a 31/12/2007
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	4.233.993	2.967.449	2.079.441
3.01.01	Incorporação e revenda de imóveis	4.144.237	2.907.848	2.021.964
3.01.02	Loteamento	48.079	22.974	8.363
3.01.03	Locação de imóveis	0	0	698
3.01.04	Prestação de serviço e outras	41.677	36.627	48.416
3.02	Deduções da Receita Bruta	(146.168)	(120.008)	(80.899)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	4.087.825	2.847.441	1.998.542
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(2.678.571)	(1.764.861)	(1.221.567)
3.04.01	Dos Imóveis vendidos e revendidos	(2.622.089)	(1.723.828)	(1.196.492)
3.04.02	Dos Loteamentos	(28.626)	(12.725)	(5.221)
3.04.03	Dos imóveis locados e serviços	(27.856)	(28.308)	(19.854)
3.05	Resultado Bruto	1.409.254	1.082.580	776.975
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(437.297)	(640.585)	(266.690)
3.06.01	Com Vendas	(291.291)	(366.684)	(262.987)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(224.955)	(222.042)	(136.303)
3.06.02.01	Gerais e Administrativas	(215.766)	(212.648)	(133.006)
3.06.02.02	Honorários da Administração	(9.189)	(9.394)	(3.297)
3.06.03	Financeiras	(14.533)	(10.780)	27.266
3.06.03.01	Receitas Financeiras	210.802	190.740	144.188
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(225.335)	(201.520)	(116.922)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	64.767	(40.537)	105.334
3.06.04.01	Outros Resultados nos Investimentos	86.172	(42.213)	103.922
3.06.04.20	Outras Receitas	(21.405)	1.676	1.412
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	28.715	(542)	0
3.06.06.01	Equivalência Patrimonial	28.715	(542)	0
3.07	Resultado Operacional	971.957	441.995	510.285
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	971.957	441.995	510.285
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(73.894)	(76.152)	(20.538)
3.11	IR Diferido	(40.233)	(36.247)	(44.989)
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	(30.932)	(4.055)	(3.000)
3.12.01	Participações	(30.932)	(4.055)	(3.000)
3.12.01.01	Participação de Administ e empregados	(30.932)	(4.055)	(3.000)
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	(97.549)	(47.833)	(54.997)
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	729.349	277.708	386.761

## DEMONSTRATIVO DE RESULTADO CONSOLIDADO

## Lucro ou Prejuízo por Ação

	Último Exercício 01/01/2009 a 31/12/2009	Penúltimo Exercício 01/01/2008 a 31/12/2008	Antepenúltimo Exercício 01/01/2007 a 31/12/2007
Nº Ações, Ex. Tesouraria (Milhares):	422.387	355.724	355.641
Lucro por Ação (R\$):	1,72673	0,78068	1,08750
Prejuízo por Ação (R\$):	0,00000	0,00000	0,00000

## DESEMPENHO

**Receita Operacional Bruta:**

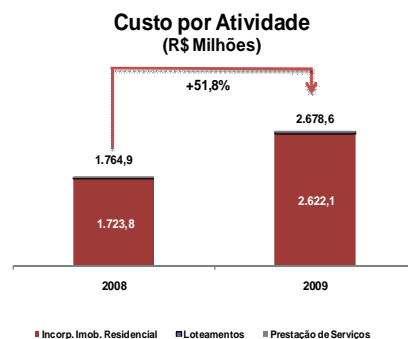
A receita operacional bruta aumentou 42,5% alcançando R\$ 4.144,2 milhões no ano de 2009, sendo que a incorporação imobiliária residencial é responsável por 98,9% do total da receita do período.

Destaca-se neste crescimento a evolução dos produtos Living como pode ser visto na tabela a seguir:

Por Atividade	2009	% Part.	2008	% Part.	% Var.
	R\$ mil		R\$ mil		
Produtos MAP (Médio, Médio-Alto e Alto)	3.285.481	79,3%	2.475.993	85,1%	32,7%
Produtos LIVING (Econômico e Supereconômico)	858.756	20,7%	431.855	14,9%	98,9%
<b>Total</b>	<b>4.144.237</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.907.848</b>	<b>100,0%</b>	<b>42,5%</b>

**Custo de Bens e Serviços Prestados:**

O custo incorrido total passou de R\$ 504,4 milhões no 4T08 para R\$ 793,2 milhões no 4T09, representando crescimento de 57,3%. O custo de incorporação imobiliária residencial, que representa 97,0% do custo total do trimestre, teve aumento de 58,5% justificado, em grande parte, pelo início da construção de novos empreendimentos, item que, isoladamente, foi responsável pelo acréscimo de 21% do custo total no trimestre.

**EBITDA:**

O EBITDA do 4T09 foi de R\$ 257,4 milhões, valor 237,8% maior do que o registrado no mesmo período de 2008, com margem de 21,6% em relação à receita líquida, o que representa ganho de 11,4 p.p maior que os 10,1% do 4T08. O aumento da margem EBITDA é decorrente do aumento da receita reconhecida e da efetiva geração positiva de resultados dos empreendimentos cuja receita está reconhecida no trimestre. Além disso, a margem EBITDA do 4T08 foi fortemente reduzida pela desaceleração das atividades da Companhia, naquele trimestre, em função da crise que se iniciou. As despesas comerciais referente a lançamentos daquele período foram reconhecidas, mas os lançamentos foram postergados, portanto, não houve receita referente a estas despesas.

**Resultado Financeiro:**

O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 4,3 milhões refletindo a maior receita financeira sobre contas a receber das unidades já entregues e as receitas de aplicações financeiras.

## DESEMPENHO (CONTINUAÇÃO)

### Lucro Líquido:

O lucro líquido obtido no 4T09 foi de R\$ 207,7 milhões, 457,3% maior se comparado ao mesmo período de 2008. A margem líquida foi de 17,4%, com alta de 12,5 p.p. em relação à apurada no 4T08. O lucro por ação no 4T09 foi de R\$ 0,4918 ante R\$ 0,1048 no 4T08, o que representa crescimento de 369,3%.

O lucro líquido do ano de 2009 totalizou 729,3 milhões, valor 162,6% superior ao registrado em 2008.

O resultado considera o efeito não recorrente do ganho de R\$ 80,6 milhões decorrente da venda participação na Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. por R\$ 304,5 milhões em 25 de setembro de 2009. O lucro líquido ajustado, desconsiderando esta operação seria de R\$ 648,7 milhões com margem líquida ajustada de 15,9%.

## PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

“Examinamos os balanços patrimoniais da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (individual e consolidado), levantados em 31 de Dezembro de 2009 e de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, do fluxo de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da entidade; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da entidade, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (individual e consolidado), em 31 de Dezembro de 2009 e de 2008, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, o fluxo de caixa e o valor adicionado referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.”

## DELIBERAÇÕES TOMADAS EM 2009

### RCA – 07/01/2009

O Conselho de Administração aprovou a emissão de 23.993 ações pela Companhia, com o objetivo de atender o “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle”, aprovado em AGOE de 29/04/2008, e, conseqüentemente, a alteração da redação do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

### RCA – 10/02/2009

O Conselho de Administração aprovou a emissão de 2.595 ações pela Companhia, com o objetivo de atender o “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle”, aprovado em AGOE de 29/04/2008, e, conseqüentemente, a alteração da redação do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

### RCA – 26/03/2009

O Conselho de Administração aprovou (i) o relatório da administração, as contas da diretoria e as demonstrações financeiras, relativas ao exercício social encerrado em 31/12/2008; (ii) a proposta da diretoria para a destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31/12/2008, no valor de R\$ 277.707.420,16; (iii) a declaração e distribuição de dividendos, no valor de R\$ 65.955.512,00, relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2008, como dividend mínimo obrigatório.

**DELIBERAÇÕES TOMADAS EM 2009 (CONTINUAÇÃO)****RD – 23/4/2009**

A Diretoria aprovou a celebração de memorando de entendimentos com a Goldsztein Participações S.A., com o objetivo de viabilizar a integração das atividades desenvolvidas atualmente pela Companhia e pela Goldsztein Participações S.A., por meio da incorporação da Goldsztein Participações S.A. pela Companhia, sujeita à realização de auditoria operacional, comercial, financeira, legal e contábil na Goldsztein Participações S.A. pela Companhia e às aprovações societárias da Companhia, dentre outras condições constantes do memorando de entendimentos.

**RD – 28/04/2009**

A Diretoria aprovou a abertura 07 filiais da Companhia no estado do Rio de Janeiro.

**AGOE – 30/04/2009**

Os acionistas deliberaram (1) aprovar o relatório da administração, das contas da diretoria e das demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31/12/2008; (2) após a apresentação e discussão da proposta do Conselho de Administração da Companhia, foi deliberada e aprovada, por unanimidade, a destinação do lucro líquido da Companhia, no valor de R\$ 277.707.420,16 referente ao exercício social encerrado em 31/12/2008; (3) eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia; (4) fixar o valor da remuneração global anual dos administradores da Companhia, em até R\$ 6.000.000,00, para o exercício social de 2009; e (5) homologar o aumento do capital social, deliberado nas RCAs de 12/06/2008, 30/06/2008, 08/10/2008, 07/01/2009 e 10/02/2009, e, conseqüentemente, alterar a redação do artigo 6º do Estatuto Social.

**RCA – 18/05/2009**

O Conselho de Administração (1) examinou a opinião elaborada pelo Deutsche Bank; (2) aprovou a celebração do Protocolo entre a Companhia e a Goldsztein Participações; e (3) aprovou a convocação da assembléia geral da Companhia para deliberar sobre o Referendo e a Proposta de Incorporação.

**RCA – 25/05/2009**

O Conselho de Administração ratificou a aprovação de outorga de garantia fidejussória (fiança) no valor de até R\$ 20.000.000,00 para garantir as obrigações assumidas pela Tibiriçá Empreendimentos Imobiliários Ltda no “Instrumento particular, com efeito de escritura pública, de abertura de crédito para construção de unidades comerciais, nas normas do sistema brasileiro de poupança e empréstimo (SBPE), fora do sistema financeiro de habitação, com hipoteca em garantia e outras avenças” celebrado pela Companhia, a Tibiriçá e Banco do Brasil S.A., em 20/02/2009. A Companhia responderá ilimitadamente e solidariamente com a Tibiriçá, como se principal devedora fosse, pela totalidade das obrigações assumidas pela Afiandada no Contrato, até sua final quitação, se obrigando pelo principal e por todos os acréscimos e acessórios que sobre o débito venham a incidir, conforme previsto no Contrato.

**AGE – 04/06/2009**

Os acionistas deliberaram (1) referendar a alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, decorrente da deliberação em RCA de 24/04/2009, de forma a refletir o aumento de capital nela deliberado de R\$1.357.354.796,02 para R\$1.357.354.857,36, mediante a emissão de novas ações, com a correspondente alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia; e (2) aprovar a incorporação da Goldsztein Participações pela Companhia, com a conseqüente extinção da Goldsztein Participações, nos termos do Protocolo, com (a) ratificação da nomeação e contratação da Magalhães Andrade para proceder à avaliação do patrimônio líquido da Goldsztein Participações e da elaboração do respectivo laudo de avaliação contábil; (b) aprovação do laudo de avaliação contábil preparado pela Magalhães Andrade; (c) aprovação do Protocolo; (d) aprovação do aumento do capital social da Companhia no montante de R\$41.038.844,94, como conseqüência da incorporação da Goldsztein Participações, mediante a emissão de novas ações, com a correspondente alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

**RCA – 05/06/2009**

O Conselho de Administração aprovou a emissão de 793 ações pela Companhia, com o objetivo de atender o “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle”, aprovado em AGOE de 29/04/2008, e, conseqüentemente, a alteração da redação do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

**DELIBERAÇÕES TOMADAS EM 2009 (CONTINUAÇÃO)**

**RD – 25/06/2009**

A Diretoria deliberou acerca (1) da aquisição de ações da sociedade Liveck Sociedad Anónima e a celebração do “contrato de compraventa”, “convenio de accionistas”, e outros documentos que se fizerem necessários para a realização dessa operação; (2) da outorga de fiança em favor dos vendedores da sociedade Zetol S.A., e outorga de poderes para o representante da Companhia na celebração dos documentos e atos acima mencionados.

**RCA – 08/07/2009**

O Conselho de Administração aprovou a emissão de 707 ações pela Companhia, com o objetivo de atender o “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle”, aprovado em AGOE de 29/04/2008, e, consequentemente, a alteração da redação do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

**RCA – 15/07/2009**

O Conselho de Administração aprovou o cancelamento de 12.654 debêntures simples, escriturais e não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da primeira série, da 2ª emissão, emitidas pela Companhia em 05/01/2008, com vencimento em 05/01/2018, mantidas em tesouraria.

**RCA – 13/08/2009**

O Conselho de Administração aprovou a captação de recursos no valor limite total de R\$350.000.000,00, com prazo de vencimento de 5 anos, tendo como coordenador o Banco Bradesco BBI S.A., sendo que as características da captação serão aprovadas oportunamente.

**RCA – 14/08/2009**

O Conselho de Administração aprovou a emissão de 10.288 ações pela Companhia, com o objetivo de atender o “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle”, aprovado em AGOE de 29/04/2008, e, consequentemente, a alteração da redação do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

**RD – 24/08/2009**

A Diretoria aprovou a extinção da filial da Companhia.

**RCA – 02/09/2009**

O Conselho de Administração aprovou a realização da 3ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária.

**RCA – 14/09/2009**

O Conselho de Administração aprovou a emissão de 51.527 ações pela Companhia, com o objetivo de atender o “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle”, aprovado em AGOE de 28/04/2006, e, consequentemente, a alteração da redação do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

**RCA – 21/09/2009**

O Conselho de Administração (1) autorizou a Diretoria a tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização de distribuição pública primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia; (2) ratificou todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à distribuição pública mencionada no item anterior; e (3) deliberou acerca de outras matérias acerca da Oferta anteriormente referida.

**RCA – 25/09/2009**

O Conselho de Administração aprovou a alienação da totalidade da participação que a companhia detêm no capital social da Agra Empreendimentos Imobiliários S/A.

**RCA – 27/10/2009**

O Conselho de Administração (1) aprovou o aumento do capital social da Companhia no montante de (2) deliberou acerca de outras matérias acerca da emissão de ações anteriormente referida.

**RCA – 28/10/2009**

O Conselho de Administração verificou a subscrição da totalidade das ações ordinárias emitidas pela Companhia para o aumento do seu capital social, conforme aprovado pela RCA de 27/10/2009, perfazendo um total de 47.300.000 ações ordinárias.

**DELIBERAÇÕES TOMADAS EM 2009 (CONTINUAÇÃO)****RCA – 30/10/2009**

O Conselho de Administração (1) autorizou a Companhia a prestar, pelo prazo de 2 anos, toda e qualquer garantia em favor das sociedades nas quais a Companhia detenha participação direta ou indireta no capital social, desde que observados alguns requisitos; e (2) aprovou a abertura de contas correntes bancárias e a contratação de prestação de serviços bancários à Companhia, ou a sociedades nas quais a Companhia detenha participação direta ou indireta no capital social, desde que tais contas correntes e serviços bancários sejam utilizados para atividades relacionadas ao objeto social da Companhia.

**RCA – 09/11/2009**

O Conselho de Administração (1) aprovou o aumento do capital social da Companhia no montante de R\$141.900.000,00, mediante a emissão para subscrição pública de 6.450.000 Ações; e (2) deliberou acerca de outras matérias acerca da emissão de ações anteriormente referida.

**RCA – 12/11/2009**

O Conselho de Administração verificou a subscrição da totalidade das ações ordinárias emitidas pela Companhia para o aumento do seu capital social, conforme aprovado pela Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada no dia 09/11/2009, perfazendo um total de 6.450.000 ações ordinárias.

**RCA – 17/11/2009**

O Conselho de Administração aprovou a emissão de 21.701 ações pela Companhia, com o objetivo de atender o “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle”, aprovados em AGOE de 28/04/2006 e 29/04/2008, e, conseqüentemente, a alteração da redação do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

**RCA – 18/11/2009**

O Conselho de Administração aprovou o cancelamento de 1.750 debêntures simples, escriturais e não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da primeira série, da 2ª emissão, e 9.605 debêntures simples, escriturais e não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da segunda série, da 2ª emissão, emitidas pela Companhia em 05/01/2008, com vencimento em 05/01/2018, mantidas em tesouraria.

**RCA – 07/12/2009**

O Conselho de Administração aprovou a emissão de 6.539 ações pela Companhia, com o objetivo de atender o “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle”, aprovados em AGOE de 28/04/2006 e de 29/04/008, e, conseqüentemente, a alteração da redação do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

**RCA – 09/12/2009**

O Conselho de Administração deliberou (1) sobre as condições de repactuação das debêntures da 1ª série da 2ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária (“Debêntures da 1ª Série da 2ª Emissão”), conforme previsto no item 4.11 da Cláusula IV do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Duas Séries, para Distribuição Pública, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações”, datado de 09/01/2008 e aditado em 25/01/2008; e (2) sobre a realização de oferta de resgate antecipado das debêntures da 2ª emissão da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries (“Debêntures da 2ª Emissão”), conforme previsto no item 6.2 da Cláusula VI da Escritura.

**ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:**

- Em AGE realizada em 30/04/2009 (acima), foi aprovada a alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.
- Em AGE realizada em 04/06/2009 (acima), foi aprovada a alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

**▪ Fatos Relevantes**

- **01/04/2009:** A Companhia comunicou que a margem de lucro bruto sobre a receita operacional da Companhia para o primeiro trimestre de 2009, tendo em vista os impactos da nova legislação contábil e o mix de produtos da Companhia, deve permanecer entre 36% e 40%.
- **23/04/2009:** A Companhia efetuou comunicado acerca do celebração de acordo que regula os principais termos negociais para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Goldsztein Participações S.A. pela Companhia, por meio de incorporação da Goldsztein Participações S.A. pela Companhia, a ser realizada nos termos da Lei nº 6.404/76.
- **11/05/2009:** A Companhia efetuou comunicado referente às tratativas relacionadas à proposta incorporação da Goldsztein Participações S.A. pela Cyrela.
- **18/05/2009:** A Companhia comunicou (i) que a Administração da Cyrela celebrou Protocolo e Justificação de Incorporação da Goldsztein Participações S.A. e submeterá aos seus acionistas, em AGE, a proposta de incorporação da Goldsztein Participações S.A. pela Cyrela; e (ii) os termos da referida proposta de incorporação.
- **04/06/2009:** A Companhia comunicou que a proposta de incorporação da Goldsztein Participações S.A. pela Companhia, submetida aos acionistas da Companhia em AGE de 04/06/2009, foi aprovada pela unanimidade dos presentes.
- **05/06/2009:** A Companhia comunicou que, em 02/06/2009, celebrou com a Klabin Segall S.A. e a Abyara Planejamento Imobiliário S.A., contrato de compra e venda de quotas por meio do qual adquiriu a totalidade de quotas da Saracura Investimentos Imobiliários Ltda., detidas pela Klabin e pela Abyara, pelo valor total de R\$35.908.700,00.
- **13/08/2009:** A Companhia comunicou sua projeção de lançamentos e vendas contratadas para os anos de 2009 e 2010.
- **13/08/2009:** A Companhia comunicou que, em 13/08/2009, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a captação de recursos no valor limite total de R\$350.000.000,00, com prazo de vencimento de 5 anos, tendo como coordenador o Banco Bradesco BBI S.A.
- **17/08/2009:** A Companhia comunicou que, em 12/08/2009, foi rescindido o Acordo de Quotistas com a Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atual denominação da T&C Consultoria e Construções Ltda.), que regia as bases da joint venture entre as duas companhias – a Cytec Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atual denominação da Cyte Empreendimentos Imobiliários Ltda.) – na atuação nos segmentos “econômico” “e super-econômico” nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.
- **03/09/2009:** A Companhia comunicou que, em 02/09/2009, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 3ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária.
- **18/09/2009:** A Companhia comunicou (i) que contratou Credit Suisse (Brasil) S.A Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, para exercer a função de formador de mercado de suas ações ordinárias no âmbito da BM&F Bovespa; e (ii) a composição de seu capital social.
- **21/09/2009:** A Companhia comunicou o pedido à ANBID, em 21/09/2009 de análise prévia do registro de distribuição pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, bem como as demais características da Oferta.
- **25/09/2009:** A Companhia comunicou que a Companhia, BRF Investimentos e Participações Ltda. e Caripó Participações Ltda. celebraram Contrato de Compra e Venda de Ações, por meio do qual a Cyrela alienou a totalidade de sua participação no capital social da Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo preço total de R\$ 304.532.211,50.
- **13/11/2009:** A Companhia comunicou sua projeção de lançamentos e vendas contratadas para os anos de 2011 e 2012 e ratifica as projeções de lançamentos e vendas contratadas para os anos de 2009 e 2010, comunicadas em 13/08/2009.

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS (CONTINUAÇÃO)

▪ **Composição do Capital**

Posição Acionária - Cyrela Brazil Realty S/A		
Acionistas	Ações	%
Grupo Controlador	148.718.859	35,21%
Conselho de Administração	1.045.412	0,25%
Diretoria	126.970	0,03%
Tesouraria	6.000	0,00%
Outros Acionistas	272.496.225	64,51%
<b>Total</b>	<b>422.393.466</b>	<b>100,0%</b>

▪ **Declarações do Agente Fiduciário**

De acordo com o artigo 68, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404/76.

- Não apuramos a existência de qualquer omissão, erro ou defeito nas informações contidas na escritura de emissão;
- Não temos conhecimento de qualquer inadimplência da Emissora com relação às obrigações que assumiu na escritura de emissão, ou com relação às obrigações que deve divulgar aos debenturistas;
- Não temos, sob nossa administração qualquer bem ou valor relativo a esta emissão;
- Declaramos que não há nenhum conflito de interesses pelo exercício de nossa função;
- Estamos aptos a continuar a exercer as funções de Agente Fiduciário desta Emissão.

▪ **Covenants Financeiros:**

Em 31/12/2009, de acordo com as informações constantes em seus demonstrativos financeiros apurados, verifica-se que a Emissora, cumpriu os limites financeiros (covenants), constantes da Escritura de Emissão:

- a) Razão entre (a) Dívida Líquida + imóveis a pagar – Dívida SFH e (b) o Patrimônio Líquido, sendo certo que o resultado deve ser menor ou igual a 0,70.

**Resultado = 0,02**

- b) Razão entre (a) Total de recebíveis + imóveis a comercializar e (b) Dívida Líquida + imóveis a pagar + Custos e despesas a apropriar, sendo certo que o resultado deve ser maior ou igual a 1,5 ou menor que 0.

**Resultado = 2,87**

- c) Razão entre (a) EBIT e (b) Despesas Financeira Líquida, sendo certo que o resultado deve ser maior ou igual a 1,5 ou menor que 0, observado que em qualquer situação o EBIT deve ser sempre positivo.

**Resultado = -37,75**

▪ **Eventos Subseqüentes:**

Em 18 de janeiro de 2010, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração, os conselheiros aprovaram o cancelamento de 10.561 debêntures da primeira série, da 2ª emissão (CYRE 12), e 9.191 debêntures da segunda série da 2ª emissão (CYRE 22), emitidas pela Companhia em 05 de janeiro de 2008, com vencimento em 05 de janeiro de 2018, mantidas em tesouraria;