



RELATÓRIO DO
AGENTE FIDUCIÁRIO

PENTÁGONO DEBT RESEARCH

CYRELA BRAZIL REALTY EMPREENDEIMENTOS E PART. S/A

BRASIL

SETOR: PARTICIPAÇÕES

CÓDIGO CETIP: CYRE 12/22

REGISTRO NA CVM Nº: CVM/SRE/DEB/2008/005 E CVM/SRE/DEB/2008/006 EM 30/01/2008

Série	Tipo	Montante Em Circulação (R\$mil)	Remuneração	Prazo Até Vencimento	Rating*	Preço Unitário (R\$)	Garantia Da Emissão (Espécie)	Situação Da Emissora
CYRE12	DBS**	266.451	DI + 0,65% aa	10 anos e 5 dias	brA	10.673,004580	Quirografária	Adimplente
CYRE22	DBS**	266.451	DI + 0,65% aa	10 anos e 5 dias	brA	10.673,004580	Quirografária	Adimplente

(*) AGÊNCIA: S&P;

(**) DEBÊNTURE SIMPLES;

DATA BASE: 31/12/08.

Esta 2ª emissão foi aprovada de acordo com as deliberações das Reuniões do Conselho de Administração da Emissora, realizada 10 de dezembro de 2007 ("RCA").

A Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA – Novo Mercado – sob a sigla CYRE3.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, principalmente em conjunto com outros parceiros, através da participação em sociedades controladas ou consórcios. Nesse contexto, com o objetivo de alavancar negócios em comum, gerando sinergias de suas atividades e know-how para um crescimento conjunto em escala, a partir de 2006 a Companhia adotou como estratégia firmar "Joint Ventures", passando a atuar em uma maior variedade de regiões geográficas e também no chamado segmento de habitação econômica.

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

Posição das Debêntures no Mercado Referentes a 2ª Emissão

Ao final do exercício de 2008, havia 24.965 (Vinte e quatro mil, novecentas e sessenta e cinco) debêntures da 1ª série e .965 (Vinte e quatro mil, novecentas e sessenta e cinco) debêntures da 2ª série, em circulação no mercado, perfazendo o montante de 49.930 (quarenta e nove mil, novecentas e trinta) debêntures.

Destinação dos Recursos Captados

Os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures terão a seguinte destinação: (a) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$ 249,75 milhões, para reforço de capital de giro a serem aplicados em novas parcerias, principalmente nas regiões sul, norte e nordeste e no segmento econômico; e (b) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$ 249,75 milhões, para serem utilizados na aquisição de terrenos localizados em São Paulo e Rio de Janeiro.

Pagamentos Efetuados Durante o Ano de 2008

Data	Ativo	Tipo de Evento	PU de Evento
05/07/2008	CYRE12	Juros	578,643679
05/07/2008	CYRE22	Juros	578,643679

Valores por debênture (R\$)

DEZEMBRO, 2008



+ 55 21 3385-4565

e-mail: pentagono@pentagonotruster.com.br

Home Page: www.pentagonotruster.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	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
1	Ativo Total	7.557.503	4.781.705	0
1.01	Ativo Circulante	5.061.543	2.591.924	0
1.01.01	Disponibilidades	824.002	506.203	0
1.01.01.01	Disponível	91.385	87.256	0
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	732.397	418.885	0
1.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	220	62	0
1.01.02	Créditos	1.963.301	1.012.414	0
1.01.02.01	Clientes	1.714.066	849.967	0
1.01.02.01.01	Contas a receber	1.714.066	849.967	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	249.235	162.447	0
1.01.02.02.02	Contas-correntes parceiros empreediment	98.161	25.531	0
1.01.02.02.03	Impostos e contribuições a compensar	29.288	18.521	0
1.01.02.02.04	Despesas com vendas a apropriar	37.604	26.380	0
1.01.02.02.05	Despesas antecipadas	8.585	11.569	0
1.01.02.02.06	Demais contas a receber	75.597	80.446	0
1.01.03	Estoques	2.274.240	1.073.307	0
1.01.04	Outros	0	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.495.960	2.189.781	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.090.626	1.922.738	0
1.02.01.01	Créditos Diversos	1.726.523	1.582.904	0
1.02.01.01.01	Contas a receber	946.966	743.478	0
1.02.01.01.02	Aplicações Financeiras	39.631	176.656	0
1.02.01.01.03	Impostos e contribuições a compensar	38.826	32.581	0
1.02.01.01.04	Imóveis a comercializar de longo prazo	651.621	570.386	0
1.02.01.01.05	Contas a receber por desapropriação	9.479	19.802	0
1.02.01.01.06	Adiantamento por aquisição de imóveis	40.000	40.001	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	312.763	275.617	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	312.763	275.617	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	51.340	64.217	0
1.02.01.03.01	IR e CS Diferidos	34.720	17.580	0
1.02.01.03.02	Demais contas a receber	16.620	46.637	0
1.02.02	Ativo Permanente	405.334	267.043	0
1.02.02.01	Investimentos	288.991	211.561	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	222.770	152.583	0
1.02.02.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.01.06	Ágios	66.221	58.978	0
1.02.02.02	Imobilizado	99.117	47.146	0
1.02.02.03	Intangível	17.226	8.336	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

Balanço Patrimonial Consolidado Passivo (x R\$ 1000)

Conta	Descrição da Conta	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
2	Passivo Total	7.557.503	4.781.705	0
2.01	Passivo Circulante	2.929.240	1.569.235	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	155.421	76.762	0
2.01.02	Debêntures	50.567	13.510	0
2.01.02.01	Juros sobre debêntures	50.567	13.510	0

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

Conta	Descrição da Conta	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
2.01.03	Fornecedores	50.227	49.570	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	135.092	75.403	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	65.956	14.574	0
2.01.06	Provisões	23.213	12.226	0
2.01.06.01	Salários, encargos sociais e participaç.	23.213	12.226	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	139.397	81.004	0
2.01.07.01	Partes Relacionadas	139.397	81.004	0
2.01.08	Outros	2.309.367	1.246.186	0
2.01.08.01	Contas a pagar por aquisição de imóveis	296.220	316.259	0
2.01.08.02	Conta corrente com parceiro empreedimen	255.166	29.364	0
2.01.08.03	Adiantamento de clientes	1.685.914	810.999	0
2.01.08.04	Demais contas a pagar	67.496	80.537	0
2.01.08.05	IRPJ e CSLL Diferidos	4.571	9.027	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.218.586	1.090.654	0
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	2.218.586	1.090.654	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	865.355	228.527	0
2.02.01.02	Debêntures	996.408	498.161	0
2.02.01.03	Provisões	164.138	129.858	0
2.02.01.03.01	Tributos a pagar processos trabalhistas	29.028	26.258	0
2.02.01.03.02	IRPJ e CSLL Diferidos	135.110	103.600	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	192.685	234.108	0
2.02.01.06.01	Fornecedores	43.412	37.759	0
2.02.01.06.02	Contas pagar aquisição de imóveis	126.663	103.698	0
2.02.01.06.03	Demais contas a pagar	22.610	92.651	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.04	Part. de Acionistas Não Controladores	288.728	180.722	0
2.05	Patrimônio Líquido	2.120.949	1.941.094	0
2.05.01	Capital Social Realizado	1.357.355	1.356.156	0
2.05.02	Reservas de Capital	23.522	6.157	0
2.05.02.01	Opções de outorgas reconhecidas	23.522	6.157	0
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	740.436	580.813	0
2.05.04.01	Legal	0	0	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	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	740.447	580.824	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	(11)	(11)	0
2.05.04.07.01	Ações em tesouraria	(11)	(11)	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	(364)	(2.032)	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	(364)	(2.032)	0
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	01/01/2008 a 31/12/2008	01/01/2007 a 31/12/2007	01/01/2006 a 31/12/2006
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	2.967.449	2.079.441	0
3.01.01	Incorporação e revenda de imóveis	2.907.848	2.021.964	0
3.01.02	Loteamento	22.974	8.363	0
3.01.03	Locação de imóveis	0	698	0
3.01.04	Prestação de serviço e outras	36.627	48.416	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(120.008)	(80.899)	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	2.847.441	1.998.542	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(1.764.861)	(1.221.567)	0
3.04.01	Dos Imóveis vendidos e revendidos	(1.723.828)	(1.196.492)	0
3.04.02	Dos Loteamentos	(12.725)	(5.221)	0
3.04.03	Dos imóveis locados e serviços	(28.308)	(19.854)	0
3.05	Resultado Bruto	1.082.580	776.975	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(640.585)	(266.690)	0
3.06.01	Com Vendas	(366.684)	(262.987)	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(222.042)	(136.303)	0
3.06.02.01	Gerais e Administrativas	(212.648)	(133.006)	0
3.06.02.02	Honorários da Administração	(9.394)	(3.297)	0
3.06.03	Financeiras	(10.780)	27.266	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	190.740	144.188	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(201.520)	(116.922)	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	1.676	1.412	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	(42.755)	103.922	0
3.06.06.01	Equivalência Patrimonial	(542)	0	0
3.06.06.02	Outros Resultados no Investimentos	(42.213)	103.922	0
3.07	Resultado Operacional	441.995	510.285	0
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	441.995	510.285	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(36.247)	(20.538)	0
3.11	IR Diferido	(76.152)	(44.989)	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	(4.055)	(3.000)	0
3.12.01	Participações	(4.055)	(3.000)	0
3.12.01.01	Participação de Administ e empregados	(4.055)	(3.000)	0
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	(47.833)	(54.997)	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	277.708	386.761	0

Lucro ou Prejuízo por Ação

	Último Exercício 01/01/2008 a 31/12/2008	Penúltimo Exercício 01/01/2007 a 31/12/2007	Antepenúltimo Exercício 01/01/2006 a 31/12/2006
Nº Ações, Ex. Tesouraria (Milhares):	355.724	355.645	354.446
Lucro por Ação (R\$):	0,78068	1,08749	0,00000
Prejuízo por Ação (R\$):	0,00000	0,00000	0,00000

DESEMPENHO

Receita Operacional Bruta:

Os principais impactos nas receitas são:

Descrição	Incorporação		Loteamento		Prestação de Serviços	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	R\$ mil		R\$ mil		R\$ mil	
Receita Bruta antes dos Impactos	2.728.831	1.722.514	17.715	8.652	36.627	48.416
Ajuste a Valor Presente	(24.366)	(23.944)	(122)	(289)	-	-
Reconhecimento de receita decorrente da avaliação das permuta	203.383	323.392	5.381	-	-	-
Receita Bruta Ajustada	2.907.848	2.021.962	22.974	8.363	36.627	48.416

O Contas a Receber das unidades em construção foram descontados a valor presente (AVP) e, na proporção em que já haviam sido reconhecidos como receita, estas foram reduzidas eliminando o efeito financeiro no montante de R\$ 24,4 milhões no resultado do ano de 2008. Como os terrenos adquiridos em permuta passaram a ser avaliados ao preço de comercialização do respectivo imóvel a ser entregue ao permutante, geraram um acréscimo no custo de produção e conseqüente reconhecimento da receita, visto que custo do terreno permutado integra o custo orçado total de construção base para o cálculo da evolução da obra e do respectivo reconhecimento do custo (POC). Devido a esta nova prática contábil, reconhecemos receita adicional em 2008 no montante de R\$ 203,4 milhões.

Custo de Bens e Serviços Prestados:

Por Atividade	2008	2007	% Var.
	R\$ mil	R\$ mil	
Incorp. Imob. Residencial	1.723.828	1.196.492	44,1%
Loteamentos	12.725	5.221	143,7%
Prestação de Serviços	28.308	19.854	42,6%
Total	1.764.861	1.221.567	44,5%

O acréscimo no custo das vendas do ano de 2008 reconhecidas no montante de R\$ 162,6 milhões refere-se à amortização proporcional do acréscimo no custo orçado total de produção em virtude da avaliação dos terrenos permutados a partir do valor de comercialização das unidades entregues ao permutante.

EBITDA:

EBITDA	2008	2007	Var%
	R\$ mil	R\$ mil	
Lucro antes do IR e Contribuição Social	441.996	509.638	-13,3%
(-) Ganho na Participação da Coligada Agra SA	-	(102.746)	-
(+) Resultado Financeiro	10.780	(27.266)	-
(+) Depreciação e Amortização	3.890	1.751	122,2%
(+) Amortização de Ágios e Outros	17.880	14.332	24,8%
(-) Participação dos Administradores	(4.055)	(3.000)	35,2%
EBITDA	470.491	392.709	19,8%
Margem Ebitda (%)	16,5%	19,6%	-3,1 p.p.

Comparando-se com a sistemática anterior a margem EBITDA reduziu 3,6p.p. em conseqüência dos efeitos de todos os impactos da nova legislação.

Resultado Financeiro:

Descrição	2008	2007
	R\$ mil	
Resultado Financeiro antes dos Impactos	(9.112)	25.234
Auste da variação cambial sobre investimento no exterior	(1.668)	2.032
Resultado Financeiro Ajustado	(10.780)	27.266

DESEMPENHO (CONTINUAÇÃO)**Resultado Financeiro (Continuação):**

O novo critério estabelece que as variações cambiais decorrentes dos investimentos em controladas e coligadas, cujo investimento é reconhecido pelo critério de consolidação devem ser registradas no patrimônio líquido, assim a variação cambial ocorrida com o investimento na Cyrsa e Rumaala (Argentina) foi considerada no Patrimônio Líquido da Companhia.

Lucro Líquido:

O lucro líquido de 2008 somou R\$ 277,7 milhões, de acordo com os princípios adotados pela nova legislação, 28,2% menor que o do ano anterior. Essa variação decorre principalmente do ganho não operacional de R\$ 102 milhões, reconhecido no ano de 2007, decorrente da valorização do investimento na coligada Agra S.A, e da redução dos resultados financeiros no montante de R\$ 35,1 milhões, saindo de ganho de R\$ 27,2 milhões em 2007 para perda de R\$ 7,9 milhões em 2008.

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 2008 e 2007 (ajustado) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos 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 Companhia; 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, 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 (individual e consolidada) da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (ajustado), o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os fluxos de caixa e o valor adicionado referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Conforme comentado na Nota 2.1.1, a partir de 1º de Janeiro de 2008, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas e a Companhia efetuou os ajustes necessários nas demonstrações contábeis (individual e consolidada) referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, e está rerepresentando-as para possibilitar a comparabilidade entre os exercícios, em conformidade com o previsto na NPC 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros”.

DELIBERAÇÕES TOMADAS EM 2008**RD – 04/01/2008**

Os Diretores, por unanimidade, aprovaram a abertura de uma filial da Sociedade na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, a qual operará como escritório administrativo.

AGE – 23/01/2008

Assembléia Geral Extraordinária não realizada, em virtude de não-preenchimento do quorum de instalação previsto no artigo 135, da LSA. De acordo com as diretrizes legais, será realizada uma segunda convocação pela administração desta Companhia. São Paulo, 23/01/2008.

RCA – 24/01/2008

O Conselho de Administração deliberou, por unanimidade de votos, (i) aprovar o aumento da quantidade inicial de debêntures ofertadas, em 12.950 debêntures, perfazendo o valor total da 2ª Emissão de R\$499.500.000,00; e (ii) aprovar o rendimento de juros das Debêntures da 2ª Emissão em 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, acrescidos de um spread de 0,65% ao ano, base 252 dias úteis, definido em procedimento de coleta de intenção de investimentos, que incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ainda não amortizado nos termos da Escritura, a partir da data de 5 de janeiro de 2008 e a última data de pagamento da remuneração, coincidindo com a data de 5 de janeiro de 2018, e pagos ao final de cada Período de Capitalização; e (iii) ratificar os atos já praticados pela Diretoria em relação à 2ª Emissão.

DELIBERAÇÕES TOMADAS EM 2008 (CONTINUAÇÃO)**RCA – 29/01/2008**

O Conselho de Administração deliberou, por unanimidade de votos, (i) aprovar a outorga de garantia fidejussória (fiança), pela Companhia, garantindo o equivalente a 80% das obrigações da Torres Vedras Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Afiançada”) assumidas mediante a celebração de Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, junto ao Banco Bradesco S/A no valor de R\$ 15.326.350,00, para financiamento da obra dos empreendimentos Líber Village e Líber Park.

RCA – 19/02/2008

O Conselho de Administração deliberou, por unanimidade de votos, (i) autorizar a Companhia, pelo prazo de 2 anos contados da presente data, a prestar 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; (ii) ratificar ainda, as garantias prestadas pela Companhia em conformidade com o acima disposto até a presente data; e (iii) aprovar 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 – 13/03/2008

O Conselho de Administração deliberou, por unanimidade de votos, aprovar, ad referendum da Assembléia Geral Ordinária de acionistas da Companhia, (i) a destinação do lucro líquido da Companhia, no montante de R\$ 422.149.331,90, referente ao exercício social encerrado em 31/12/2007; e (ii) a declaração e distribuição de dividendos no valor de R\$ 14.573.966,33, relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2007, os quais serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório, e serão distribuídos aos titulares de ações da Companhia.

RCA – 10/04/2008

O Conselho de Administração deliberou, por unanimidade de votos, a adoção, “ad referendum” da Assembléia Geral, do “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações”, em substituição ao Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações, aprovado pelo Conselho de Administração em 20/03/2007, e pela assembléia geral de acionistas realizada em 30/03/2007.

AGO/E – 29/04/2008

Os acionistas presentes deliberaram, I. em AGO: (i) aprovar o Relatório da Administração e das Demonstrações Financeiras, acompanhados do parecer dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31/12/2007; (ii) aprovar a destinação do lucro líquido da Companhia, no montante de R\$ 422.149.331,90, referente ao exercício social encerrado em 31/12/2007; (iii) ratificar o pagamento de dividendos intercalares no valor de R\$ 60.000.000,00, deliberado em 05/09/2007 e distribuído em 17/09/2007; (iv) eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia, incluídos os Conselheiros Independentes, conforme definição do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA; e (v) aprovar e fixar o valor da remuneração global anual dos Administradores da Companhia em até R\$ 6.000.000,00, para o exercício social de 2008; e II. em AGE: (i) aprovar o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações, aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 10/04/2008.

AGE – 29/04/2008

Os acionistas presentes deliberaram por unanimidade, aprovar (i) a alteração dos atuais artigos 1, 8, 11, 17, 19, 23 alíneas “g”, “n” e “r”, 26, 34, 35, 38 alínea “h”, 39 a 41, 43 ao 48, com a exclusão dos atuais artigos 42, 49, 50 e 55 e a inclusão dos novos artigos a serem numerados 40, 49 ao 53, todos do Estatuto Social da Companhia; e (ii) a consolidação do Estatuto Social em decorrência das alterações mencionadas, tendo em vista a sua atualização em relação às regras do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA.

RCA – 29/04/2008

O Conselho de Administração deliberou, por unanimidade de votos, reeleger os membros da Diretoria, cujo mandato se encerrará na data da Assembléia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2010.

RCA - 12/06/2008

O Conselho de Administração deliberou, por unanimidade de votos, (i) aprovar a emissão de 52.691 ações pela Companhia no valor total de R\$ 763.492,59 realizada durante o mês de maio de 2008, com o objetivo de atender o “Plano de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle”, aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de 28/04/2006; e, conseqüentemente, (ii) alterar a redação do artigo 6º do estatuto social da Companhia, ad referendum da próxima Assembléia Geral da Companhia.

DELIBERAÇÕES TOMADAS EM 2008 (CONTINUAÇÃO)**RCA - 21/06/2008**

O Conselho de Administração deliberou, por unanimidade de votos, (i) aprovar a celebração, pela Companhia, de memorando de entendimentos com a AGRA, com o objetivo de viabilizar a operação de integração das atividades desenvolvidas atualmente pela Companhia e pela AGRA, por meio da incorporação da AGRA pela Companhia.

RCA – 30/06/2008

O Conselho de Administração, por unanimidade de votos, deliberou (i) aprovar a emissão de 7.724 ações pela Companhia no valor total de R\$ 113.465,56 realizada durante o mês de junho de 2008, sem aplicação do direito de preferência dos acionistas, com o objetivo de atender o “Plano de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle”, aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de 28/04/2006; e, conseqüentemente, (ii) a alteração da redação do artigo 6º do estatuto social da Companhia, ad referendum da próxima Assembléia Geral da Companhia.

RD – 15/07/2008

Os Diretores decidiram, por unanimidade: (i) aprovar, em caráter permanente, a parceria no segmento de incorporações imobiliárias com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda., através da Lucio Brazil Real State S.A., com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários residenciais, incluindo a incorporação de imóveis, a compra e venda de imóveis e a administração de loteamentos; (ii) ratificar todos os atos já praticados em relação à parceria mencionada no item (i) acima; e (iii) aprovar o texto do Fato Relevante a ser publicado.

RCA – 02/09/2008

O Conselho de Administração, por unanimidade de votos, deliberou (i) aprovar a prestação de garantias em favor de uma ou mais sociedades nas quais a Companhia detenha participação direta ou indireta no capital social (“Sociedade” ou “Sociedades”). Tais garantias poderão ser prestadas diretamente em favor das Sociedades ou, ainda, em favor de sócios da Companhia em uma ou mais Sociedades, contanto que a obrigação garantida seja destinada ao desenvolvimento da referida Sociedade e sejam observados alguns requisitos; (ii) ratificar as garantias prestadas pela Companhia em conformidade com o acima disposto até a presente data; (iv) aprovar a prestação de garantia pela Companhia, da obrigação a ser assumida pela empresa Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda, obedecendo alguns requisitos. A presente autorização para outorga de garantia a alguma Sociedade, permanecerá válida até o final do mandato deste Conselho, ou seja, até a data de realização da Assembléia Geral Ordinária de 2009.

RD – 08/10/2008

Os Diretores, por unanimidade, aprovaram a abertura de uma filial da Sociedade na cidade de São Paulo, a qual operará como escritório administrativo.

RCA – 08/10/2008

O Conselho de Administração, por unanimidade de votos, deliberou (i) aprovar a emissão de 22.636 ações pela Companhia no valor total de R\$ 320.743,64, sem aplicação do direito de preferência dos acionistas, com o objetivo de atender os “Planos 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 Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de 28/04/2006 e 29/04/2008; e (ii) alterar a redação do artigo 6 do Estatuto Social da Companhia, ad referendum da próxima Assembléia Geral da Companhia.

ALTERAÇÕES ESTATUTARIAS

- Em AGE realizada em 29/04/2008 (acima), foi aprovada (i) a alteração dos artigos 1, 8, 11, 17, 19, 23 alíneas “g”, “n” e “r”, 26, 34, 35, 38 alínea “h”, 39 a 41, 43 ao 48, com a exclusão dos artigos 42, 49, 50 e 55 e a inclusão dos novos artigos a serem numerados 40, 49 ao 53, todos do Estatuto Social da Companhia; e (ii) a a consolidação do Estatuto Social em decorrência das alterações mencionada.
- Em RCA realizada em 12/06/2008 (acima), foi aprovada a alteração do artigo 6 do Estatuto Social da Companhia.
- Em RCA realizada em 30/06/2008 (acima), foi aprovada a alteração do artigo 6 do Estatuto Social da Companhia.
- Em RCA realizada em 08/10/2008 (acima), foi aprovada a alteração do artigo 6 do Estatuto Social da Companhia.

▪ Fatos Relevantes

29/04/2008 - A Companhia comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral que foi aprovada, em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29/04/2008, a adoção de Plano de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados, ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, de acordo com proposta submetida pelo Conselho de Administração da Companhia, aprovada em reunião realizada em 10/04/2008.

03/06/2008 - A Companhia informa que celebrou o Acordo de Acionistas da CL Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Acordo"), empresa constituída em sociedade com a Redil Empreendimentos e Participações S.A. ("Redil") e a Construtora Lider Ltda ("Construtora Lider"), como interveniente anuente. A CL Empreendimentos Imobiliários S.A. ("CL") foi constituída de acordo com o Protocolo de Intenções assinado por Cyrela e Redil, para atuar no mercado de incorporação imobiliária residencial em todos os segmentos de renda exclusivamente no estado de Minas Gerais e no Distrito Federal. Seu capital social é distribuído na proporção de 50% para cada um dos sócios, Cyrela e Redil, e sua administração será igualmente compartilhada através da indicação de membros do Conselho de Administração e Diretoria. A nova sociedade terá exclusividade no uso da marca LIDER no mercado de incorporação pelo prazo de vigência do Acordo, a saber, 15 anos. A CL será o único veículo pelo qual Redil e Construtora Lider poderão atuar no mercado de incorporação imobiliária, com exceção dos empreendimentos e terrenos existentes e listados no Acordo, assim como será o único veículo pelo qual a Cyrela poderá atuar em Minas Gerais e no Distrito Federal. O Acordo também prevê a exclusividade da Construtora Lider na execução das obras e a participação na realização das vendas dos empreendimentos da CL. A nova sociedade estima lançar cerca de R\$ 400 milhões em novos empreendimentos em 2008 e R\$ 650 milhões em 2009.

16/07/2008 - A Companhia informa que foi aprovada, em caráter permanente, a parceria com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. ("Lucio"), por meio da Lucio Brazil Real Estate S.A. ("Lucio Brazil"). A Lucio Brazil atuará na incorporação de empreendimentos residenciais em todos os segmentos de renda e em todo o país, respeitadas as localidades onde a Cyrela já possui exclusividade com outro parceiro. O capital social da Lucio Brazil é distribuído na proporção de 50% para cada um dos sócios, Cyrela e Lucio, sendo que a composição do Conselho de Administração será igualmente compartilhada entre as duas companhias.

22/06/2008 - A Companhia informa que (i) juntamente com a Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., celebraram um memorando de entendimentos ("Memorando"), que regula os principais termos negociais para a integração das atividades desenvolvidas atualmente pela Cyrela e pela Agra, por meio da incorporação da Agra pela Cyrela, a ser realizada nos termos da Lei das Sociedades por Ações ("Incorporação"); (ii) com a Incorporação, a) o capital social da Cyrela será aumentado, com a emissão de novas ações a serem entregues aos acionistas da Agra ("Acionistas da Agra"); e (ii) os Acionistas da Agra receberão, em substituição, as referidas novas ações da Cyrela, na proporção de 1 ação da Agra para 0,425 ação da Cyrela; (iii) A Incorporação está sujeita à implementação das seguintes condições fixadas no Memorando: a) a realização de auditoria legal e contábil na Agra pela Cyrela e b) a aprovação da Incorporação pela Assembléia Geral de cada companhia; (iv) a combinação das duas companhias consolidará a posição de liderança da Cyrela no mercado de incorporação imobiliária com landbank de aproximadamente R\$30 bilhões de vendas potenciais e lançamentos previstos para 2008 em torno de R\$10 bilhões (sendo cerca de 65% a participação relativa da companhia combinada). Os principais benefícios aos acionistas de ambas as companhias serão percebidos na soma dos talentos existentes em cada uma das companhias, no crescimento das operações (lançamentos em 2007 da Cyrela cresceram 85% e da Agra 208%, na complementaridade do landbank (Agra com relevante exposição no Nordeste e Cyrela no Sudeste) e na solidez financeira da companhia combinada; (v) Agra e Cyrela manterão o mercado informado sobre os fatos subsequentes relacionados à Incorporação; (vi) O Banco de Investimento Credit Suisse (Brasil) S.A. atua como assessor financeiro da Agra nesta operação e Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. atua como assessor financeiro da Cyrela.

05/10/2008 - A Companhia informa que exclusivamente devido à impossibilidade de compatibilização dos compromissos assumidos pelas Companhias perante seus respectivos parceiros, no que tange à exclusividade de atuação conjunta com tais parceiros em certas regiões do País, as Companhias houveram por bem celebrar, nesta data, Termo de Rescisão do Memorando. As Companhias informam ainda que, nesta data, celebraram "Instrumento Particular de Compra e Venda de Participações Societárias" por meio do qual a Cyrela se obrigou a adquirir, pelo montante global de R\$ 120 milhões (incluindo a assunção de dívidas das respectivas SPEs), e observados os termos e condições previstos no referido Instrumento, certas participações societárias de titularidade da Agra em sociedades de propósito específico ("SPEs") que têm por objetivo desenvolver empreendimentos imobiliários.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS (CONTINUAÇÃO)

▪ **Fatos Relevantes**

24/11/2008 - A Companhia comunica aos seus acionistas e ao Mercado em geral que, conforme divulgado ao Mercado em 13/11/2008 por meio das Informações Trimestrais findas em 30/09/2008 e em 14/11/2008 por meio da teleconferência de resultados, a Companhia revisou as suas projeções de lançamentos e vendas contratadas para o ano de 2008, da seguinte forma: (i) lançamentos passando de R\$ 7,0 bilhões com participação da Companhia de 62% a 67% para o intervalo de R\$ 5,250 bilhões e R\$ 5,600 bilhões com participação da Companhia de 63% a 68%; e (ii) vendas contratadas, passando de R\$ 5,5 bilhões com participação da Companhia de 62% a 68%. A projeção de lançamentos e vendas contratadas para 2009 esta em revisão.

16/12/2008 - A Companhia comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral, tendo em vista a parceria que havia formado com a Concima Empreendimentos e Construção Ltda. ("Concima"), através da constituição da Concima Participações Ltda. ("Concima Participações"), cujo capital social era detido 80% pela subsidiária da Cyrela, Living Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Living"), e 20% pela subsidiária da Concima, Viver Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda, conforme divulgado em 06/07/2007, que adquiriu a participação detida pela Viver na Concima Participações, passando a deter 100% do capital social da Concima Participações. Além disso, a Cyrela adquiriu também participação da Viver em outras sociedades nas quais tinham parceria para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, passando a deter também 100% do capital social dessas sociedades. O valor total envolvido na operação foi de R\$ 10.215.550,00. Em decorrência, foram celebrados em 12/12/2008, o distrato do Acordo de Quotistas da Concima Participações e o novo Acordo Operacional com a Concima, por meio do qual a Concima, ou empresa por esta contratada, dará a preferência à Cyrela na realização dos empreendimentos por ela originados, bem como prestará serviços de construção em regime de empreitada global ou custo alvo à Cyrela, em relação aos empreendimentos que haviam sido desenvolvidos durante a parceria.

▪ **Composição do Capital**

Posição Acionária - Cyrela Brazil Realty S/A		
Acionistas	Ações	%
Grupo Controlador	143.527.332	40,35%
Conselho de Administração	1.193.114	0,34%
Diretoria	138.678	0,04%
Tesouraria	6.000	0,00%
Outros Acionistas	210.865.314	59,28%
Total	355.730.438	100,0%

▪ **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.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS (CONTINUAÇÃO)**▪ Do Relatório**

Nosso objetivo é prestar informações acerca da emissão e da companhia EMISSORA, nos termos da Lei nº 6,404/76. Não cabe a nós, recomendar a compra ou a venda de qualquer título emitido pela Emissora. As informações contidas neste relatório são baseadas em informações prestadas pela EMISSORA e/ou disponíveis em qualquer veículo de informação.

As Atas de todas as Assembléias Gerais e/ou Reuniões do Conselho de Administração foram apresentadas em sua forma resumida, contendo apenas as principais deliberações. As Atas em sua forma original encontram-se disponíveis em nossa sede para imediato envio quando solicitado.

▪ Covenants Financeiros:

Em 31/12/2008, 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 = 0,42

- 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 = 2,19

- 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 = 45,66