

**CYRELA BRAZIL
REALTY S.A
EMPREENHIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES**

1ª Emissão Pública de Debêntures

*Relatório Anual do Agente Fiduciário
Exercício de 2008*

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

**Cyrela Brazil realty S.A Empreendimentos e Participações
1ª Emissão Pública de Debêntures****Relatório Anual do Agente Fiduciário
Exercício de 2008****CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

DATA DE EMISSÃO:	01/04/2007
DATA DE VENCIMENTO:	01/04/2014
AGENTE FIDUCIÁRIO:	Oliveira Trust DTVM S.A.
COORDENADOR:	Banco Itaú BBA S.A
BANCO MANDATÁRIO:	Banco Bradesco S.A.
BANCO ESCRITURADOR:	Banco Bradesco S.A.
VOLUME:	R\$ 500.000.000,00
QUANTIDADE DE DEBÊNTURES:	50.000
SÉRIE:	Única
PUBLICAÇÃO:	Diário Oficial do Estado de São Paulo, no jornal Folha de São Paulo e na página da Emisora na Internet (www.cyrela.com.br).
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:	Segundo declaração do Diretor de Relações com Investidores da Companhia á época da emissão, os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures foram destinados à recomposição de reserva de liquidez.

CARACTERÍSTICAS DA 1ª SÉRIE

DATA DE EMISSÃO:	01/04/2007
DATA DE VENCIMENTO:	01/04/2014
VOLUME(*):	R\$ 500.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO(*):	R\$ 10.000,00
PREÇO UNITÁRIO EM 31/12/2008:	R\$ 10.339,00
QUANTIDADE DE DEBÊNTURES:	50.000
REGISTRO CVM:	CVM/SRE/DEB/2007/006
DATA DE REGISTRO CVM:	27/04/2007
CÓDIGO DO ATIVO:	CYRE11
CÓDIGO ISIN:	BRCYREDBS009
NEGOCIAÇÃO:	SND-CETIP / CBLC-Bovespa
FORMA:	Nominativa e escritural
GARANTIA:	Quirografária
CLASSE:	Simplex, Não Conversível em Ações

(*) Na Data de Emissão

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:

Não há Atualização Monetária.

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

JUROS:

1º período	
Início	01/04/2007
Término	01/04/2014
Rendimento	CDI + 0,48% a.a
Base de cálculo	252
P.U. na Data de Emissão	R\$ 10.000,00
Pagamento	Semestralmente, sempre no primeiro dia útil dos meses de abril e outubro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em outubro de 2007 e o último na data de vencimento.
Documento	Escritura de Emissão

PRÊMIO:

Não há Prêmio.

AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL:

Data	Percentual
01/04/2012	33,33%
01/04/2013	33,33%
01/04/2014	33,34%

As Debêntures serão amortizadas anualmente em 03 (três) parcelas anuais e consecutivas a partir do 60º (sexagésimo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão, iniciando-se em 1º de abril de 2012.

REPACTUAÇÃO:

Não Repactua.

RATING:

Data	Nota Brasil	Empresa
19/03/2007	brAA	Standard & Poor's
29/12/2007	brAA-	Standard & Poor's
19/03/2009	brA+	Standard & Poor's

Segue abaixo breve resumo da última súmula de classificação de risco: A Standard & Poor's Ratings Services rebaixou os ratings de crédito corporativo de longo prazo atribuídos à Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (cyrela), de BB para BB-. A perspectiva dos ratings é estável. A ação de rating reflete o risco cada vez maior para as construtoras brasileiras de imóveis residenciais de um ambiente de demanda mais incerto desde a acentuada desaceleração nas vendas no 4º trimestre de 2008, e do fato de as métricas financeiras da empresa ainda permanecem relativamente agressivas. O perfil de negócios da Cyrela é fortalecido por seu posicionamento de mercado privilegiado, mas o cenário mais adverso da indústria impõe alguns desafios à capacidade da empresa para reforçar seu perfil financeiro. Mesmo assim, assumimos em nosso caso base que a relação entre a dívida total ajustada e o EBITDA deve se fortalecer em 2009 para patamares inferiores a 4,0x, principalmente em decorrência da manutenção dos projetos lançados em anos anteriores. O fortalecimento das métricas de crédito da Cyrela e a manutenção de confortável liquidez são fatores importantes para a sustentação dos seus ratings. Apesar do rebaixamento, somos da opinião de que o perfil de crédito da Cyrela continua comparativamente mais forte que o de outras empresas do setor, beneficiando-se de liquidez confortável para fazer frente a um cenário adverso da indústria.

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE EM 2008:

JUROS	
Data de Pagamento	Valor Unitário (R\$)
01/04/2008	551,73
01/10/2008	629,75

POSIÇÃO DO ATIVO EM 31/12/2008:

Circulação:

Cetip	49.988
Cblc	12
Tesouraria	0
Total	50.000

EVENTOS LEGAIS E SOCIETÁRIOS:

RCA - 24/01/2008 - Foi deliberado por aprovar: (i) o aumento da quantidade inicial de debêntures ofertadas; e (ii) que as Debêntures da 2ª Emissão renderão juros correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescidos de um spread de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, definido em procedimento de coleta de intenção de investimentos (Bookbuilding) ("Taxa de Juros"), que incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ainda não amortizado nos termos da Escritura, a partir da data de 5 de janeiro de 2008 ("Data de Emissão") e a última data de pagamento da remuneração, coincidindo com a data de 5 de janeiro de 2018 ("Data de Vencimento"), e pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido na Escritura. Ficam ratificados os atos já praticados pela Diretoria em relação à 2ª Emissão e fica a Diretoria autorizada a praticar todos os atos necessários à consecução da 2ª Emissão de Debêntures, em especial para firmar o Instrumento Particular de Primeiro Aditamento à Escritura.

RCA - 29/01/2008 - Foi deliberado por aprovar a outorga de garantia fidejussória (fiança), pela Companhia, garantindo o equivalente a 80% (oitenta por cento) 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, situados na Av. Dr. Bernardino Brito Fonseca de Carvalho, Lote "A" e Lote "B", Vila Matilde, São Paulo – SP. A Companhia responderá ilimitadamente e solidariamente com a Afiançada, nos termos dos artigos 264 e 822 do Código Civil, como se principal devedora fosse, pelo equivalente a 80% (oitenta por cento) do débito oriundo do Instrumento acima mencionado, se obrigando pelo principal e por todos os acréscimos e acessórios que sobre o débito venham a incidir, conforme previsto no Instrumento, sempre limitado a 80% (oitenta por cento) dos valores devidos pela Afiançada.

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

RCA - 19/02/2008 - Foi deliberado por: (i) em conformidade com o disposto no artigo 142, inciso VIII, da Lei nº 6.404/76, autorizaram a Companhia, pelo prazo de 2 (dois) 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 os seguintes requisitos: (a) a outorga da referida garantia deve ser condição para a realização do negócio; (b) o negócio a ser garantido pela Companhia deve estar relacionado ao objeto social da Companhia; (c) a garantia deve ser limitada à proporção de participação que a Companhia detém no capital social das respectivas sociedades; (d) o valor total da garantia, por negócio garantido, deve corresponder a, no máximo, 6% do patrimônio líquido da Companhia, no exercício social imediatamente anterior ao do exercício social da prestação da garantia, ratificando ainda, as garantias prestadas pela Companhia em conformidade com o acima disposto até a presente data; (ii) 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. Por fim, os Conselheiros autorizam os diretores da Companhia a praticarem todos os atos e assinarem todos os documentos que se fizerem necessários ao cumprimento das deliberações acima.

RCA - 10/04/2008 - Foi deliberado pela a adoção, “ad referendum” da Assembléia Geral, do “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações”, conforme Anexo I desta Ata, em substituição ao Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações, aprovado por este conselho em 20 de março de 2007, e pela assembléia geral de acionistas realizada em 30 de abril de 2007.

RCA - 29/04/2008 - Foi deliberado por: reeleger para ocupar o cargo de diretores: Elie Horn, como Diretor Presidente; Rogério Jonas Zylbersztajn, como Diretor Vice Presidente; Luis Largman, como Diretor de Relações com Investidores; e como Diretores sem designação específica: Saulo de Tarso Alves de Lara; Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas; Cássio Mantelmacher. Os diretores eleitos declaram para fins do disposto no §1º do Artigo 147 da Lei nº 6.404/76, não estar incurso em qualquer dos crimes previstos em lei que os impeça de exercer a atividade mercantil e tomarão posse assinando os respectivos termos de posse. O mandato dos Diretores eleitos se encerrará na data da Assembléia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2010.

AGE - 29/04/2008 - Foi deliberado por aprovar 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 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, conforme Anexo I a esta ata.

AGO/E - 29/04/2008 - Foi deliberado pela: (1) Aprovação por maioria dos presentes, com cento e sessenta e quatro abstenções, com abstenção dos legalmente impedidos, do Relatório da Administração e das Demonstrações Financeiras, acompanhados do parecer dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

dezembro de 2007; (2) Após a apresentação e discussão da proposta do Conselho de Administração da Companhia, foi deliberada e aprovada, por unanimidade, a seguinte destinação do lucro líquido da Companhia, no montante de R\$ 422.149.331,90 (quatrocentos e vinte e dois milhões, cento e quarenta e nove mil, trezentos e trinta e um reais e noventa centavos), referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007; (3) Foram reeleitos para compor o Conselho de Administração da Companhia, para um mandato de 01 (um) ano, por maioria dos presentes, com oito abstenções, os Srs: Elie Horn, como Presidente; Rogério Jonas Zylbersztajn, como Vice Presidente; Rafael Novellino, como Conselheiro; George Zausner, como Conselheiro; Andrea Sandro Calabi, como Conselheiro; Cláudio Thomaz Lobo Sonder, como Conselheiro; e Luiz Alves Paes de Barros, como Conselheiro. Os Srs. Andrea Sandro Calabi, Luiz Alves Paes de Barros e Cláudio Thomaz Lobo Sonder, são Conselheiros Independentes, conforme definição do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA, estando devidamente atendido o percentual mínimo exigido em referido Regulamento. Os Conselheiros ora eleitos tomarão posse e serão investidos em seus cargos por meio de assinatura de Termo de Posse, nos termos do artigo 149 da Lei das S.A.; (4) Foi aprovado e fixado por maioria dos presentes, com 160 abstenções, o valor da remuneração global anual dos Administradores da Companhia em até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), para o exercício social de 2008; e, em matéria extraordinária, (5) Foi aprovado por maioria dos presentes, o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações, aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 10 de abril de 2008, conforme Anexo II a esta ata.

RCA - 12/06/2008 - Foi deliberada por aprovar a emissão de 52.691 (cinquenta e duas mil, seiscentas e noventa e uma) ações pela Companhia no valor total de R\$ 763.492,59 (setecentos e sessenta e três mil, quatrocentos e noventa e dois reais e cinquenta e nove centavos) realizada durante o mês de maio de 2008, no limite de seu capital autorizado, nos termos dos artigos 8º, 12º e 27º k, do seu Estatuto Social, 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 de abril de 2006. Em decorrência da emissão das ações, o artigo 6º do estatuto social da Companhia teve a sua redação alterada, ad referendum da próxima Assembléia Geral da Companhia, conforme segue: "ART. 6. O capital social é de R\$ 1.356.920.320,94 (um bilhão trezentos e cinquenta e seis milhões novecentos e vinte mil trezentos e vinte reais e noventa e quatro centavos), dividido em 355.700.078 (trezentos e cinquenta e cinco milhões setecentas mil e setenta e oito) ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal." As ações emitidas e aprovadas nesta reunião conferirão aos seus acionistas os mesmos direitos detidos pelos demais acionistas da Companhia, inclusive no que diz respeito ao recebimento integral de dividendos e eventuais remunerações de capital, que vierem a ser aprovados.

Fato Relevante - 22/06/2008 - Nos termos da Instrução nº 358, de 3 de janeiro de 2002, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Bovespa: CYRE3) ("Cyrela") e a Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: AGIN3) ("Agra") vêm informar o seguinte: 1. Nesta data, a Cyrela e a Agra celebraram um memorando de entendimento ("Memorando"), que regula

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

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"). 2. Com a conclusão da Incorporação: (i) 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. 3. A Incorporação está sujeita à implementação das seguintes condições fixadas no Memorando: (i) a realização de auditoria legal e contábil na Agra pela Cyrela e (ii) a aprovação da Incorporação pela Assembléia Geral de cada companhia. 4. 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. 5. Agra e Cyrela manterão o mercado informado sobre os fatos subsequentes relacionados à Incorporação. 6. 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.

RCA - 30/06/2008 - Foi deliberado aprovar a emissão de 7.724 (sete mil setecentas e vinte e quatro) ações pela Companhia no valor total de R\$ 113.465,56 (cento e treze mil quatrocentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos) realizada durante o mês de junho de 2008, no limite de seu capital autorizado, nos termos dos artigos 8º, 12º e 27º k, do seu Estatuto Social, 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 de abril de 2006. Em decorrência da emissão das ações, o artigo 6º do estatuto social da Companhia teve a sua redação alterada, ad referendum da próxima Assembléia Geral da Companhia, conforme segue: "ART. 6. O capital social é de R\$ 1.357.033.786,50 (um bilhão trezentos e cinquenta e sete milhões trinta e três mil setecentos e oitenta e seis reais e cinquenta centavos), dividido em 355.707.802 (trezentos e cinquenta e cinco milhões setecentas e sete mil oitocentas e duas) ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal." As ações emitidas e aprovadas nesta reunião conferirão aos seus acionistas os mesmos direitos detidos pelos demais acionistas da Companhia, inclusive no que diz respeito ao recebimento integral de dividendos e eventuais remunerações de capital, que vierem a ser aprovados.

RCA - 02/09/2008 - Foi deliberado por 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"), nas condições abaixo especificadas. 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

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

obrigação garantida seja destinada ao desenvolvimento da referida Sociedade. Quando a garantia for prestada para alguma Sociedade, deverão ser observados os seguintes requisitos: (a) a outorga da referida garantia deve ser condição para a realização do negócio, e deve ser previamente aprovada pela Diretoria da Companhia; (b) o negócio a ser garantido pela Companhia deve estar relacionado ao objeto social da Companhia; (c) o valor total da garantia, por negócio garantido, deve corresponder a, no máximo, 5% do patrimônio líquido da Companhia, no exercício social imediatamente anterior ao do exercício social da prestação da garantia; (d) o somatório das garantias assim prestadas não poderá exceder, no último dia de cada trimestre, o limite de 50% do patrimônio líquido da Companhia, acima definido; (e) a garantia não poderá exceder ao percentual de 200% da participação que a Companhia detiver no capital social da respectiva Sociedade. Quando a garantia for prestada em favor de sócio da Companhia em uma ou mais Sociedades, deverão ser observados os seguintes requisitos: (a) a outorga da referida garantia deve ser condição para o oferecimento de condições mais vantajosas para a operação que a referida Sociedade estiver negociando; (b) o valor dos recursos a serem obtidos serão obrigatoriamente aplicados na aquisição de terrenos, ou no desenvolvimento de empreendimento imobiliário; (c) o valor total da garantia, por negócio garantido, deve corresponder a, no máximo, 5% do patrimônio líquido da Companhia, no exercício social imediatamente anterior ao do exercício social da prestação da garantia; (d) o somatório das garantias assim prestadas não poderá exceder, no último dia de cada trimestre, o limite de 20% do patrimônio líquido da Companhia, acima definido; (e) a garantia não poderá exceder o percentual de 100% do valor do terreno a ser adquirido, ou ao percentual máximo de 10% do valor geral de vendas do projeto a ser desenvolvido ou em desenvolvimento; (f) será necessária aprovação específica pelo Conselho de Administração. Será também necessária aprovação prévia do Conselho de Administração, que poderá ser por meios eletrônicos ou por reunião telefônica, para garantias que superem os percentuais acima estabelecidos. Trimestralmente será apresentada ao Conselho de Administração a relação das garantias prestadas na forma acima definida. Ratificam-se as garantias prestadas pela Companhia em conformidade com o acima disposto até a presente data, conforme relação apresentada aos Conselheiros. Os Conselheiros aprovaram a prestação de garantia pela Companhia, da obrigação a ser assumida pela empresa Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda, sócia da Companhia em algumas Sociedades, de acordo com os requisitos acima estabelecidos. 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. Os Conselheiros autorizam os Diretores da Companhia a praticarem todos os atos, e assinarem todos os documentos que se fizerem necessários ao cumprimento da deliberação acima.

RCA - 08/10/2008 - Foi deliberado por aprovar a emissão de 22.636 (vinte e duas mil seiscentas e trinta e seis) ações pela Companhia no valor total de R\$ 320.743,64 (trezentos e vinte mil setecentos e quarenta e três reais e sessenta e quatro centavos) no limite de seu capital autorizado, nos termos dos artigos 8º, 12º e 27º k, do seu Estatuto Social, 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 de abril de 2006 e 29 de abril de 2008. Em decorrência da emissão das ações, o artigo 6º do estatuto social da

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

Companhia teve a sua redação alterada, ad referendum da próxima Assembléia Geral da Companhia, conforme segue: “ART. 6. O capital social é de R\$ 1.357.354.530,14 (um bilhão trezentos e cinquenta e sete milhões trezentos e cinquenta e quatro mil quinhentos e trinta reais e quatorze centavos), dividido em 355.730.438 (trezentos e cinquenta e cinco milhões setecentas e trinta mil quatrocentas e trinta e oito) ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal.” As ações emitidas e aprovadas nesta reunião conferirão aos seus acionistas os mesmos direitos detidos pelos demais acionistas da Companhia, inclusive no que diz respeito ao recebimento integral de dividendos e eventuais remunerações de capital, que vierem a ser aprovados.

As cópias das atas descritas acima se encontram à disposição no Agente Fiduciário.

A Emissora realizou outras Assembléias de Acionistas, cujas atas estão disponíveis no site <http://www.cvm.gov.br> e em nossos arquivos. Entretanto, as matérias ali dispostas não se relacionam com a Emissão em referência, nem tampouco às alterações estatutárias.

ATUALIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES:

O Diretor de Relações com Investidores da Emissora encaminhou declaração a este Agente Fiduciário atestando que durante o exercício de 2008:

- Foi mantido o registro de Companhia Aberta da Emissora junto à Comissão de Valores Mobiliários;
- Foi mantido o departamento de atendimento aos debenturistas;
- Não foram realizadas operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- Não ocorreu qualquer fato que impossibilite ou dificulte de forma relevante e adversa o cumprimento, pela Companhia, de suas obrigações decorrentes da Escritura;
- As alterações feitas no Estatuto Social foram devidamente comunicadas através dos atos societários que as aprovam;
- Os limites e índices financeiros descritos na Cláusula VII, item 7.1, alínea “q” da Escritura foram devidamente respeitados;
- Não ocorreu qualquer dos fatos descritos na Cláusula VII da Escritura que caracterizam o vencimento antecipado das Debêntures

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

ÍNDICES FINANCEIROS:

Durante o exercício de 2008, a Emissora manteve-se **enquadrada** nos limites e índices financeiros disposto na Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes índices verificados por este Agente Fiduciário:

ÍNDICES	31.03.08	30.06.08	30.09.08	31.12.08
(1) Dívida Líquida e imóveis a pagar menos dívida SFH / Patrimônio Líquido	0,39	0,41	0,59	0,42
(2) Soma total de recebíveis e imóveis a comercializar / Soma de Dívida Líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a Apropriar.	2,01	1,88	1,81	2,19
(3) EBIT / Despesa Financeira Líquida	332,22	21,97	5,31	45,97

Valores calculados pela Oliveira Trust.

- (1) Dívida Líquida e Imóveis a Pagar menos Dívida SFH / Patrimônio Líquido deverá ser igual ou inferior a 0,70;
- (2) Soma total de recebíveis e Imóveis a comercializar / Soma de Dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior de 1,5 ou menor que zero; e
- (3) EBIT / Despesa Financeira Líquida deverá ser igual ou maior que 1,5 ou menor que zero.

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA INSTRUÇÃO CVM Nº 28/83, BEM COMO NOS TERMOS DA ALÍNEA “B” DO § 1º DO ARTIGO 68 DA LEI Nº 6.404/76:

<i>Alínea “a” do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28/83 – “Eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia”</i>	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia.
<i>Alínea “b” do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28/83 – “Alterações estatutárias ocorridas no período”</i>	Alteração Estatutária conforme disposto acima, no item “Eventos Legais e Societários”.
<i>Alínea “c” do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28/83 – “Comentários sobre as demonstrações financeiras da companhia, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa”</i>	Informações dispostas nos Comentários sobre as Demonstrações Contábeis.

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

Alínea “d” do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28/83 – <i>“Posição da distribuição ou colocação das debêntures no mercado”</i>	Informações dispostas acima, no quadro de debêntures em circulação, conforme obtido junto a CETIP e CBLC.
Alínea “e” do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28/83 – <i>“Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela companhia emissora”</i> .	Não houve qualquer resgate, total ou parcial, na presente emissão. As debêntures serão amortizadas a partir de 2012. Não repactuam e são simples, portanto, não conversíveis em ações. Ocorreram pagamentos de juros no exercício de 2008, conforme mencionado acima. Ressaltamos que a totalidade das debêntures emitidas permanece em circulação.
Alínea “f” do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28/83 – <i>“Constituição e aplicações do fundo de amortização de debêntures, quando for o caso”</i> .	Não foi constituído fundo de amortização de debêntures.
Alínea “g” do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28/83 – <i>“Acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da companhia Emissora”</i>	Informação contida acima, no item destinação dos recursos.
Alínea “h” do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28/83 - <i>Relação dos bens e valores entregue à sua administração:</i>	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Alínea “i” do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28/83 – <i>“Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia na escritura de emissão”</i>	Informações dispostas no presente relatório.
Alínea “j” do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28/83 – <i>“Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias das debêntures”</i>	As debêntures da presente emissão são da espécie quirografária, entretanto, o volume da emissão encontra-se abaixo do Capital Social da Emissora, que em 31/12/2008 era de R\$ 1.357.355 Mil.
Alínea “l” do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28/83 – <i>“Declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário”</i>	Declaração disposta abaixo.

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

O AUDITOR

NOME AUDITOR: Terco Grant Thornton Auditores Independentes Soc Simples
TIPO DE PARECER DO AUDITOR: Sem Ressalva

A EMPRESA

ATIVIDADE PRINCIPAL: Incorporação Imobiliária
SITUAÇÃO DA EMPRESA: Operacional
NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO: Privada Nacional
CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO DO BALANÇO: Legislação Societária

SITUAÇÃO FINANCEIRA

A Liquidez Geral diminuiu de 1,7 em 2007 para 1,39 em 2008. A Liquidez Corrente aumentou de 1,65 em 2007 para 1,73 em 2008. A Liquidez Seca diminuiu de 0,97 em 2007 para 0,95 em 2008. O Giro do Ativo apresentou queda de 0,42 em 2007 para 0,38 em 2008.

ESTRUTURA DE CAPITALS

A companhia apresentou uma variação do índice de Empréstimos sobre o Patrimônio Líquido de 0,46 em 2007 para 1,04 em 2008. O Índice de Recursos de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido variou de 1,37 em 2007 para 2,43 em 2008. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido variou de 0,14 em 2007 para 0,19 em 2008. A empresa apresentou no seu Exigível de Longo Prazo um aumento de 103,4% de 2007 para 2008 e um aumento de 86,7% de 2007 para 2008 no Passivo Circulante.

RESULTADOS

O Resultado em 2008 foi positivo em R\$ 277.708 Mil enquanto que o de 2007 foi positivo em R\$ 386.761 Mil. A Receita Líquida em 2008 foi superior em 42,48% à de 2007. A Margem Bruta foi de 38,02% em 2008 contra 38,88% no ano anterior e a Margem Líquida foi de 9,75% contra 19,35% em 2007. As Despesas Operacionais aumentaram 140,2% de 2007 para 2008. O Resultado Líquido foi 28,2% inferior a 2007. O Resultado Líquido do Exercício sobre o Patrimônio Líquido ficou em 13,09%(Lucro) em 2008 contra 19,92%(Lucro) em 2007.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório da Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da companhia.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures da CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS.



José Alexandre Freitas



Gustavo Dezouart. T. Pinto

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO (Reais Mil)			
ATIVO			
		31/12/2008	31/12/2007
1	Ativo Total	7.557.503	4.781.705
1.01	Ativo Circulante	5.061.543	2.591.924
1.01.01	Disponibilidades	824.002	506.203
1.01.02	Créditos	1.963.301	1.012.414
1.01.03	Estoques	2.274.240	1.073.307
1.02	Ativo Não Circulante	2.495.960	2.189.781
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.090.626	1.922.738
1.02.02	Ativo Permanente	405.334	267.043
PASSIVO			
		31/12/2008	31/12/2007
2	Passivo Total	7.557.503	4.781.705
2.01	Passivo Circulante	2.929.240	1.569.235
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	155.421	76.762
2.01.02	Debêntures	50.567	13.510
2.01.03	Fornecedores	50.227	49.570
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	135.092	75.403
2.01.05	Dividendos a Pagar	65.956	14.574
2.01.06	Provisões	23.213	12.226
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	139.397	81.004
2.01.08	Outros	2.309.367	1.246.186
2.02	Passivo Não Circulante	2.218.586	1.090.654
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	2.218.586	1.090.654
2.04	Part. de Acionistas Não Controladores	288.728	180.722
2.05	Patrimônio Líquido	2.120.949	1.941.094
2.05.01	Capital Social Realizado	1.357.355	1.356.156
2.05.02	Reservas de Capital	23.522	6.157
2.05.04	Reservas de Lucro	740.436	580.813
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-364	-2.032

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br

Demonstração do Resultado do Exercício CONSOLIDADO			
(Reais Mil)			
		31/12/2008	31/12/2007
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	2.967.449	2.079.441
3.01.01	Incorporação e revenda de imóveis	2.907.848	2.021.964
3.01.02	Loteamento	22.974	8.363
3.01.03	Locação de imóveis	0	698
3.01.04	Prestação de serviço e outras	36.627	48.416
3.02	Deduções da Receita Bruta	-120.008	-80.899
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	2.847.441	1.998.542
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.764.861	-1.221.567
3.04.01	Dos Imóveis vendidos e revendidos	-1.723.828	-1.196.492
3.04.02	Dos Loteamentos	-12.725	-5.221
3.04.03	Dos imóveis locados e serviços	-28.308	-19.854
3.05	Resultado Bruto	1.082.580	776.975
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	-640.585	-266.690
3.06.01	Com Vendas	-366.684	-262.987
3.06.02	Gerais e Administrativas	-222.042	-136.303
3.06.03	Financeiras	-10.780	27.266
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	1.676	1.412
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	-42.755	103.922
3.07	Resultado Operacional	441.995	510.285
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	441.995	510.285
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	-36.247	-20.538
3.11	IR Diferido	-76.152	-44.989
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	-4.055	-3.000
3.12.01	Participações	-4.055	-3.000
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	-47.833	-54.997
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	277.708	386.761

Indicadores Financeiros			
		31/12/2008	31/12/2007
Alavancagem			
Recursos de Terceiros / P.L.		2,43	1,37
Empréstimos / P.L.		1,04	0,46
Índice de Atividade			
Giro do Ativo		0,38	0,42
Imobilizações			
Grau de Imobilização		0,19	0,14
Liquidez			
Liquidez Geral		1,39	1,7
Liquidez Corrente		1,73	1,65
Liquidez Seca		0,95	0,97
Rentabilidade			
Margem Bruta		38,02%	38,88%
Margem Líquida		9,75%	19,35%
Retorno sobre Capitais Próprios		13,09%	19,92%

N/A - Não Aplicado

Fonte: CVM: Demonstração Financeira Padronizada do exercício de 2008.

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br