

# **CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

*1ª Emissão Pública de Debêntures*

*Relatório Anual do Agente Fiduciário  
Exercício de 2007*

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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**  
**1ª Emissão de Debêntures**

**Relatório Anual do Agente Fiduciário**  
**Exercício de 2007**

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

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

**CARACTERÍSTICAS DA 1ª SÉRIE**

<b>DATA DE EMISSÃO:</b>	01/04/2007
<b>DATA DE VENCIMENTO:</b>	01/04/2014
<b>VOLUME(*):</b>	R\$ 500.000.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO(*):</b>	R\$ 10.000,00
<b>PREÇO UNITÁRIO EM 31/12/2007:</b>	R\$ 10.270,20
<b>QUANTIDADE DE DEBÊNTURES:</b>	50.000
<b>REGISTRO CVM:</b>	CVM/SRE/DEB/2007/006
<b>DATA DE REGISTRO CVM:</b>	27/04/2007
<b>CÓDIGO DO ATIVO:</b>	CYRE11
<b>CÓDIGO ISIN:</b>	BRCYREDBS009
<b>NEGOCIAÇÃO:</b>	SND-CETIP / CBLC-Bovespa Fix
<b>FORMA:</b>	Nominativa e escritural
<b>GARANTIA:</b>	Quirografária
<b>CLASSE:</b>	Simplex

(\*) na data de emissão

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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)

**ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:**

Não há Atualização Monetária.

**JUROS:**

1º período	
Início	01/04/2007
Término	01/04/2014
Rendimento	CDI + 0,48% a.a
Base de cálculo	252
P.U. de partida	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

**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%

**REPACTUAÇÃO:**

Não Repactua.

**RATING:**

Data	Nota Brasil	Empresa
29/12/2007	AA-	Standard & Poor's

Segue breve resumo do rating:

“Os ratings atribuído à Cyrela, incorporam os riscos de sua exposição do altamente competitivo, cíclico e fragmentado setor imobiliário brasileiro, bastante dependente do desempenho econômico do País; o maior volume de dívida da empresa em decorrência da rápida expansão de seu volume de empreendimentos. Tais riscos são parcialmente compensados pela liderança da empresa dos principais mercados em que atua; pela reconhecida qualidade de seus projetos; e pela eficiência na construção. Os projetos de construção da empresa têm atingido um nível de rentabilidade maior do que a média de seus pares. O planejamento financeiro é eficiente, cuja posição de dívida apesar de mais alta, tem um perfil adequado. A Cyrela mantém liquidez significativa mesmo com os fortes investimentos em aquisições de terrenos em lançamentos de novos empreendimentos realizados nos últimos doze meses.”

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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)

**PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE EM 2007:**

<b>JUROS</b>	
<b>Data de Pagamento</b>	<b>Valor Unitário (R\$)</b>
01/10/2007	600,74

**POSIÇÃO EM 31/12/2007:**

CETIP	50.000
CBLC	0
<b>Total</b>	<b>50.000</b>

**EVENTOS LEGAIS E SOCIETÁRIOS:**

**RCA - 14/03/2007** - Foi deliberado e aprovado: (i) ratificar a contratação, pela Diretoria, da Terco Grant Thornton Auditores Independentes SS para realizar a avaliação contábil da parcela do patrimônio líquido da Companhia a ser cindido; (ii) o teor do laudo elaborado pela Terco Grant Thornton; (iii) o encaminhamento à Assembléia de Acionistas para aprovação, da cisão parcial da Companhia, nos Termos da Proposta e Justificação de Cisão Parcial, elaborada e assinada pela Diretoria; (iv) redução do capital social da Companhia em R\$ 228.222.951,37, sem o cancelamento de ações, e a respectiva alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia; e (v) o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

**AGE - 23/03/2007** - Foi deliberado e aprovado a distribuição de Valores Mobiliários composto por debêntures não conversíveis em ações, no montante de até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); bem como, a realização da 1ª emissão de debêntures da Companhia, no valor total de R\$ 500.000.000,00.

**RCA - 02/04/2007** - Foi deliberado e aprovado, relativamente à 1ª emissão pública de Debêntures da Companhia, que: (i) as Debêntures serão amortizadas anualmente em 3 parcelas anuais e consecutivas a partir do 60º mês, inclusive, a contar de 1º de abril de 2007, iniciando-se em 1º de abril de 2012; (ii) as Debêntures terão prazo de vencimento de 7 anos a contar da Data de Emissão, com vencimento final em 1º de abril de 2014. Na data de vencimento, serão pagos, pela Companhia, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures que ainda estiverem em circulação, acrescido da remuneração a ser definida em procedimento de bookbuilding; e (iii) a remuneração será paga semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 1º de outubro de 2007.

**AGE - 11/04/2007** - Foi deliberado e aprovado: (i) a contratação e aprovação do laudo da empresa especializada Terco Grant Thornton Auditores Independentes SS, para realizar a avaliação contábil da parcela do patrimônio líquido da Companhia a ser cindido que fundamentará a determinação do capital social da nova sociedade anônima; (ii) aprovação da Cisão Parcial da Companhia, cuja denominação social será Cyrela Commercial Properties S.A. empreendimentos e Participações ("CCP"); (iii) aprovação da redução do capital social da Companhia, em decorrência da Cisão Parcial; (iv) Alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia em razão da cisão; (v) Aprovação da constituição da CCP, cujo capital será subscrito e integralizado com a parcela cindida da Companhia; (vi) ratificação dos atos já praticados pela Administração da Companhia em relação à Cisão Parcial e autorização para que os administradores da Companhia e da CCP possam praticar todos os atos necessários à implementação e formalização da Cisão Parcial.

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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)

**Fato Relevante – 12/04/2007** – A Companhia comunicou que foi aprovada pelos acionistas, a cisão parcial da Companhia, mediante versão da parcela de seu patrimônio líquido.

**RCA - 20/04/2007** - Foi deliberado e aprovado que as Debêntures da 1ª Emissão renderão juros correspondentes a 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 0,48% 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, a partir da data de 1º de abril de 2007 e a última data de pagamento da remuneração, coincidindo com a data de 1º de abril de 2014 e pagos ao final de cada período de Capitalização.

**AGO/E - 30/04/2007** - Foi deliberado e aprovado (i) o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, acompanhados do parecer dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006; (ii) ratificação da distribuição de juros sobre capital próprio; (iii) destinação do lucro líquido da Companhia; (iv) reeleição de membros para compor o Conselho de Administração da Companhia; (v) fixação do valor da remuneração global anual dos Administradores da Companhia; (vi) o novo "Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações – Cyrela em Ação", aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 20 de março de 2007.

**RCA - 29/06/2007** - Foi deliberado e aprovado a emissão de 1.153.757 ações pela Companhia no valor total de R\$ 2.415.010,56 realizadas durante o mês de junho de 2007, no limite do capital autorizado do Estatuto Social, com o objetivo de atender o "Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia. Em decorrência da emissão das ações, foi alterado o artigo 6º do estatuto da Companhia.

**RCA - 11/07/2007** - Foi deliberado e aprovado a emissão de títulos de dívida no exterior, no valor de aproximadamente R\$ 500.000.000,00, a serem ofertados para investidores qualificados, residentes e domiciliados nos Estados Unidos, com vencimento em 2007 e poderão ser resgatadas total ou parcialmente no período compreendido entre 2012 e 2014.

**Fato Relevante – 12/07/2007** – a Companhia comunica a emissão de títulos de dívida de aproximadamente R\$ 500.000.000,00, a serem ofertados para investidores institucionais qualificados, residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América

**RCA - 14/11/2007** - Foi deliberado e aprovado a outorga de garantia fidejussória (fiança) pela Companhia, garantindo o equivalente a 80% das obrigações da Cyrela Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda, assumidas mediante a celebração das Escrituras Públicas de Novação, Confissão de Dívida com Promessa de Pagamento referentes à imóveis.

**AGE – 23/11/2007** – Foi deliberado e aprovado: (i) alteração da sede social da Companhia, aumento do capital social deliberado nas Reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 1º de junho de 2007, 29 de junho de 2007 e 30 de julho de 2007; (iii) aumento do quadro da Diretoria, de 06 para até 10 membros; e (iv) ratificação da alteração da denominação social da Companhia

**RCA – 10/12/2007** – Foi deliberado e aprovado a 2ª emissão de debêntures da Companhia, em duas séries, da espécie quirografária, não conversíveis em ações da Companhia, no montante total de até R\$ 370.000.000,00.

**Fato Relevante - 11/12/2007** – A Companhia comunicou ao mercado que protocolou o pedido de registro da 2ª Emissão de Debêntures da Companhia.

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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)

**RCA 13/12/2007** – Foi deliberado e aprovado a outorga de garantia fidejussória (fiança) para garantir as obrigações assumidas pela Cyrela Pompéia Empreendimentos Imobiliários Ltda., no Instrumento de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações, celebrado pela Companhia, a Afiançada e a Consima Incorporadora Construtora Ltda em 13/12/2007.

**RCA 13/12/2007** – Foi deliberado e aprovado a outorga de fiança de garantia fidejussória para garantir as obrigações assumidas pela Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda, no Instrumento de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações, celebrado pela Companhia, a Afiançada e a Concima Incorporadora Ltda em 13/12/2007

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 [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e em nossos arquivos. Entretanto, as matérias ali dispostas não se relacionam com a Emissão em referência, ou tratam de alterações estatutárias.

## **ATUALIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES:**

O Diretor de Relações com Investidores encaminhou declaração a este Agente Fiduciário atestando que durante o exercício de 2007:

- Foi mantido o registro de cia. aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários;
- Foi mantido o departamento de atendimento aos debenturistas durante o exercício;
- Os recursos captados com a emissão foram utilizados de acordo com o item 3.5 da Escritura;
- 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;
- Não houve alterações ou modificação no objeto social da Companhia
- 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

## **ÍNDICES FINANCEIROS:**

Durante o exercício de 2007, 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:

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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)

ÍNDICES	30.06.2007	30.09.2007	31.12.2007
(1) Dívida Líquida e imóveis a pagar menos dívida SFH / Patrimônio Líquido	0,25	0,29	0,48
(2) Soma total de recebíveis e imóveis a comercializar / Soma de Dívida Líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a Apropriar.	2,22	2,23	1,98
(3) EBITDA / Despesa Financeira Líquida	11,72	9,98	(19,03)

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) EBITDA / 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.
<i>Alínea "d" do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28/83 – "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.

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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)

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 2007, 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 não havendo, portanto, comentário a respeito desta alínea.
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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)

# COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

## O AUDITOR

NOME AUDITOR: Terco Grant Thornton

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 2,88 em 2006 para 1,83 em 2007. A Liquidez Corrente aumentou de 2,51 em 2006 para 2,54 em 2007. A Liquidez Seca aumentou de 1,29 em 2006 para 1,42 em 2007. O Giro do Ativo apresentou queda de 0,37 em 2006 para 0,36 em 2007.

## ESTRUTURA DE CAPITALIS

A companhia apresentou uma variação do índice de Empréstimos sobre o Patrimônio Líquido Ajustado (PL + Acionistas Minoritários) de 0,08 em 2006 para 0,41 em 2007. O Índice de Recursos de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido Ajustado (PL + Acionistas Minoritários) variou de 0,48 em 2006 para 1,08 em 2007. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido Ajustado (PL + Acionistas Minoritários) permaneceu em 0,1 em 2007. A empresa apresentou no seu Exigível de Longo Prazo um aumento de 360,1% de 2006 para 2007 e um aumento de 43,2% de 2006 para 2007 no Passivo Circulante.

## ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS

As principais origens operacionais em 2007 foram:

» Lucro do Período: R\$ 422.149 Mil

» Valores que não representam mov. Capital Circulante: R\$ 45.818 Mil

As principais origens não operacionais em 2007 foram:

» Captação em debêntures: R\$ 500.000 Mil

» Contas pagar de imóveis e custo orçado: R\$ 495.270 Mil

As principais aplicações em 2007 foram:

» No realizável a longo prazo: R\$ 429.611 Mil

» Contas a receber: R\$ 379.121 Mil

Houve um acréscimo de Capital de Giro de R\$ 443.457 Mil em 2007.

## RESULTADOS

O Resultado em 2007 foi positivo em R\$ 422.149 Mil enquanto que o de 2006 foi positivo em R\$ 242.283 Mil. A Receita Líquida em 2007 foi superior em 52,89% à de 2006. A Margem Bruta foi de 41,19% em 2007 contra 42,22% no ano anterior e a Margem Líquida foi de 24,73% contra 21,7% em 2006. As Despesas Operacionais aumentaram 13,26% de 2006 para 2007. O Resultado Líquido foi 74,24% superior a 2006. O Resultado Líquido do

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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

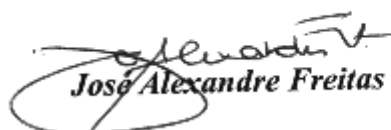
[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)

Exercício sobre o Patrimônio Líquido Ajustado (PL + Acionistas Minoritários) ficou em 18,60% em 2007 contra 11,83% em 2006.

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 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES



*José Alexandre Freitas*



*Gustavo Dezouart. T. Pinto*

<b>BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO</b>			
<b>(Reais Mil)</b>			
<b>ATIVO</b>			
		<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
1	Ativo Total	4.723.567	3.025.511
1.01	Ativo Circulante	2.336.840	1.615.454
1.01.01	Disponibilidades	208.815	79.522
1.01.02	Créditos	1.098.115	748.773
1.01.03	Estoques	1.029.910	787.159
1.02	Ativo Não Circulante	2.386.727	1.410.057
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.154.736	1.197.824
1.02.02	Ativo Permanente	231.991	212.233
<b>PASSIVO</b>			
		<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
2	Passivo Total	4.723.567	3.025.511
2.01	Passivo Circulante	921.472	643.543
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	76.762	57.236
2.01.02	Debêntures	13.510	0
2.01.03	Fornecedores	49.570	50.144
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	76.100	43.884
2.01.05	Dividendos a Pagar	14.574	30.183
2.01.06	Provisões	417.246	262.222
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	105.294	44.953
2.01.08	Outros	168.416	154.921
2.02	Passivo Não Circulante	1.532.572	333.116
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	1.532.572	333.116
2.03	Part. de Acionistas Não Controladores	198.769	100.302
2.04	Patrimônio Líquido	2.070.754	1.948.550
2.04.01	Capital Social Realizado	1.356.156	1.581.527
2.04.04	Reservas de Lucro	714.598	367.023

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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)

<b>Demonstração do Resultado do Exercício CONSOLIDADO (Reais Mil)</b>			
		<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	1.780.281	1.156.768
3.01.01	Incorporação e revenda de imóveis	1.731.167	1.082.508
3.01.02	Locação de imóveis	698	52.423
3.01.03	Prestação de serviços e outras	48.416	21.837
3.02	Deduções da Receita Bruta	-72.972	-40.087
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	1.707.309	1.116.681
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.004.066	-645.174
3.04.01	Dos imóveis vendidos	-984.212	-629.377
3.04.02	Dos imóveis locados	-19.854	-15.797
3.05	Resultado Bruto	703.243	471.507
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	-197.799	-174.643
3.06.01	Com Vendas	-202.649	-131.233
3.06.02	Gerais e Administrativas	-130.793	-74.746
3.06.03	Financeiras	25.234	48.843
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	110.409	3.320
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	-20.827
3.07	Resultado Operacional	505.444	296.864
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	505.444	296.864
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	-44.989	-40.860
3.11	IR Diferido	-10.721	-17.148
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	-3.000	-4.603
3.12.01	Participações	-3.000	-4.603
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	32.000
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	-24.585	-23.970
3.15	Lucro do Período	422.149	242.283

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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)

<b>Demonstração de Origens e Aplicações de Recursos CONSOLIDADO (Reais Mil)</b>			
		<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
4.01	Origens	1.986.673	1.235.342
4.01.01	Das Operações	467.967	203.860
4.01.01.01	Lucro do Período	422.149	242.283
4.01.01.02	Vls. que não repr. mov. Cap. Circulante	45.818	-38.423
4.01.02	Dos Acionistas	2.851	762.482
4.01.02.01	Aumento de capital	2.851	728.650
4.01.02.02	Aumento de capital por incorporação	0	33.832
4.01.03	De Terceiros	1.515.855	269.000
4.01.03.01	Transferência do RLP para AC	0	2.965
4.01.03.02	Aplicações Financeiras	7.073	41.457
4.01.03.03	Contas a receber	0	8.016
4.01.03.04	Adiantamentos por aquisição de imóveis	0	175
4.01.03.05	Contas a receber por desapropriação	0	3.650
4.01.03.06	Contas pagar de imóveis e custo orçado	495.270	87.713
4.01.03.07	Transferência imobilizado para estoque	0	4.094
4.01.03.08	Aumento do exigível a longo prazo	78.450	0
4.01.03.09	Empréstimos e financiamentos	225.146	85.959
4.01.03.10	Capitação em debêntures	500.000	0
4.01.03.11	Outras contas	136.033	34.971
4.01.03.12	Aumento da participação de minoritários	73.883	0
4.02	Aplicações	1.543.216	696.015
4.02.01	No realizável a longo prazo	429.611	189.023
4.02.02	Contas a receber	379.121	27.976
4.02.03	Partes relacionadas	157.771	98.639
4.02.04	Impostos e contribuições a compensar	12.301	9.824
4.02.05	Em investimentos	152.583	67.539
4.02.06	No ativo imobilizado	13.840	41.914
4.02.07	Tributos a pagar a longo prazo	0	32.029
4.02.08	Resultado de vendas de imóveis a apropri	0	7.509
4.02.09	Transferência de empréstimos para PC	95.193	144.362
4.02.10	Redução da participação de minoritários	0	2.202
4.02.11	Dividendos propostos/pagos e juros sobre	74.574	74.998
4.02.12	Redução do capital por cisão	228.222	0
4.03	Acréscimo no Cap. Circulante	443.457	539.327

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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)

<b>Indicadores Financeiros</b>		
	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>Alavancagem</b>		
Recursos de Terceiros / P.L. Ajustado	1,08	0,48
Empréstimos / P.L. Ajustado	0,41	0,08
<b>Índice de Atividade</b>		
Giro do Ativo	0,36	0,37
<b>Imobilizações</b>		
Grau de Imobilização	0,1	0,1
<b>Liquidez</b>		
Liquidez Geral	1,83	2,88
Liquidez Corrente	2,54	2,51
Liquidez Seca	1,42	1,29
<b>Rentabilidade</b>		
Margem Bruta	41,19%	42,22%
Margem Líquida	24,73%	21,7%
Retorno sobre Capitais Próprios	18,60%	11,83%

N/A - Não Aplicado

Fonte: Demonstração Financeira Padronizada do exercício de 2007.

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) 2493-7003 • Fax: 2493-4746  
Celular: (21) 8158-8522

*São Paulo*  
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar  
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi  
Cep 04534-004  
Tel.: (11) 3881-2493 • Fax: 3881-2494

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)  
[agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)  
[fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:fundos@oliveiratrust.com.br)