

**Cyrela Brazil Realty S.A.  
Empreendimentos e Participações**

**e**

**Cyrela Brazil Realty S.A.  
Empreendimentos e Participações**

**e**

**sociedades controladas**

**Demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2006 e de 2005  
e parecer dos auditores independentes**

## **Parecer dos auditores independentes**

Aos administradores e acionistas da empresa Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações:


1. Examinamos os balanços patrimoniais (individual e consolidado) da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações levantados em 31 de Dezembro de 2006, e as respectivas demonstrações (individual e consolidado) do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2006, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. 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 das Sociedades; 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 pelos administradores das Sociedades, bem como da apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (individual e consolidado) em 31 de Dezembro de 2006, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2006, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitirmos parecer sobre as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1, tomadas em conjunto. As demonstrações do fluxo de caixa (individual e consolidada) referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2006, que estão sendo apresentadas para permitir análises adicionais, não são requeridas como parte integrante das demonstrações contábeis básicas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 acima, e, em nossa

Cyrela Brazil Realty S.A.  
Empreendimentos e Participações

opinião, essas demonstrações suplementares estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

5. As demonstrações contábeis (individual e consolidado) encerradas em 31 de Dezembro de 2005, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo parecer emitido em 8 de março de 2006, não continha ressalva.

São Paulo, 7 de Março de 2007.

**Terco Grant Thornton**   
Auditores Independentes  
CRC 2 SP 018.196/O-8  
SP 195.865/O-0

**José André Viola Ferreira**  
Contador CRC 1

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2006	2005	2006	2005			2006	2005	2006	2005
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Disponibilidades	03	2.091	2.088	57.524	35.403	Empréstimos e financiamentos	10	65	25.516	57.236	95.126
Aplicações financeiras	03	344.114	59.220	357.244	60.052	Impostos e contribuições a recolher		1.352	1.225	43.884	29.570
Títulos e valores mobiliários	04	-	2.373	2.462	3.067	Provisão para custos orçados a incorrer	13 (b)	536		50.144	25.262
Contas a receber	05	19.367	13.976	566.306	190.229	Contas a pagar por aquisição de imóveis		1.244	1.080	250.119	77.017
Imóveis a comercializar	07	9.412	30.432	976.182	420.914	Dividendos a pagar	17 (c)	30.183	27.185	30.183	27.185
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	12	3.911	4.071	23.132	35.370	Partes relacionadas	11(a)	57.279	25.989	23.416	10.267
Impostos e contribuições a compensar		4.090	1.971	12.170	12.318	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	12	27.525	13.706	21.537	21.125
Dividendos a receber	08 (e)	-	814	-	-	Adiantamentos de clientes	13 (c)	799	33	83.988	82.615
Despesas com vendas a apropriar		1.533	931	101.972	48.462	Demais contas a pagar		27.115	6.253	83.036	34.933
Demais contas a receber		11.169	5.405	62.168	29.869						
		<b>395.687</b>	<b>121.281</b>	<b>2.159.160</b>	<b>835.684</b>			<b>146.098</b>	<b>100.987</b>	<b>643.543</b>	<b>403.100</b>
<b>Não Circulante</b>						<b>Não Circulante</b>					
<b>Realizável a longo prazo</b>						<b>Exigível a longo prazo</b>					
Contas a receber	05	9.021	11.317	298.967	270.991	Empréstimos e financiamentos	10			67.493	108.708
Aplicações financeiras	03	-	308.937	143.409	421.522	Contas a pagar por aquisição de imóveis	14 (b)			100.439	12.726
Contas a receber por desapropriação	06			15.739	19.389	Resultado de vendas de imóveis a apropriar	13 (a)	602	440	17.980	25.489
Partes relacionadas	11 (a)	166.198	18.160	117.846	19.207	Tributos a pagar	15	3.384	20.433	26.768	42.384
Impostos e contribuições a compensar		20.280	8.740	20.280	8.740	Imposto de renda e contribuição social diferidos	16 (a)	28.886	30.215	97.174	81.738
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16 (a)	11.824	13.153	32.399	37.080	Demais contas a pagar		763		40.237	3.727
Adiantamentos por aquisição de imóveis	14 (a)	-	40.387	40.212	40.387			<b>33.635</b>	<b>51.088</b>	<b>350.091</b>	<b>274.772</b>
Demais contas a receber		319	5.481	2.241	10.257						
		<b>207.642</b>	<b>406.175</b>	<b>671.093</b>	<b>827.573</b>					<b>100.302</b>	<b>78.534</b>
<b>Permanente</b>						<b>Participação de minoritários</b>					
Investimentos em controladas	08 (b)	1.466.030	631.025			<b>Patrimônio líquido</b>					
Ágios	08 (b)	52.164	245	67.859	1.814	Capital social	17 (a)	1.581.527	819.045	1.581.527	819.045
Imobilizado	09	6.760	12.132	143.842	110.107	Reservas de lucros		367.034	199.749	367.034	199.749
Diferido				532	11	Ações em tesouraria	17 (b)	(11)	(11)	(11)	(11)
		<b>1.524.954</b>	<b>643.402</b>	<b>212.233</b>	<b>111.932</b>			<b>1.948.550</b>	<b>1.018.783</b>	<b>1.948.550</b>	<b>1.018.783</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.128.283</b>	<b>1.170.858</b>	<b>3.042.486</b>	<b>1.775.189</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>2.128.283</b>	<b>1.170.858</b>	<b>3.042.486</b>	<b>1.775.189</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Receita bruta operacional</b>				
Incorporação e revenda de imóveis	14.404	9.758	1.082.508	671.173
Locação de imóveis	607	906	52.423	36.193
Prestação de serviços e outras			21.837	17.833
Deduções da receita bruta	(1.091)	(945)	(40.087)	(36.351)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>13.920</b>	<b>9.719</b>	<b>1.116.681</b>	<b>688.848</b>
<b>Custo das vendas realizadas</b>				
Dos imóveis vendidos	(13.210)	(5.120)	(629.377)	(360.808)
Dos imóveis locados	(332)	(47)	(15.797)	(9.440)
	<b>(13.542)</b>	<b>(5.167)</b>	<b>(645.174)</b>	<b>(370.248)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>378</b>	<b>4.552</b>	<b>471.507</b>	<b>318.600</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>				
Com vendas	(21.148)	(13.193)	(131.233)	(94.315)
Gerais e administrativas	(45.638)	(17.813)	(72.949)	(43.653)
Honorários da administração	(1.617)	(915)	(1.797)	(1.191)
Resultado de participações societárias:				
Equivalência patrimonial e valorização de cotas (Nota 8 (b))	277.295	146.681		
Outros	(6.092)	(366)	(2.882)	(262)
Despesas financeiras	(41.499)	(15.829)	(84.450)	(50.803)
Receitas financeiras	73.213	31.300	133.293	57.791
Outras receitas operacionais, líquidas	36	(1.541)	6.202	1.225
	<b>234.550</b>	<b>128.324</b>	<b>(153.816)</b>	<b>(131.208)</b>
Com distribuição pública de ações (Nota 17 (a))	(20.827)	(25.726)	(20.827)	(25.726)
	<b>213.723</b>	<b>102.598</b>	<b>(174.643)</b>	<b>(156.934)</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (a transportar)</b>	<b>214.101</b>	<b>107.150</b>	<b>296.864</b>	<b>161.666</b>

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do resultado**

**Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

(continuação)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (de transporte)</b>	<b>214.101</b>	<b>107.150</b>	<b>296.864</b>	<b>161.666</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Diferido (Nota 17 (a))	785	7.312	(17.148)	5.537
Do exercício (Nota 17 (b))			(40.860)	(23.312)
	<b>785</b>	<b>7.312</b>	<b>(58.008)</b>	<b>(17.775)</b>
<b>Lucro antes de participações estatutárias</b>	<b>214.886</b>	<b>114.462</b>	<b>238.856</b>	<b>143.891</b>
Participação de empregados e administradores (Nota 19)	(4.603)		(4.603)	
<b>Lucro líquido antes da participação de minoritários</b>	<b>210.283</b>	<b>114.462</b>	<b>234.253</b>	<b>143.891</b>
Participação de minoritários			(23.970)	(16.090)
<b>Lucro líquido antes da reversão dos juros sobre o capital próprio</b>	<b>210.283</b>	<b>114.462</b>	<b>210.283</b>	<b>127.801</b>
Reversão dos juros sobre o capital próprio (Nota 17 (c))	32.000		32.000	
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>242.283</b>	<b>114.462</b>	<b>242.283</b>	<b>127.801</b>
Lucro líquido por ação - R\$	0,68	0,77		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos  
e Participações**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**  
Em milhares de reais

	<u>Reservas de lucros</u>					<u>Total</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Legal</u>	<u>Retenção de lucros</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Ações em tesouraria</u>	
<b>Em 31 de dezembro de 2004</b>	177.732	14.904	129.568		(11)	322.193
Aumento de capital						
Por incorporação (Nota 1)	133.499					133.499
Por subscrição pública (Nota 17(a))	507.814					507.814
Lucro líquido do exercício				114.462		114.462
Destinação do lucro						
Reserva legal		5.723		(5.723)		-
Dividendos propostos (Nota 17(c))				(27.185)		(27.185)
Dividendos distribuídos (Nota 17(c))			(32.000)			(32.000)
Reserva de retenção de lucros			81.554	(81.554)		-
<b>Em 31 de dezembro de 2005</b>	819.045	20.627	179.122	-	(11)	1.018.783
Aumento de capital						
Por incorporação (Nota 1)	33.832					33.832
Por subscrição pública (Nota 17(a))	728.650					728.650
Lucro líquido do exercício				242.283		242.283
Destinação do lucro						
Reserva legal		12.114		(12.114)		-
Dividendos propostos (Nota 17(c))				(30.183)		(30.183)
Dividendos e juros sobre o capital próprio, distribuídos (Nota 17(c))			(12.815)	(32.000)		(44.815)
Reserva de retenção de lucros			167.986	(167.986)		-
<b>Em 31 de dezembro de 2006</b>	<u>1.581.527</u>	<u>32.741</u>	<u>334.293</u>	<u>-</u>	<u>(11)</u>	<u>1.948.550</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações das origens e aplicações de recursos**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Origens dos recursos</b>				
Das operações sociais				
Lucro líquido do exercício	242.283	114.462	242.283	127.801
Despesas (receitas) que não afetam o capital circulante				
Juros e variação monetária do realizável a longo prazo	(63.899)	(23.086)	(101.052)	(33.424)
Depreciação e amortização	913	813	3.564	2.560
Equivalência patrimonial e valorização de quotas	(277.295)	(146.681)		
Amortização de ágio	507	512	1.494	527
Valor residual do ativo permanente baixado		368		3
Provisão para contingências	413		(735)	
Encargos financeiros do exigível a longo prazo		1.790	17.188	(7.224)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(785)	(7.312)	17.148	(5.537)
Participação de minoritários no resultado			23.970	16.090
	(97.863)	(59.134)	203.860	100.796
Recursos aplicados nas operações sociais	97.863	59.134		
De terceiros e partes relacionadas				
Transferência do realizável a longo prazo para o ativo circulante				
Aplicações Financeiras	7.763	6.606	2.965	4.832
Contas a receber	372.836		379.165	
Adiantamentos por aquisição de imóveis			8.016	
Contas a receber por desapropriação	40.387		175	
Contas a pagar de imóveis e custos orçados de construção			3.650	
Dividendos recebidos ou a receber	114.732	92.608		7.003
Transferência do imobilizado para estoques	6.040		4.094	
Aumento do exigível a longo prazo				
Empréstimos e financiamentos			85.959	84.698
Custos orçados e contas a pagar de imóveis			87.713	
Outras contas	925		51.946	3.727
Aumento da participação de minoritários				
Efeito no capital circulante de sociedades incorporadas				145.623
Dos acionistas				
Aumento de capital	728.650	507.814	728.650	507.814
Aumento de capital por incorporação	33.832		33.832	
<b>Total dos recursos obtidos</b>	<b>1.305.165</b>	<b>607.028</b>	<b>1.590.026</b>	<b>854.493</b>

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações das origens e aplicações de recursos**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

**(continuação)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Aplicações de recursos</b>				
Nas operações sociais	97.863	59.134		
No realizável a longo prazo				
Aplicações financeiras		251.831		302.133
Contas a receber			27.976	30.448
Adiantamentos por aquisição de imóveis		40.387		40.387
Partes relacionadas	148.038	5.866	98.639	17.997
Impostos e contribuições a compensar	10.516	3.824	9.824	3.824
Demais contas a receber		5.473		5.268
Transferência do ativo circulante para o imobilizado				23.680
Em investimentos	724.868	62.397	67.539	1.584
No ativo imobilizado	1.581	782	41.914	920
Diminuição do exigível a longo prazo				
Tributos a pagar a longo prazo	18.006		32.029	
Resultado de vendas de imóveis a apropriar			7.509	40.774
Transferência para o passivo circulante de custos orçados e contas a pagar de imóveis		125		43.000
Transferência para o passivo circulante de empréstimos e financiamentos		14.672	144.362	72.508
Efeito no capital circulante de sociedades incorporadas		6.535		
Redução da participação de minoritários			2.202	10.026
Dividendos propostos/pagos e juros sobre o capital próprio	74.998	59.185	74.998	59.185
<b>Total dos recursos aplicados</b>	<b>1.075.870</b>	<b>510.211</b>	<b>506.993</b>	<b>651.734</b>
<b>Aumento (redução) do capital circulante</b>	<b>229.295</b>	<b>96.817</b>	<b>1.083.033</b>	<b>202.759</b>
<b>Variações do capital circulante</b>				
<b>Ativo circulante</b>				
No fim do exercício	395.687	121.281	2.159.160	835.684
No início do exercício	(121.281)	(67.496)	(835.684)	(489.503)
	274.406	53.785	1.323.476	346.181
<b>Passivo circulante</b>				
No fim do exercício	146.098	100.987	643.543	403.100
No início do exercício	(100.987)	(144.019)	(403.100)	(259.678)
	45.111	(43.032)	240.443	143.422
<b>Aumento (redução) do capital circulante</b>	<b>229.295</b>	<b>96.817</b>	<b>1.083.033</b>	<b>202.759</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Quadro Suplementar - Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

	<b>2006</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do período	242.283	242.283
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa		
Depreciação de bens do ativo imobilizado	913	3.564
Amortização de ágio	507	1.494
Equivalência patrimonial e equivalência de quotas	(277.295)	
Aumento dos tributos a pagar a longo prazo	413	(735)
Juros e variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos e financiamentos		647
Imposto de renda diferido	(785)	17.148
Participação de minoritários no resultado		23.970
	<u>(33.964)</u>	<u>288.371</u>
<b>Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo</b>		
Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	24.043	(19.079)
Diminuição (aumento) em contas a receber	(3.095)	(404.700)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	21.020	(555.268)
Diminuição (aumento) em conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	13.979	12.650
Diminuição (aumento) em partes relacionadas, líquido de parcelas classificadas no passivo	(116.748)	(85.490)
Diminuição (aumento) nos demais ativos	28.298	(84.020)
Aumento (diminuição) de contas a pagar pela aquisição de imóveis	164	260.815
Aumento (diminuição) da provisão para custo orçado a incorrer e do resultado de venda de imóvel a apropriar	536	24.882
Aumento (diminuição) de tributos a pagar e impostos diferidos	(16.264)	(12.647)
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	127	14.314
Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes		
Aumento (diminuição) em outros passivos	25.551	81.475
Aumento (diminuição) na participação dos minoritários		(2.020)
	<u>(56.353)</u>	<u>(480.899)</u>
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais		
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	4.458	(37.299)
Aquisição de investimentos	(610.136)	(67.539)
Recursos aplicados no ativo diferido		(521)
	<u>(605.678)</u>	<u>(105.359)</u>
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos		
<b>Subtotal (a transportar)</b>	<u><b>(605.678)</b></u>	<u><b>(105.359)</b></u>

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais (continuação)**

	<b>2006</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Subtotal (a transportar)</b>	<b>(605.678)</b>	<b>(105.359)</b>
<b>Fluxo de caixa das operações com sócios</b>		
Aumento (diminuição) de capital	728.650	728.650
Aumento de capital por incorporação	33.832	33.832
Dividendos/ Juros s/capital próprio distribuídos	(74.998)	(74.998)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas operações com sócios:	687.484	687.484
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	1.305	150.424
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(28.555)	(246.069)
Juros pagos	1.799	16.540
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de financiamentos	(25.451)	(79.105)
<b>Aumento das disponibilidades</b>	<b>3</b>	<b>22.121</b>
<b>Saldos de disponibilidades</b>		
No fim do período	2.091	57.524
No início do período	2.088	35.403
<b>Aumento das disponibilidades</b>	<b>3</b>	<b>22.121</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

## **1 Contexto operacional**

A Companhia e suas sociedades controladas têm por atividade a incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais, a locação de imóveis comerciais e a participação em outras sociedades ou em fundos de investimento imobiliário como acionista ou quotista.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado através da Companhia e de suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, ou através da formação de consórcios.

### **(a) Reorganização e estruturação societária**

#### **(i) Cyrela Vancouver e outras deliberações**

Em Assembléia Especial de Acionistas e Geral Extraordinária realizadas em 25 de maio de 2005, foram aprovadas as seguintes deliberações: (a) conversão da totalidade das ações preferenciais em ações ordinárias, na proporção de uma ação ordinária para cada ação preferencial, (b) incorporação da Cyrela Vancouver Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos termos do Protocolo e Justificação de Incorporação, (c) aumento do capital social da Companhia em R\$ 133.499, decorrente da emissão de 34.831.237 ações ordinárias, que se fez necessária para substituição das quotas integrantes do capital social da Cyrela Vancouver, que foi extinta como consequência da incorporação, (d) alteração da razão social da Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações para Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, (e) aumento do limite do capital autorizado da Companhia de 140.000.000 para 300.000.000 de ações, (f) eleição de novos membros do conselho de administração, (g) listagem das ações da Companhia no Novo Mercado e (h) alteração do estatuto social da Companhia.

O acervo patrimonial da Cyrela Vancouver em 31 de dezembro de 2004 que foi incorporado, consoante laudo de avaliação a valor contábil emitido por nossos auditores independentes (PriceWaterhouseCoopers), totalizou R\$ 133.499, tendo sido utilizado para aumento de capital da Companhia, após a aprovação do processo de incorporação, sendo as variações patrimoniais da Cyrela

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais (continuação)**

---

Vancouver ocorridas após a data-base da avaliação contábil, apropriadas pela Companhia no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2005.

O acervo líquido incorporado da Cyrela Vancouver em 31 de dezembro de 2004, data-base da incorporação, pode ser assim resumido:

Ativo circulante	437
Ativo permanente - investimentos	<u>164.408</u>
	164.845
Passivo circulante	(6.972)
Passivo exigível a longo prazo	<u>(24.374)</u>
Acervo patrimonial (patrimônio líquido)	<u><u>133.499</u></u>

**(ii) RJZ Participações e Investimentos S.A.**

No primeiro trimestre de 2006 foi adquirido 18,5% de participação nocalpital social da RJZ Participações e Investimentos S.A., pelo montante de R\$ 29.330. Em Assembléia Geral Extraordinária de 24 de maio de 2006, foi aprovada a incorporação da referida sociedade, com o conseqüente aumento do capital social da Companhia em R\$ 33.832, decorrente da emissão de 3.820.402 novas ações ordinárias, que se fez necessária para substituição das ações integrantes do capital social da RJZ Participações e Investimentos S.A., correspondentes aos 81,5% de participação de seus acionistas, as quais foram extintas por conseqüência da incorporação (acervo patrimonial incorporado de R\$ 41.517 x 81,5%).

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos  
e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A.  
Empreendimentos e Participações e  
sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (continuação)**

---

O acervo líquido incorporado da RJZ Participações e Investimentos S.A. em 11 de janeiro de 2006, data-base da incorporação, consoante laudo de avaliação a valor contábil emitido por nossos auditores (Terco Grant Thornton Auditores Independentes) em 30 de março de 2006, pode ser assim resumido:

Ativo circulante	9.273
Ativo permanente – investimentos e adiantamentos para futuro aumento de capital	<u>43.985</u>
	53.258
Passivo circulante	(86)
Passivo exigível a longo prazo	<u>(11.655)</u>
Acervo patrimonial (patrimônio líquido)	<u><u>41.517</u></u>

As variações patrimoniais posteriores à data-base da avaliação foram apropriadas pela companhia.

O valor do laudo econômico da RJZ utilizado para a relação de substituição de ações, no montante de R\$ 129.099 (R\$ 158.429 deduzido do montante pago pela aquisição de 18,5%), foi inferior ao valor apurado em laudo de avaliação econômica elaborado por instituição financeira independente e de reputação internacional. O valor da ação da Companhia utilizado na referida relação foi apurado com base no valor médio de mercado do mês de janeiro de 2006, conforme divulgado pela BOVESPA (valor médio de R\$ 33,83 x 3.820.402 = R\$ 129.099).

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais (continuação)**

---

**(iii) Cyrela Comercial Properties Investimentos Imobiliários Ltda.**

No terceiro trimestre de 2006 foi aprovada a centralização de determinados empreendimentos comerciais, do segmento de lajes corporativas e shopping centers, os quais foram utilizados como integralização de capital na sociedade Cyrela Comercial Properties Investimentos Imobiliários Ltda., pelo montante de R\$ 199.023, assim distribuídos: estoques: R\$ 20.693; imobilizações: R\$ 5.786 e investimentos e títulos e valores mobiliários: R\$ 172.544.

**(b) Novas parcerias**

Com o objetivo de alavancar negócios, gerando sinergias de suas atividades e know-how para um crescimento conjunto em escala, foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração e realizadas em 9 de fevereiro, 1º de março, 11 e 17 de abril de 2006; parcerias no segmento de incorporação imobiliárias, com as empresas a seguir mencionadas, cujos recursos previstos para investimentos serão integralizados de acordo com o fluxo de caixa dos negócios a serem desenvolvidos:

**(i) Agra Incorporadora S.A.** (São Paulo): os investimentos totais da Companhia, previstos na Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., são da ordem de R\$ 43.988;

**(ii) Mac Investimentos e Participações Ltda.** (São Paulo): os investimentos da Companhia, previstos na MAC Empreendimentos Imobiliários S.A., são da ordem de R\$ 102.410;

**(iii) Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda.** (São Paulo): os investimentos da Companhia, previstos na Plano & Plano Construções Ltda., são da ordem de R\$ 12.434;

**(iv) Goldsztein S.A. Empreendimentos Imobiliários** (Porto Alegre): os investimentos da Companhia, previstos na Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A., são da ordem de R\$ 80.000;

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais (continuação)**

---

**(c) Ofertas Públicas de Ações**

A Companhia realizou oferta pública de ações, homologadas em:

- 26 de setembro de 2005, no montante de R\$ 507.814, com a emissão de 34.100.000 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal;
- 04 de julho de 2006, no montante de R\$ 728.650, com a emissão de 24.700.000 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal;

**2 Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações, e normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

**(a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras**

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

**(i) Empreendimentos lançados e efetivados até 31 de dezembro de 2003**

Foram mantidos os critérios estabelecidos no Ofício-Circular/CVM/SEP/SNC no. 05/95, onde o resultado é apropriado com base no percentual de evolução física de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em função da medição do progresso físico da obra, aplicado sobre a receita (ajustada segundo as condições dos contratos de venda), o custo total de construção (incorrido e a incorrer) e as despesas comerciais.

A provisão para custos orçados a incorrer está representada pela estimativa do custo a incorrer das unidades vendidas, efetuada com base em relatórios preparados pela área técnica responsável, tendo como contrapartida inicial a conta "Resultado de vendas de imóveis a apropriar". As alterações nos custos orçados são registradas à medida que são conhecidas e alocadas entre o resultado (custo das vendas) e resultado de vendas de imóveis a apropriar, no exigível a longo prazo.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais (continuação)**

---

O resultado de vendas de imóveis a apropriar está representado pelo montante líquido dos valores de vendas das unidades, portanto deduzido dos custos de construção e do terreno e das despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações imobiliárias, sendo o mesmo realizado em função do progresso físico das obras.

**(ii) Empreendimentos lançados e efetivados em 2004**

Para esses empreendimentos foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- . o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- . é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e despesas comerciais a serem reconhecidas.
- . os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

As principais alterações dos critérios adotados para os empreendimentos lançados e efetivados a partir de 2004, em relação as unidades vendidas e ainda não concluídas, são as seguintes:

- . Mudança na forma de registro dos contratos de vendas das unidades não concluídas, limitando-se o registro à parcela correspondente à receita apurada, como anteriormente mencionada; em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota 13(c).
- . Descontinuidade da prática de registro contábil dos custos orçados a incorrer para as unidades comercializadas, assim como do resultado de vendas de imóveis a apropriar.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais (continuação)**

---

- . Mudança do critério de apropriação do resultado das vendas realizadas de unidades não concluídas (receita de vendas, deduzidas dos custos e despesas comerciais), do método de progresso físico da obra para o método do custo incorrido em relação ao custo total orçado.

As demais receitas e despesas, incluindo com propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

**(b) Uso de estimativas**

Na elaboração das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações contábeis incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados, apropriação de despesas com vendas, amortizações de ágios e outras similares; os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

**(c) Ativos circulante e realizável a longo prazo**

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e títulos de dívida pública, demonstrados ao custo e deduzido, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

As aplicações financeiras a serem mantidas até o seu vencimento estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. Aquelas destinadas a negociação, estão demonstradas ao custo e ajustadas por provisão que se faça necessária para que não seja demonstrada em montante superior ao de mercado.

A Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui provisão para devedores duvidosos; exceção nas sociedades controladas onde, para os demais créditos a receber que não os relativos a incorporação imobiliária, é avaliada e constituída por valor considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas na realização destes créditos.

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição e construção, que não excede ao seu valor líquido de realização.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais (continuação)**

---

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stand" de vendas, comissões pagas e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2(a)).

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

**(d) Ativo permanente**

Demonstrado ao custo de aquisição, corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995, combinado com os seguintes aspectos:

- . Investimentos em sociedades controladas e fundos de investimento imobiliário avaliados pelo método da equivalência patrimonial, mais ágio a amortizar, conforme mencionado na Nota 8.
- . Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 9, que levam em consideração a vida útil-econômica dos bens.

**(e) Passivos circulante e exigível a longo prazo**

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos.

**(f) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Na sociedade controladora, são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual, do exercício anterior (2005), tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão comentados na Nota 16.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais (continuação)**

---

**(g) Demonstrações contábeis consolidadas**

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários) e Fundos de Investimentos Imobiliários, como mencionadas na Nota 8. Nas demonstrações contábeis consolidadas foram eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários.

Para as participações em fundos de investimentos imobiliários e em sociedades controladas sob controle comum, nas quais a controladora detém 50% ou menos, as demonstrações contábeis são consolidadas de forma proporcional.

A conciliação entre o lucro líquido consolidado e o da controladora em 31 de dezembro de 2005, pode ser assim demonstrada:

	<u>2005</u>
Controladora	114.462
Passivo a descoberto apresentado pela sociedade controlada Cyrela Construtora Ltda. em 31 de dezembro de 2004 e integrante do acervo patrimonial incorporado da Cyrela Vancouver, o qual foi revertido em 2005	12.964
Realização de lucros existentes nos estoques em 31 de dezembro de 2004	<u>375</u>
Consolidado	<u><u>127.801</u></u>

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (continuação)**

**3 Disponibilidades e aplicações financeiras**

	Controladora		Consolidado		Equivalente em Milhares de dólares estadunidenses	
					Consolidado	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Disponibilidades						
Caixa e bancos						
Moeda nacional	2.091	1.130	50.103	13.932		
Moeda estrangeira			164	387	77	165
Fundos de investimento - renda fixa (i)						
Moeda nacional		958		12.274		
Fundos de investimento - renda variável						
Moeda estrangeira			4.144	5.812	1.938	2.483
Títulos de dívida pública (iv)						
Moeda estrangeira (custo)			3.113	2.998	1.456	1.281
	<u>2.091</u>	<u>2.088</u>	<u>57.524</u>	<u>35.403</u>	<u>3.471</u>	<u>3.929</u>
Aplicações financeiras						
Fundos de investimento - renda variável						
Moeda nacional	113.794	10.478	157.607	44.169		
Certificados de depósito bancário						
Moeda nacional (ii)	230.320	357.679	343.046	436.574		
Moeda estrangeira (iii)				831		355
	<u>344.114</u>	<u>368.157</u>	<u>500.653</u>	<u>481.574</u>		<u>355</u>
Ativo realizável a longo prazo		(308.937)	(143.409)	(421.522)		
Ativo circulante	<u>344.114</u>	<u>59.220</u>	<u>357.244</u>	<u>60.052</u>		

(i) Taxas médias mensais equivalentes a 80% do CDI.

(ii) Taxas médias mensais equivalentes a 100% do CDI.

(iii) Taxas de 5,10% (2005: 0,75%), ao ano, com pagamento de juros semestralmente.

(iv) Valorização pelo índice Nikei.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais (continuação)**

**4 Títulos e valores mobiliários**

Corresponde a participação em sociedades, apresentados ao custo de aquisição, o qual é inferior ao valor líquido de realização, como a seguir demonstrado:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário (i)	-	2.373	2.462	2.462
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (ii)	-			605
	<u>-</u>	<u>2.373</u>	<u>2.462</u>	<u>3.067</u>

(i) Está representada pela participação de 8,32%, no consolidado, correspondente a 3.225.629 quotas do referido fundo. Em 31 de agosto de 2006 a controladora transferiu sua participação (8,06%) à sociedade controlada Cyrela Comercial Properties Investimentos Imobiliários Ltda., através de integralização de capital (Nota 1).

(ii) Está representada por 288.000 ações ordinárias detidas pela sociedade Brazil Realty Serviços e Investimento Ltd., alienadas em 2006.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais (continuação)**

**5 Contas a receber**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Circulante				
Incorporação e revenda de imóveis				
Efetivados até 31 de dezembro de 2004	14.445	13.817	188.777	159.170
Efetivados a partir de 2005	4.836	89	369.542	26.425
	19.281	13.906	558.319	185.595
Locações	86	70	8.398	5.250
Cessões de uso			338	102
Serviços de administração			1.283	852
Provisão para créditos de realização duvidosa			(2.032)	(1.570)
	19.367	13.976	566.306	190.229
Longo prazo				
Incorporação e revenda de imóveis				
Efetivados até 31 de dezembro de 2004	8.303	10.677	111.830	175.077
Efetivados a partir de 2005	718	640	187.137	95.914
	9.021	11.317	298.967	270.991
	<u>28.388</u>	<u>25.293</u>	<u>865.273</u>	<u>461.220</u>

Conforme mencionado na Nota 2(a), a partir de 2004 a Companhia e suas controladas adotaram os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, relativo aos empreendimentos efetivados a partir de 2004, não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota 13(c).

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais (continuação)**

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2006 e de 2005, referente a atividade de incorporação e revenda de imóveis, considerando os empreendimentos lançados e efetivados até 31 de dezembro de 2003 e aqueles lançados e efetivados a partir de 2004, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Circulante	19.281	13.906	558.319	185.595
Longo prazo	<u>9.021</u>	<u>11.317</u>	<u>298.967</u>	<u>270.991</u>
	28.302	25.223	857.286	456.586
Receita de vendas a apropriar (Nota 13(a))	10.804	6.018	1.577.513	980.352
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 13(c))			<u>(55.120)</u>	<u>(58.809)</u>
	<u>39.106</u>	<u>31.241</u>	<u>2.379.679</u>	<u>1.378.129</u>
Circulante	11.548	14.639	624.190	374.974
Longo prazo	<u>27.558</u>	<u>16.602</u>	<u>1.755.489</u>	<u>1.003.155</u>
	<u>39.106</u>	<u>31.241</u>	<u>2.379.679</u>	<u>1.378.129</u>

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais (continuação)**

---

**6 Contas a receber por desapropriação**

Representado por valor a receber da Fazenda do Estado de São Paulo, referente à desapropriação de imóvel comercial, recebível em parcelas anuais com vencimento final previsto para o ano de 2012. A correção sobre as parcelas é efetuada com base no índice para atualização de débitos, divulgado pelo Tribunal de Justiça.

**7 Imóveis a comercializar**

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Imóveis em construção	2.395	22.917	301.501	185.067
Imóveis concluídos	2.778	2.600	138.070	75.154
Terrenos	4.239	4.915	536.610	160.693
	<u>9.412</u>	<u>30.432</u>	<u>976.182</u>	<u>420.914</u>

Conforme mencionado na Nota 1, em agosto de 2006 imóveis avaliados a valor contábil, no montante de R\$ 20.693, foram destinados pela controladora para aumento de capital em sociedade na qual detém 99,98% de participação societária total.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (continuação)**

**8 Investimentos**

( a ) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido		2006	2005
	2006	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>Fundos de investimentos imobiliários</b>							
ABC Plaza Shopping (i)	53,44	-	37,46	53.265	53.838	18.899	18.061
Brasília Machado de Investimento Imobiliário (i)	50,00	-	50,00	12.701	12.699	2.565	2.035
Centro Têxtil Internacional (i)	49,23	-	49,10	42.083	41.308	1.213	(139)
JK de Investimento Imobiliário	62,55	-	33,24	24.909	24.816	4.129	4.213
<b>Sociedades controladas direta e indiretamente</b>							
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	63,93	34,00	34,00	9.566	9.344	1.438	(807)
ABC Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	95,00	95,00	95,00	15.487	17.666	1.509	806
Austrália de Investimentos Imobiliários Ltda				1			
Bélgica de Investimentos Imobiliários Ltda				631			
Brazil Realty - Companhia Securitizadora de Créditos	98,00	98,00	98,00	10	10	-	
Brazil Realty Administração e Locação Ltda.	99,98	-	99,99	66.471	45.225	4.701	5.000
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.	100,00	100,00	100,00	7.805	626	4.138	(6.440)
BRC Administração e Participação Ltda.	99,99	99,99	99,99	932	903	14	169
BRX Administração de Shopping Centers (ii)	99,98	49,99	49,99	822	553	268	(315)
Calafete de Investimentos Imobiliários Ltda				1			
Canindé de Investimento Imobiliário Ltda. (ii)	96,85	53,35	13,35	17.678	20.795	1.471	1.364
Capital Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	99,99	6.364	6.208	8	910
Carcavelos Empreendimentos Imobiliários Ltda				12			
Century de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	84.040	20.554	47.974	27.074
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	97,25	72,25	72,25	59.401	26.145	12.647	4.844
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	99,99	22.023	16.174	3.505	(1.636)
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,00	99,00	95,00	20.407	5.657	(1.412)	(843)
Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			2.969			(9)
Cyrela Ásia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	(933)	-	(933)	
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	3.442	-	(627)	
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.	96,41	61,25	56,25	37.309	28.058	8.256	8.405
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	8.843	-	(2)	
Cyrela Bragança de Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			203			(17)
Cyrela Brazil Realty RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99		13.163	-	(1.264)	
Cyrela Chile de Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			1			
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	95,64	50,00	50,00	14.045	6.609	5.456	2.426
Cyrela Coimbra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	(2)	-	(2)	
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.	89,00	89,00	89,00	21.780	19.818	5.686	5.915
Cyrela Comercial Properties Investimentos Imobiliária Ltda.	99,99	92,53	-	246.653	-	4.401	
Cyrela Construtora Ltda.	99,99	99,99	99,99	7.785	7.777	(1.198)	19.942
Cyrela Dinamarca	96,39			262			
Cyrela Dinamarca de Investimentos Imobiliários Ltda.	96,39	50,00	50,00	52.877	51.676	3.741	26.511
Cyrela Dinâmica de Investimento Imobiliário Ltda. (ii)	96,39	50,00	50,00	52.877	51.676	3.741	26.511
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	-	23.609	-	(86)	
Cyrela Empreendimento Imob. Coml. Import. e Exportadora Ltda.	99,98	99,98	99,98	172.306	109.961	14.655	11.241
Cyrela Espanha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	99,99	933	10	(1.322)	(110)
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	95,64	50,00	50,00	2.695	2.634	(46)	(232)
Cyrela Greenwood de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	90,70	55,00	50,00	13.501	6.137	7.364	(1.743)
Cyrela Ibéria de Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			56			
Cyrela Imobiliária Ltda.	99,76	99,76	99,76	103.130	63.493	28.153	26.993
Cyrela Japão de Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			1			

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (continuação)**

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido		2006	2005
	2006	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	95,64	50,00	50,00	9.134	2.615	4.119	(411)
Cyrela Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	-	178	-	(17)	
Cyrela MAC Amazonas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Amazonas)	80,00	60,00	-	18.686	-	5.339	
Cyrela MAC Monterey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63,00	33,00	63,00	3.757	(26)	(403)	(20)
Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	2.701	-	-	
Cyrela Magik California Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	75,87	56,00	56,00	29.149	19.039	10.116	(3.265)
Cyrela Magik Mônaco Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Mônaco e Cyrela Mac Mônaco)	80,00	80,00	99,99	18.676	160	2.732	
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	50,00	-	295	-	(640)	
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	3.498	-	(873)	
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	-	883	-	(1.354)	
Cyrela Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	2.719	-	(12)	
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	51.373	-	5.859	
Cyrela Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,98	79,00	79,00	29.777	19.076	9.312	8.878
Cyrela Pernambuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	323	-	(4)	
Cyrela Peru Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			4			(1)
Cyrela Porto de Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			124			(1)
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	12.941	7.375	(1.996)	(466)
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	92,46	55,00	35,00	78.535	70.077	(3.755)	5.761
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	21.415	-	(1.411)	
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda. (ii)	73,42	38,00	38,00	36.780	17.470	16.103	3.202
Cyrela São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			4			(2)
Cyrela Sergipe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99			271		(21)	
Cyrela Setúbal de Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			218			7
Cyrela Sintra de Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			1			
Cyrela Torres Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			3.223		1.032	
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	97,89	50,00	50,00	9.229	8.398	(205)	(544)
Cyrela Viana do Castelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00			1.958			(222)
Cyrela Vila do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			11			
Cyrela Vila Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00			199			(4)
Cyrela White River de Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	96,43	50,00	50,00	26.014	11.441	14.573	(1.319)
Cyset Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	69,92	37,00	37,00	2.006	2.355	48	203
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.	99,91	64,00	-	36.296	7.869	21.529	12.241
Expand de Investimentos Imobiliários Ltda	93,98	86,03	-	22.727	6.987	(22.030)	(3.389)
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	97,25	72,25	72,25	14.101	7.451	6.557	2.354
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,97			1.500			
GV10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00	-	(3)	-	(3)	
Jardim América Incorporadora SPE Ltda.	60,00	60,00	60,00	2.221	472	1.748	(465)
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,95	-	99,99	112.170	45.033	7.513	4.945
Miralta Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela América)	51,35	-	-	3.697	-	(151)	
Nova Zelândia de Investimentos Imobiliários Ltda				1			
Option de Investimentos Imobiliários Ltda.	90,46	90,46	52,00	65.709	26.259	34.276	20.935
Plano & Plano Construções e Participações Ltda.	79,00	79,00	-	9.547	-	(1.880)	
SCP – Voluntários da Pátria	77,78	77,78	-	6.707	-	14	
Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda.	98,99	98,99	98,99	1.229	1.653	(424)	48
Tal de Investimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	99,99	2.994	3.105	(21)	(61)
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	33.474	8.398	12.705	5.019
Unique de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	86,49	36,00	1,00	3.827	6.422	525	(1.194)
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	57,38	30,00	30,00	15.759	11.920	15.876	7.560
<b>Sociedades controladas sob controle comum (i)</b>							
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	25,00	25,00	12.179	10.672	675	3.973
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A	42,14	42,14	-	100.823		13.256	
Arizona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	(589)		(589)	

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (continuação)**

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido		2006	2005
	2006	2006	2005	2006	2005	2006	2005
C.E.A Empreendimentos Imobiliários Ltda (anteriormente: Cyrela Algarve)	50,00	50,00	-	149		(1)	
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A	24,00	24,00	24,52	395	917	(523)	
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50,00	4.267	1.403	(505)	(589)
Cyrela Évora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	4.072		-	
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	25,00	25,00	14.077	17.465	262	12.135
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	30,00	30,00	20.375	12.335	8.565	7.988
Cyrela Tecnisa de Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	50,00	65.910	10.343	52.138	9.310
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	32,42	20,00	20,00	46.662	27.554	28.735	18.886
Estela Borges Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	2.403		(3)	
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	25,00	25,00	4.834	4.275	559	3.998
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	50,00	-	2.673		(327)	
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	20,75	20,75	9.142	4.621	4.521	2.031
Klabin Segall Vergueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38,50	38,50	-	6.889		3.341	
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00	40,00	-	7.427	7.949	3.512	200
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Estoril)	50,00	50,00	-	27.022		(538)	
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	50,00	-	70.993		5.676	
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	0,01	-	2.509		-	
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	0,01	-	-		-	
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	30,00	10.062	384	9.678	(616)
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela Acre)	50,00	50,00	-	2.279		(212)	
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	3.851		(16)	
Petro Portela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	1.950		137	
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela França)	50,00	50,00	99,99	8.541	400	(479)	
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	32,00	32,00	10.318	9.509	809	3.066
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	48,90	40,00	40,00	8.842	1.788	(959)	(25)
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S.A.	30,00	10,00	30,00	16.781	15.678	(42)	(305)
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	2.924		(52)	

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (continuação)**

(b) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial e valorização de quotas	Incorporação e demais	No fim do exercício
<b>Fundos de investimentos imobiliários</b>						
ABC Plaza Shopping	20.168	8.340	(6.846)	6.005	(27.667)	
Brasília Machado de Investimento Imobiliário	6.350		(1.051)	944	(6.243)	
Centro Têxtil Internacional	20.282		(118)	59	(20.223)	
JK de Investimento Imobiliário	8.249		(1.111)	1.026	(8.164)	
	<u>55.049</u>	<u>8.340</u>	<u>(9.126)</u>	<u>8.034</u>	<u>(62.297) (c)</u>	
<b>Sociedades controladas direta e indiretamente</b>						
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	3.177	(206)		489	(208)	3.252
ABC Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	16.783	132	(3.637)	1.434		14.712
Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda		1				1
Belgica Empreendimentos Imobiliários Ltda		631				631
Brazil Realty - Companhia Securitizadora de Créditos	10					10
Brazil Realty Administração e Locação Ltda.	45.220		(795)	2.721	(47.146) (c)	
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.	626	8.596		4.010	(5.427) (d)	7.805
BRC Administração e Participação Ltda.	903	15		14		932
BRX Administração de Shopping Centers. (ii)	276			134	1	411
C.E.A Empreendimentos Imobiliários Ltda (anteriormente: Cyrela Algarve)		2.926	(2.851)			75
Calafate Investimentos Imobiliários Ltda		1				1
Canindé de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	2.776	10.033	(4.089)	785	(75)	9.430
Capital Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	6.208	146		8	1	6.363
Carcavelos Empreendimentos Imobiliários Ltda		12				12
Century de Investimentos Imobiliários Ltda.	20.552	13.413	(165)	47.974	2.265	84.039
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	18.890	14.256	(241)	9.137	875	42.917
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	16.172	2.728	(451)	3.505	69	22.023
Cyrela Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.374	16.025		(1.412)	420	20.407
Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos Imobiliários Ltda		2.382		(7)		2.375
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.060		(627)	9	3.442
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.	15.783	4.646	(2.634)	5.057		22.852
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.845		(3)		8.842
Cyrela Bragança Empreendimentos Imobiliários Ltda.		198		(15)		183
Cyrela Brazil Realty RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.		15.804		(1.264)	(1.378)	13.162
Cyrela Chile Imobiliários Ltda.		1				1
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	3.305	990		2.728		7.023
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.	17.638	(887)	(2.712)	5.059	286	19.384
Cyrela Comercial Properties Investimentos Imobiliários Ltda.		224.203		4.072	(47)	228.228
Cyrela Construtora Ltda.	7.777	2.015	(500)	(1.198)	(310)	7.784
Cyrela Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda		263				263
Cyrela Dinâmica de Invest. Imobiliários Ltda. (ii)	25.838	5.923	(7.516)	8.259	323	32.827
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliários Ltda.		18.535		(69)	421	18.887
Cyrela Empreend. Imob. C. Imp. e Exp. Ltda.	109.945	59.524	(19.193)	14.653	7.348	172.277
Cyrela Espanha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	1.376		(925)	192	653
Cyrela Evora Empreendimentos Imobiliários Ltda		2.036				2.036
Cyrela Greenfield de Invest. Imobiliário Ltda. (ii)	1.317	49		(23)	5	1.348
Cyrela Greenwood Invest. Imobiliário Ltda. (ii)	3.068	311		4.049	(3)	7.425
Cyrela Ibéria Empreendimentos Imobiliários Ltda.		56				56
Cyrela Imobiliária Ltda.	63.338	21.645	(12.302)	28.084	2.113	102.878
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	1.308	1.201		2.059	(1)	4.567
Cyrela Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.		167		(14)	(11)	142

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (continuação)**

	<u>No início do exercício</u>	<u>Subscrição (redução) de capital</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Equivalência patrimonial e valorização de quotas</u>	<u>Incorporação e demais</u>	<u>No fim do exercício</u>
Cyrela MAC Amazonas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		13.163	(5.400)	3.203	245	11.211
Cyrela MAC Monterey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(16)	1.408		(133)	(19)	1.240
Cyrela Magik Califórnia Empr. Imobiliários Ltda.	10.662			5.665	(3)	16.324
Cyrela Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	160	21.838	(7.225)	2.186	(2.018)	14.941
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliários Ltda.		360		(320)	107	147
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.657	(423)	(873)	137	3.498
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.473		(812)	(131)	530
Cyrela Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.729		(12)	2	2.719
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.		43.149		5.858	2.361	51.368
Cyrela Participações e Empr. Imobiliários Ltda.	15.070	3.210	(2.290)	7.356	178	23.524
Cyrela Pernanbuco Empreend. Imobiliários Ltda.		325		(4)	2	323
Cyrela Porto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		125		(1)		124
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	7.374	7.542		(1.996)	20	12.940
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	24.527	27.250	(2.595)	(2.065)	(3.923)	43.194
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda.		22.867		(1.416)	(38)	21.413
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda. (ii)	6.639	1.668		6.119	(450)	13.976
Cyrela Sergipe Empreendimentos Imobiliários Ltda.		292		(21)		271
Cyrela Setubal Empreendimentos Imobiliários Ltda.		212		6		218
Cyrela Torres Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.753		826	(1)	2.578
Cyrela Vermont de Invest. Imobiliário Ltda. (ii)	4.199	510		(103)	9	4.615
Cyrela Viana Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.528		(155)	(2)	1.371
Cyrela White River Invest. Imobiliário SPE Ltda. (ii)	5.721			7.287	(1)	13.007
Cyset Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	872		(149)	18	1	742
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.		9.451	(658)	13.779	657	23.229
Egito Empreendimentos Imobiliários Ltda		1		(1)		
Expand de Investimentos Imobiliários Ltda		43.096		(18.952)	(4.593)	19.551
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	5.383	1.555	(1.441)	4.737	(46)	10.188
Flamingo Inv Imobiliários Ltda.		1.500				1.500
Jardim América Incorporadora SPE Ltda.	283			1.049	1	1.333
Klabin Segall Vergueiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		2.958		1.286	(1.592)	2.652
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	45.028	5.304	(13.211)	3.802	(40.923)(c)	
Miralta Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Cyrela América)		575			(575)	
Nova Zelândia Empreendimentos Imobiliários Ltda		1				1
Option de Investimentos Imobiliários Ltda.	13.655	15.171	(992)	31.006	600	59.440
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.933		(8)	1	1.926
Peru Empreendimentos Imobiliários Ltda		5		(1)		4
Petro Portela Empreendimentos Imobiliários Ltda.		906		69		975
Plano & Plano Construções e Participações Ltda.		6.018		(1.485)	3.009	7.542
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.488		(26)		1.462
SCP - Voluntários da Pátria		5.207		10		5.217
Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda.	1.636			(420)	1	1.217
Tal de Investimento Imobiliário Ltda.	3.104		(90)	(21)	1	2.994
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.397	12.837	(492)	12.704	25	33.471
Único de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	64	2.178	(1.310)	189	257	1.378
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	3.576	1.669	(5.170)	4.763	(110)	4.728
<b>Sociedades controladas sob controle comum (i)</b>						
Agra Cyrela SPE Ltda.	2.668	678		169	(470)	3.045
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A		34.061		5.586	2.015	41.662
Arizona Empreendimentos Imobiliários Ltda			(167)	(295)	462	
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.		423			(423)	
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A.	225	35		(126)	(39)	95
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	702	1.450		(253)	235	2.134

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (continuação)**

	<u>No início do exercício</u>	<u>Subscrição (redução) de capital</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Equivalência patrimonial e valorização de quotas</u>	<u>Incorporação e demais</u>	<u>No fim do exercício</u>
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	4.367		(912)	66	(2)	3.519
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.		675	(560)	646	(761)	2.701
Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda		2.701				2.701
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.700	1.440		2.570	(1.598)	6.112
Cyrela Tecnisa de Investimento Imobiliário Ltda.	5.172	1.630	(15)	26.069	99	32.955
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	5.511	815	(2.740)	5.747	(1)	9.332
Cyrela Vila Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda.		11				11
Cyrela Vila Real Empreendimentos Imobiliários Ltda.		198		(4)	5	199
Estela Borges Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.204		(2)		1.202
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.069			140		1.209
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.		1.500		(164)	1	1.337
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	958			936	3	1.897
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.446	(880)	1.405		2.971
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anterior Cyrela Estoril)		14.226		(269)	(447)	13.510
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anterior Cyrela Itália)		1.576		7	(624)	959
MAC Empreendimentos Imobiliários S.A		34.455	(1.800)	2.838	3	35.496
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	115	242		2.903	(241)	3.019
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anterior Cyrela Acre )		62		(106)	1.184	1.140
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anterior Cyrela França)	400	2.445		(240)	1.665	4.270
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	3.043			259		3.302
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	715	2.717		(384)	489	3.537
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.703	36		(4)	(3.057)	1.678
	<u>575.976</u>	<u>814.990</u>	<u>(105.606)</u>	<u>269.261</u>	<u>(88.591)</u>	<u>1.466.030</u>
<b>Ágios a amortizar</b>						
Fundos imobiliários (a)	245	16.329			(16.574)(c)	
Sociedades Controladas (b)		30.519e)			21.645	52.164
	<u>245</u>	<u>46.848</u>			<u>5.071</u>	<u>52.164</u>
<b>2006</b>	<u>631.270</u>	<u>870.178</u>	<u>(114.732)</u>	<u>277.295</u>	<u>(145.817)</u>	<u>1.518.194</u>
<b>2005</b>	<u>351.269</u>	<u>62.397</u>	<u>(92.608)</u>	<u>146.681</u>	<u>163.531</u>	<u>631.270</u>

(i) Consolidação Proporcional - Instrução CVM no. 247/96

(ii) Sociedade controlada cuja participação direta e indireta é superior a 50%.

(a) Ágio apurado nos investimentos realizados no "Fundo ABC Plaza" e "Fundo Brasília Machado", amortizáveis no prazo de dez anos ou por ocasião da alienação do investimento.

(b) Ágio apurado sobre sociedades controladas, absorvidas quando do aumento de capital aprovado na Assembléia Geral Extraordinária de 24 de maio de 2006; a amortização se dará no prazo máximo de dez anos, na proporção dos resultados projetados para estas sociedades ou por ocasião da alienação do investimento nestas controladas. No saldo consolidado há o acréscimo de R\$ 15.595 referente a operações efetuadas pelas investidas.

(c) Em 31 de agosto de 2006 a Companhia transferiu o saldo de seu investimento para a investida Cyrela Commercial Properties Investimentos Imobiliários Ltda., como parte da integralização de capital (Nota 1)

(d) Inclui despesa de variação cambial

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (continuação)**

( c ) As principais informações dos investimentos indiretos da sociedade controladora estão resumidas a seguir:

	Participação total - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>Sociedades controladas</b>						
Cyrela Investimentos e Participações Ltda.	99,99	99,96	63.508	55.727	5.878	9.715
Cyrela RJZ Gulf de Empreendimentos Imobiliários Ltda.	73,97	57,97	2.158	1.583	(85)	(52)
Cyrela Somerset de Investimento Imobiliário Ltda.	82,80	82,80	40.389	25.768	16.922	5.198
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	69,34	36,23	25.885	21.249	(6.435)	13.494
Living Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	3	-	(2)	
North Place Empreendimentos Imobiliários Ltda.	57,06	57,06	2.079	3.151	4	20
Porto Araucária	78,98	-	3.769	-	(33)	
Plano Jatobá	78,98	-	1.000	-	-	
SCP - ABCII Souen Nahas	-	51,14	40	8.533	1.265	(1.265)
Vero Campo Belo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,02	-	699	-	(88)	
Vero Santa Izabel Belo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	71,10	-	497	-	(271)	
VIX Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente: Cyrela Alcobaça)	65,00	-	7.758	-	(3)	
<b>Sociedades controladas sob controle comum</b>						
Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	-	1.914	-	(8)	
Araucária Incorporadora Ltda.	24,50	-	460	-	(16)	
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40	-	6.540	-	(143)	
Aroeira	29,40	-	-	-	-	
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	47,50	4	6	(1)	(4)
Astromeria Incorporadora Ltda	25,48	-	91	-	(13)	
Buganvília Incorporadora Ltda	48,99	-	451	-	(2)	
Caiobas Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	-	932	-	64	
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00	38,00	7	8	(1)	(2)
Ciclame Incorporadora Ltda	25,48	-	256	-	(38)	
Condessa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente: Cyrela Callas)	19,60	-	765	-	(20)	
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	41,56	3.006	(115)	3.721	(123)
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	43,23	36,23	24.402	6.817	11.369	(183)
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,14	35,05	(2)	5	(7)	
Dália Empreendimentos imobiliários Ltda.	48,62	48,62	11.427	13.019	65	1.919
Galeria Boulevard Negócios Imobiliários S.A.	48,62	-	(1.985)	-	(4.091)	
Gerbera Incorporadora Ltda	24,50	-	-	-	(1)	
Heliconia Incorporadora Ltda.	24,50	-	(76)	-	(77)	
Housing 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,50	-	905	-	(14)	
Imperatriz Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	29,40	-	1.312	-	(14)	
Jacarandá Incorporadora Ltda.	15,88	-	5.195	-	(283)	
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda	44,70	-	574	-	(36)	
Kaiapo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	-	3.262	-	(74)	
Kamayura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	-	971	-	(7)	
Kantarure Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	-	2.853	-	(35)	
Kibara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	37,93	36,23	4.265	3.167	293	2.844
Laguna Incorporadora SPE Ltda	17,15	-	11.244	-	1.062	
Leituga Incorporadora SPE Ltda.	48,99	-	247	-	(1)	

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (continuação)**

Lisianthus Incorporadora SPE Ltda.	18,60		869		(114)	
Mac Construtora Ltda	50,00		31.436		(177)	
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela Itália)	50,00	-	7.009		2.248	
Maria Max Kibara	17,15		472		(28)	
Matheus Leão Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,50		(193)		(195)	
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	47,50	8	8	(1)	(2)
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	38,00		2	(2)	(8)
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda	17,15		(723)		311	
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda	34,96	34,96	(432)	(542)	110	488
Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cyrela Roma)	34,30		14.298		(167)	
Poli Investimentos Imobiliários Ltda	19,60		6.555		(110)	
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	46,23	36,23	12.018	7.363	2.146	(2.921)
SCP - Broz Realty	19,00	19,00	2.251	2.305	37	(145)
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	47,82	24.129	9.102	11.067	5.081
Tapirape Empreendimentos Imobiliários Ltda	15,68		2.457		(187)	
Tulipa Incorporadora Ltda	24,50		(6)		(7)	
Waura Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60		409		(15)	

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

( d ) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações contábeis consolidadas em 31 de dezembro de 2006 e de 2005, proporcionalmente à participação societária mantida, podem ser assim sumarizados:

2006	Participação - %	Ativo				Passivo e patrimônio líquido				Resultado do exercício						
		Circulante	Realizável	Permanente	Total	Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	Total	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	Total
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	23.838	5.000	1	28.839	16.027	633	12.179	28.839	18.824	(14.467)	(2.854)	215		(1.043)	675
Agra Empreendimento Imobiliário S.A	42,14	400.419	25.010	7.468	432.897	183.740	148.334	100.823	432.897	109.126	(70.858)	(16.318)	(5.484)	(1.113)	(2.097)	13.256
Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60	4.911			4.911	13	2.984	1.914	4.911				(8)			(8)
Araucária Incorporadora Ltda.	24,50	1.172			1.172	712		460	1.172				(16)			(16)
Arizona Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	14.137			14.137	142	14.584	(589)	14.137			(33)	(556)			(589)
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40	9.165			9.165	198	2.427	6.540	9.165			(91)	(52)			(143)
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	123			123	119		4	123				(1)			(1)
Astroméria Incorporadora Ltda	25,48	4.338			4.338	4.247		91	4.338			(12)	(1)			(13)
Buganvília Incorporadora Ltda	48,99	8.440			8.440	40	7.949	451	8.440				(2)			(2)
C.E.A Empreendimentos Imobiliários Ltda (anteriormente: Cyrela Algarve)	50,00	8.827	101		8.928	8.779		149	8.928			(1)				(1)
Caiobas Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	1.009	18		1.027	95		932	1.027	368	(268)	(27)	(1)		(8)	64
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A	24,00	5.858			5.858	2.812	2.651	395	5.858		(49)		(375)		(99)	(523)
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	12.419			12.419	3.623	4.529	4.267	12.419			(98)	(407)			(505)
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00	59			59	52		7	59					(1)		(1)
Ciclame Incorporadora Ltda	25,48	8.271			8.271	8.015		256	8.271			(36)	(2)			(38)
Condessa Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60	8.428			8.428	1.488	6.175	765	8.428			(17)	(3)			(20)
Cyrela Évora Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	127.522			127.522	43.450	80.000	4.072	127.522							
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	7.809	7.628		15.437	924	436	14.077	15.437	4.348	(2.443)	(768)	207	16	(1.098)	262
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	7.789	694		8.483	5.313	164	3.006	8.483	13.135	(8.130)	(848)	(23)		(413)	3.721
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	25.500	7.303		32.803	4.926	7.502	20.375	32.803	31.828	(20.398)	(1.429)	51	16	(1.503)	8.565
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	46,23	10.707	16.566		27.273	2.118	753	24.402	27.273	35.658	(21.117)	(2.111)	240	8	(1.309)	11.369
Cyrela Tecnisa de Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	45.033	29.442		74.475	8.112	453	65.910	74.475	57.520	(2.445)	(1.525)	416	3	(1.831)	52.138
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	32,42	36.717	17.479		54.196	6.672	862	46.662	54.196	29.770	(478)	(3)	4		(558)	28.735
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,14					2		(2)				(7)				(7)
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	9.370	3.210		12.580	1.111	42	11.427	12.580	44	(15)	(39)	124	(1)	(48)	65
Estela Borges Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.593			2.593	190		2.403	2.593			(3)				(3)
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	9.697	2.342	82	12.121	7.287		4.834	12.121	774	(133)	(4)	(1)		(77)	559
Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário	50,00	811		12.058	12.869	168		12.701	12.869	3.314	(307)	(475)	33			2.565
Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional	49,23	2.367		40.405	42.772	257	432	42.083	42.772	4.685	(992)	(2.735)	255			1.213
Galeria Boulevard Negócios Imobiliários S.A.	48,62	50.921	1.525		52.446	53.301	1.130	(1.985)	52.446	6.735	(4.744)	(6.259)	(217)		394	(4.091)
Gerbera Incorporadora Ltda	24,50	131			131	-		131					(1)			(1)
Goldztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	11.743		38	11.781	2.367	6.741	2.673	11.781	5.581	(4.085)	(1.940)	112	5		(327)
Heliconia Incorporadora Ltda.	24,50	4.616			4.616	1.910	2.782	(76)	4.616			(27)	(50)			(77)
Housing 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,50	6.031			6.031	110	5.016	905	6.031			(10)	(4)			(14)
Imperatriz Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	29,40	1.564			1.564	252		1.312	1.564			(9)	(5)			(14)
Jacarandá Incorporadora Ltda.	15,68	15.478			15.478	7.312	2.971	5.195	15.478			(406)	124		(1)	(283)
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda.	44,70	1.966			1.966	1.392		574	1.966				(35)		(1)	(36)
Kaiapo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	8.886			8.886	1.852	3.772	3.262	8.886			(56)	(18)			(74)
Kamayura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	9.918			9.918	1.941	7.006	971	9.918				(7)			(7)
Kantarure Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	4.955			4.955	2.008	94	2.853	4.955			(20)	(15)			(35)
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	37,93	9.513	2.654	358	12.525	1.966	6.294	4.265	12.525	8.156	(5.594)	(1.802)	270		(737)	293
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	14.512	5.768		20.280	10.752	386	9.142	20.280	18.949	(13.214)	(401)	(196)	65	(682)	4.521
Klabin Segall Vergueiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	38,50	8.072	3.098		11.170	683	3.598	6.889	11.170	9.147	(5.234)	(1.209)	(10)		647	3.341
Laguna Incorporadora SPE Ltda.	17,15	13.870		82	13.952	817	1.891	11.244	13.952	14.842	(9.305)	(11)	(2.573)		(1.891)	1.062
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	6.070	1.913		7.983	407	149	7.427	7.983	9.712	(5.655)	(426)	338		(457)	3.512
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Estoril)	50,00	27.492	6.265		33.757	6.735		27.022	33.757	6.752	(4.396)	(2.602)	185	1	(478)	(538)
Leituga Incorporadora SPE Ltda.	48,99	4.549			4.549	22	4.280	247	4.549				(1)			(1)
Lisianthus Incorporadora SPE Ltda.	19,60	2.554			2.554	78	1.607	869	2.554			(110)	(4)			(114)
Mac Construtora Ltda	50,00	32.481			32.481	917	128	31.436	32.481	4.540	(2.759)	(1.792)	(26)		(140)	(177)
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela Itália)	50,00	14.963	250		15.213	7.938	266	7.009	15.213	10.608	(6.849)	(1.154)	(13)		(344)	2.248
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	918	13.743	58.515	73.176	2.183		70.993	73.176			(274)	(5)	5.955		5.676
Mac Espanha	50,00	6.052			6.052	3.543		2.509	6.052							
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	39.392	18.840		58.232	31.634	16.536	10.062	58.232	30.565	(19.409)	(165)	(337)	19	(995)	9.678
Maria Max Kibara	17,15	2.959			2.959	1.103	1.384	472	2.959			(20)	(8)			(28)
Matheus Leão Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,50	3.775			3.775	1.049	2.919	(193)	3.775			(162)	(33)			(195)
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	98			98	90		8	98						(1)	(1)
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	225		1	226	226			226			(1)	(1)			(2)
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	7.751	730	2	8.483	9.126	80	(723)	8.483	6.318	(3.647)	(2.155)	(28)		(177)	311
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	2.866	485		3.351	1.072		2.279	3.351			(210)	(2)			(212)
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	4.030	7.188		11.218	11.494	156	(432)	11.218	131		(178)	161		(4)	110

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (continuação)**

Padre Adelino Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	7.298	6	7.304	3.453		3.851	7.304			(11)	(5)		(16)	
Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cyrela Roma)	34,30	14.476		14.476	178		14.298	14.476			(77)	(89)	(1)	(167)	
Petro Portela Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	2.094	4	2.098	120	28	1.950	2.098	869	(603)	(39)	(62)	(28)	137	
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela França)	50,00	25.943	1.869	27.812	17.783	1.488	8.541	27.812	12.452	(7.205)	(5.254)	(77)	9	(404)	(479)
Poli Investimentos Imobiliários Ltda	19,60	14.859		14.859	2.966	5.338	6.555	14.859			(16)	(94)		(110)	
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	4.778	7.496	12.274	1.629	327	10.318	12.274	6.669	(6.439)	256	991	(668)	809	
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	48,90	9.536		9.536	694		8.842	9.536	(6)	(597)	(718)	364	2	(4)	(959)
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S.A.	30,00	16.790	20	16.810	29		16.781	16.810			(38)	(4)		(42)	
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	46,23	12.298	1	12.299	228	53	12.018	12.299	8.394	(5.647)	(213)	26		(414)	2.146
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	5.577		5.577	2.653		2.924	5.577			(43)	(9)		(52)	
SCP - Broz Realty	19,00	4.051		4.051	1.800		2.251	4.051	31	(8)	(14)	1		27	37
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	21.040	4.356	25.396	990	277	24.129	25.396	20.178	(7.634)	(859)	109		(727)	11.067
Tapirapé Empreendimentos Imobiliários Ltda	15,68	8.002		8.002	3.945	1.600	2.457	8.002			(215)	84		(56)	(187)
Tulipa Incorporadora Ltda	24,50	183		183	23	166	(6)	183			(6)	(1)		(7)	
Waura Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60	4.550		4.550	816	3.325	409	4.550			(13)	(2)		(15)	

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (continuação)**

2005	Ativo				Passivo e patrimônio líquido				Resultado do exercício							
	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	Total	Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	Total	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	Total
ABC Plaza Shopping	37,46	5.382		51.528	56.910	1.693	1.379	53.838	56.910	22.217	(974)	(3.451)	269			18.061
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	3.534	17.249	1	20.784	3.036	7.076	10.672	20.784	29.270	(21.004)	(3.574)	(72)		(647)	3.973
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	2.043			2.043	2.089		(46)	2.043			(40)	(6)			(46)
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	108			108	102		6	108			(3)	(1)			(4)
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	50,00	529		12.365	12.894	195		12.699	12.894	2.865	(273)	(603)	46			2.035
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A.	24,52	5.487			5.487	4.570		917	5.487							
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	10.993	1		10.994	4.067	5.524	1.403	10.994			(75)	(514)			(589)
Centro Têxtil Internacional	49,10	823		41.396	42.219	251	660	41.308	42.219	4.463	(767)	(3.947)	112			(139)
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00	51			51	43		8	51			(2)				(2)
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	11.577	15.597		27.174	6.701	3.008	17.465	27.174	36.514	(21.093)	(2.058)	(374)	460	(1.314)	12.135
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	6.453			6.453	6.567	1	(115)	6.453			(104)	(7)		(12)	(123)
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	8.266	5.069		13.335	1.000		12.335	13.335	23.390	(13.398)	(1.721)	489		(772)	7.988
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	36,23	15.777			15.777	8.960		6.817	15.777			(153)	(15)		(15)	(183)
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S.A.	30,00	15.696			15.696	18		15.678	15.696			(301)	(3)		(1)	(305)
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	48,90	1.987			1.987	199		1.788	1.987			(18)	(7)			(25)
Cyrela Tecnisa de Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	22.329	4.169		26.498	16.155		10.343	26.498	13.624	(2.695)	(1.279)	301	1	(642)	9.310
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	32,42	24.983	8.920		33.903	5.600	749	27.554	33.903	33.917	(13.599)		20	1	(1.453)	18.886
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	36,23	10.709	22.692		33.401	4.571	7.581	21.249	33.401	39.865	(22.327)	(3.700)	(149)		(195)	13.494
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.	35,91	22.221	1.326		23.547	15.678		7.869	23.547	13.035	99	(462)	(1)		(430)	12.241
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,06	9			9	4		5	9							
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	11.716	2.231		13.947	845	83	13.019	13.947	6.596	(4.540)	(92)	214		(259)	1.919
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,45	12.816	653		13.469	9.194		4.275	13.469	4.209	(285)	(6)			80	3.998
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	36,23	6.376	1.623		7.999	532	4.300	3.167	7.999	5.709	(3.464)	540	361		(302)	2.844
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	1.762	5.194		6.956	2.318	17	4.621	6.956	5.841	(3.503)	(380)	425	16	(368)	2.031
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	5.274	3.596		8.870	759	162	7.949	8.870	10.860	(7.135)	(3.172)	1		(354)	200
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30.682			30.682	14.338	15.960	384	30.682			(1)	(615)			(616)
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	98			98	90		8	98			(1)	(1)			(2)
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	109			109	107		2	109			(9)	1			(8)
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	4.223	6.773		10.996	11.321	217	(542)	10.996	227	304	(236)	217		(24)	488
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	4.418	7.827		12.245	2.658	78	9.509	12.245	11.027	(5.786)	(1.983)	128		(320)	3.066
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	36,23	9.209	2.102		11.311	3.899	49	7.363	11.311			(2.988)	116		(49)	(2.921)
SCP - Broz Realty	19,00	3.905			3.905	1.565	35	2.305	3.905			(122)	6		(29)	(145)
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	14.771	6.591		21.362	12.191	69	9.102	21.362	8.106	(2.689)	(693)	840		(483)	5.081

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

**( e ) Dividendos a receber**

O saldo em 31 de dezembro de 2005 no montante de R\$ 814 está representado pelos créditos de R\$ 622 junto ao "Fundo ABC Plaza", de R\$ 102, junto ao "Fundo JK" e de R\$ 90, junto ao "Fundo BM".

**( f ) Investimentos no exterior**

As demonstrações contábeis da sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd. (sediada em Bahamas), expressas em dólares estadunidenses, foram convertidas para reais pelo método da taxa corrente, sendo utilizada a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2006 - R\$ 2,1380 (2005 - R\$ 2,3407).

**( g ) Adiantamentos para futuro aumento de capital**

O saldo de investimentos na controladora inclui adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital, no montante de R\$ 612.355 (2005 - R\$ 159.067).

**9 Imobilizado**

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depreciação - %
	2006	2005	2006	2005	
Terrenos (a)	945	2.669	35.842	29.219	
Edifícios (custo) (a)	1.599	6.220	122.232 (i)	89.810	1,27 a 4,0
Depreciação acumulada (a)	(140)	(578)	(20.461) (i)	(13.559)	
Máquinas e equipamentos (custo)	609	462	915	715	10
Depreciação acumulada	(151)	(127)	(204)	(178)	
Móveis e utensílios (custo)	725	717	1.653	1.158	10
Depreciação acumulada	(313)	(254)	(865)	(768)	
Computadores (custo)	3.239	2.203	4.338	2.958	20
Depreciação acumulada	(1.393)	(925)	(1.784)	(1.273)	
Instalações (custo)	1.804	1.804	2.253	1.983	10
Depreciação acumulada	(589)	(401)	(653)	(444)	
Veículos (custo)	92		623	531	20
Depreciação acumulada	(14)		(527)	(430)	
Outros	347	342	480	385	
	<u>6.760</u>	<u>12.132</u>	<u>143.842</u>	<u>110.107</u>	

(a) Conforme mencionado na Nota 1, em agosto de 2006 imóveis avaliados a valor contábil, no montante de R\$ 5.786, foram destinados pela controladora para aumento de capital em sociedade na qual detém 99,98% de participação societária total (participação direta

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

mais indireta).

(i) O aumento do imobilizado em 2006 deve-se, principalmente, ao aumento da participação societária sobre o Fundo de Investimento Imobiliário ABC Plaza Shopping e Fundo JK de Investimento Imobiliário (Nota 8 (a)).

As taxas anuais de depreciação, para alguns edifícios, refletem a revisão da estimativa da vida útil remanescente efetuada em 1997 por avaliador independente.

**10 Empréstimos e financiamentos**

	Controladora		Consolidado		Consolidado	
					Milhares de dólares estadunidenses	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Empréstimos - moeda estrangeira			17.104	50.213	8.000	21.452
Financiamentos - moeda nacional		25.251	94.225	147.972		
Empréstimos - moeda nacional	65	77	12.752	3.887		
Juros a pagar		188	648	1.762	298	608
	<u>65</u>	<u>25.516</u>	<u>124.729</u>	<u>203.834</u>	<u>8.298</u>	<u>22.060</u>
Passivo circulante	(65)	(25.516)	(57.236)	(95.126)		
Exigível a longo prazo			67.493	108.708		

O empréstimo em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US\$ 8.000 mil (2005: US\$ 21.452 mil) está sujeito a variação da taxa LIBOR mais juros de 2,75% ao ano; acrescido de variação cambial e com vencimento para março de 2007, tendo como garantia o aval do acionista controlador. Em 2006 foram liquidados antecipadamente contratos no montante equivalente a US\$ 10.762 mil, que possuíam vencimento para abril de 2008.

Os empréstimos em moeda nacional estão representados por contas garantidas, estando sujeitos a 109% da variação do Certificado de Depósito Interbancário.

Os financiamentos em moeda nacional estão sujeitos a juros que variam entre 10,2% a 13% ao ano, acrescidos da variação da Taxa Referencial - TR, com exceção de três contratos: um cujo encargo é a variação do IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado com vencimento entre julho de 2006 e junho de 2011 e, dois cujo encargo é a variação do CDI - Certificado de Depósito Interbancário, mais juros de 0,33% ao mês. Em garantia dos referidos

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

financiamentos foram oferecidos aval do acionista controlador, hipoteca e caução de contas a receber.

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
2007		31.652
2008	55.531	58.261
2009	11.423	18.110
2010	384	685
2011	155	
	<u>67.493</u>	<u>108.708</u>

**11 Partes relacionadas**

**(a) Operações de mútuo**

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto: (i) com juros de 12% a.a. mais IGPM, (ii) juros de 12% a.a. mais INCC e (iii) aquele mantido com a sociedade Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd., no montante equivalente a US\$ 180 mil, que está sujeito à variação cambial.

Os saldos nas demonstrações contábeis da controladora e do consolidado são assim apresentados:

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	<u>Ativo</u>		<u>Passivo</u>		<u>Ativo</u>		<u>Passivo</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>Sócios quotistas, acionistas e administradores</b>								
Controlador	913	353	2.381	2.574	15.602	3.771	3.326	5.074
Demais sócios e administradores – pessoa física	1.205		2.567		11.561	12.745	3.562	4.031
<b>Demais sócios e administradores – pessoa jurídica – nas sociedades controladas:</b>								
Abyara Planejamento Imobiliário S.A							4.322	
Agra Incorporadora Ltda (i)	19.330				25.307			
Alfa Realty Empreendimentos Imobiliário Ltda	332				315			
Brickell Empreendimentos e Participações Ltda					211			
Bueno Netto Gestão Imobiliária Ltda (ii)	758				759		3.986	

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Bullish Participações Ltda					875			
Elwing Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	4.898				5.101			
Fal 2 Incorporadora Ltda (ii)	379				378		1.993	
Figueira Incorporadora Ltda					2.032			
Fundo de Investimento Pactual				35	875			
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	170				131		137	
Goldfarb Incorporações e Construções Ltda (ii)					2.373		300	
Horizon 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	5				5			
Klabin Segall S.A					934			
Lorena Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.391				1.391			
MAC Construtora S.A	770				770			
MAC Investimentos e Participações Ltda					3.610			
Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	3.082							
MV1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	541				541			
Phoenícia Brazil S.A					535			
Plarcon Engenharia S.A (ii)	2.726				14.738			
Quasar Investimentos Imobiliários Ltda	2.641				2.641			
Real State Development Ltda					1.546			
Revah Empreendimentos e Participações Ltda					47		100	
Rossi Residencial S.A					358			
São José Construções e Comércio Ltda	14							
SM Construções e Comércio Ltda					2.442			
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda	1.019				9.922			
Tecnisa S.A							3.645	
Tecnum & Corporate Empreendimentos Imobiliários Ltda					664			
TPR Empreendimentos e Participações Ltda					130			
Vivenda Nobre Incorporadora Ltda					1.759			
Viver Empreendimentos Imobiliários Ltda					436			
Demais	636				2.344		263	
	<b>40.810</b>	<b>353</b>	<b>4.983</b>	<b>2.574</b>	<b>110.333</b>	<b>16.516</b>	<b>21.634</b>	<b>9.105</b>
<b>Sociedades controladas:</b>								
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda.	34	34	438	231				
ABC Realty de Investimentos Imobiliários Ltda	4		307					
Agra Cyrela SPE Ltda.			1.326	1.320				1.162
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A	12.018							
Arizona Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.133							
Brazil Realty - Cia Securitizadora de Créditos	20	11						
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd. (iii)			385	421				
BRC Participação e Administração Ltda.	396	91	427	427				
C.E.A. Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.926							
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	15							
Capital Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	140	140						
Carcavelos Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.050							
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.766	1.941	1.435					
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	5.056	148	6.382	7.879				
Cyrela Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda.		21						
Cyrela América Empreendimentos Imobiliários Ltda	15							
Cyrela Ásia Empreendimentos Imobiliários Ltda	75							
Cyrela Aveiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	488							
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.			1.538	1.410				
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda.	1.399	1.412						
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.	5		809	596				
Cyrela Construtora Ltda.	477	477						
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda.	1	1	1.430	1.430				
Cyrela Empreendimento Imob. Comercial Import. Export. Ltda.		207	16.180	1.190				
Cyrela Espanha Empreendimentos Imobiliários Ltda	56							
Cyrela Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.		384	78					
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliário Ltda.	8	8						
Cyrela Greenwood de Investimentos Imobiliários Ltda			3.750					
Cyrela Imobiliária Ltda.	4		606	209				
Cyrela Investimentos e Participações Ltda.	352	352	856	61				
Cyrela Magic Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	58						
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliários Ltda	230							

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Cyrela Monterey Empreendimentos Imobiliários Ltda.		387						
Cyrela Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda	405							
Cyrela Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda.			678	2				
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.714							
Cyrela RJZ Gulf Empreendimentos Imobiliários Ltda	20							
Cyrela Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda	165							
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário SPE Ltda.			2.480	2.480				
Cyrela Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	502							
Cyrela Somerset de Investimento Imobiliário SPE Ltda.							236	
Cyrela Somerset de Investimentos Imobiliário SPE Ltda	66						236	
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.019	815					
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.455	
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda.	558	153						
Cyrela Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.661							
CZ6 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.294							
Expand de Investimentos Imobiliários Ltda.	60.206	3.096	1.892					
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	5.054	5.045	3.190	3.097				
GV10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	549				549			
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.			623	623				
Klabin Segall Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	10				600			
Koema Empreendimentos e Participações Ltda								
Mac Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.051							
Mac Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.711							
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A	887		294					
Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda					3.543		40	
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.		2.818	2.367					
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	114							
MMD Empreendimentos e Participações Ltda					927			
Namour Incorporações e Construções Ltda					1.894		31	
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários Ltda	140		100					
Phenix Empreendimentos Participações e Negócios Ltda							1.711	
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários	4	4		13				
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S.A	10							
RJZ Empreendimentos e Participações Ltda			341					
Seller Construtora Imobiliária e Representações Ltda	145		146					
Tal de Investimentos Imobiliários Ltda.			483	482				
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.			344	344				
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.			2.551	1.200				
Demais			45					
	<b>125.388</b>	<b>17.807</b>	<b>52.296</b>	<b>23.415</b>	<b>7.513</b>	<b>2.691</b>	<b>1.782</b>	<b>1.162</b>
	<b>166.198</b>	<b>18.160</b>	<b>57.279</b>	<b>25.989</b>	<b>117.846</b>	<b>19.207</b>	<b>23.416</b>	<b>10.267</b>

**(b) Operações**

As operações mantidas com partes relacionadas são, principalmente, correspondentes aos serviços que envolvem a estratégia e a viabilidade do negócio, bem como a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros e de mão-de-obra especializada. Os valores e a forma de contratação dos referidos serviços correspondem às condições praticadas por empresas que atuam no mercado imobiliário.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Os valores envolvidos podem ser assim apresentados:

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Custos</b>		<b>Despesas</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Alagoas Assessoria e Consultoria S/C Ltda.	175	214		
DAAT Engenheiros Associados S/C Ltda.		108	1.934	1.028
RJ Economistas Associados S/C Ltda.			2.024	787
Caçapava Empreitada de Trabalho S/C Ltda.	30.268	21.427	477	78
	<u>30.443</u>	<u>21.749</u>	<u>4.435</u>	<u>1.893</u>

**12 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos**

Os saldos existentes com as empresas estão relacionados aos seguintes empreendimentos:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Consórcios de empreendimentos</b>				
Alvorada				(35)
Botafogo Long Stay			(248)	
Caesar Business Botafogo	5.284	(1.163)	483	(245)
Chateau de Tocqueville	2.324		1.454	
Chateau Du Parc	(547)	(400)		255
Fernandes de Abreu		(602)		(651)
Flores do Campo	345	230	282	(678)
Habitat Cambuí	2.146	554	(1.752)	(831)
Icoarana	1.623	669	(348)	(1.253)
Ipiranga Premium	(874)	658	212	(372)
Klabin Concorde		(25)		60
Lagoa Privilege	965	133	(3.804)	(3.077)
Peixoto Gomide				(8.347)
Perdizes Privilege	(614)	(601)	(82)	21
Piazza Dell Sport			(6.090)	(4.675)
Place de La Concorde	117	(25)	170	
Place de Magnólia	(124)			(358)
Place Vendome	(1.752)	(936)	(2.071)	(547)
Residencial da Barra				
Residencial Focus		(32)		3.142
Residencial Península				1.177
Rossi/Country			1.106	1.791
Santo André				(2.213)
Vereda Paraíso			(4.311)	131
	<u>8.893</u>	<u>(1.540)</u>	<u>(14.999)</u>	<u>(16.705)</u>
<b>Demais empreendimentos</b>				
A Reserva		(35)	(349)	(528)
Botafogo Spazio			(482)	(201)
Chácara dos Pássaros	3.315	821	807	(256)

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Chateau de Belcastel			(136)	(374)
Contemporâneo			69	(249)
Faria Lima Square	2.707	5.411	5.946	7.409
Home Stay Paulistano				135
JK 1.455		5.230		6.556
Plateau Jardins				(536)
On The Park			(2.318)	
Parque Alfredo Volpi			831	(156)
Quartier Dior				79
Residencial Di Maramello				(174)
Solaris				(45)
The City	7.058		5.949	
The Flowers				369
Walk Vila Nova			(1.141)	(8.558)
Outros	1.641	(252)	4.228	(1.167)
	<u>14.721</u>	<u>11.175</u>	<u>13.404</u>	<u>2.460</u>
	<u>23.614</u>	<u>9.635</u>	<u>(1.595)</u>	<u>(14.245)</u>
<b>Saldo apresentado no ativo</b>	(3.911)	(4.071)	(23.132)	(35.370)
<b>Saldo apresentado no passivo</b>	<u>27.525</u>	<u>13.706</u>	<u>21.537</u>	<u>21.125</u>
	<u>23.614</u>	<u>9.635</u>	<u>(1.595)</u>	<u>(14.245)</u>

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou através da formação de consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

**13 Resultado de vendas de imóveis a apropriar e adiantamentos de clientes**

Conforme mencionado na Nota 2(a), a partir de 2004 a Companhia e suas controladas adotaram os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados a partir de 2004, não estão refletidos nas demonstrações contábeis.

**(a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Empreendimentos efetivados até 31 de dezembro de 2003				
Receita de vendas e luvas a apropriar	2.260	440	19.642	39.603
Custos das unidades vendidas a apropriar	(1.766)		(1.884)	(14.101)
Despesas comerciais a apropriar	108		222	(13)
	<u>602</u>	<u>440</u>	<u>17.980</u>	<u>25.489</u>
Empreendimentos efetivados a partir de 2004 (não refletidos nas demonstrações contábeis)				
Receita de vendas a apropriar	10.804	6.018	1.577.513	980.352
Custos das unidades vendidas a apropriar	(5.796)	(3.393)	(923.655)	(506.970)
Despesas comerciais a apropriar	(418)	(298)	(36.978)	(21.030)
	<u>4.590</u>	<u>2.327</u>	<u>616.880</u>	<u>452.352</u>
	<u>5.192</u>	<u>2.767</u>	<u>634.860</u>	<u>477.841</u>

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

**(b) Provisão para custos orçados a incorrer**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Empreendimentos efetivados até 31 de dezembro de 2004				
Circulante	536	-	50.144	25.262
Longo prazo				
	<u>536</u>	<u>-</u>	<u>50.144</u>	<u>25.262</u>
Empreendimentos efetivados a partir de 2005 (não refletidos nas demonstrações contábeis)				
Circulante	5.734	1.361	469.432	246.907
Longo prazo	62	2.032	454.223	260.063
	<u>5.796</u>	<u>3.393</u>	<u>923.655</u>	<u>506.970</u>
	<u>6.332</u>	<u>3.393</u>	<u>973.799</u>	<u>532.232</u>

**(c) Adiantamentos de clientes**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não foi efetivada e demais antecipações	799	33	28.868	23.806
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados a partir de 2005				
Receita apropriada	(4.089)	(1.214)	(1.464.089)	(383.044)
Parcelas recebidas	4.089	1.214	1.519.209	441.853
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55.120</u>	<u>58.809</u>
	<u>799</u>	<u>33</u>	<u>83.988</u>	<u>82.615</u>

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

**14 Adiantamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis**

**(a) Adiantamentos por aquisição de imóveis**

O saldo corresponde a adiantamentos concedidos à empresa da qual foi adquirido terreno, para que sejam executadas determinadas benfeitorias no mesmo, como estabelecidas contratualmente. Os adiantamentos estão sujeitos a atualização com base na variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC, acrescido de juros de 12% ao ano. Os juros são vencíveis mensalmente e o principal será recebido por ocasião da liquidação da compra do terreno, que ocorrerá através de participação nas vendas do empreendimento a ser implementado.

Em 29 de dezembro de 2006 a Companhia utilizou o saldo deste adiantamento para aumento de capital na sociedade Expand de Investimento Imobiliário Ltda., na qual possui 93,98% de participação total, sendo 86,07% de participação direta.

**(b) Contas a pagar por aquisição de imóveis**

Investimentos foram efetuados na aquisição de novos terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pelas sociedades do Grupo de forma isolada ou com a participação de terceiros. O contas a pagar a longo prazo relacionado com a aquisição desses terrenos pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
2007		8.971
2008	72.870	2.572
2009	14.380	1.183
2010	13.189	
	<u>100.439</u>	<u>12.726</u>

As contas a pagar estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

**15 Tributos a pagar**

Estão representados, substancialmente, por tributos cuja a exigibilidade está sendo questionada em juízo, como a seguir apresentados:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Compensação de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social sem observar a limitação de 30% do lucro tributável (i)		16.696		16.696
Expansão da base de cálculo do PIS - Programa de Integração Social e da COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	3.384	3.737	3.689	4.021
Incidência da COFINS e da CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido em empresas sem funcionários			14.499	13.534
Tributação, pelo imposto de renda e pela contribuição social, sobre rendimentos disponibilizados no exterior			8.580	8.133
	<u>3.384</u>	<u>20.433</u>	<u>26.768</u>	<u>42.384</u>

(i) Conforme facultado pela medida provisória nº 303 de 29 de junho de 2006 (que dispõe sobre o parcelamento de débitos junto a Secretaria da Receita Federal, à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e ao Instituto Nacional do Seguro Social) efetuou o pagamento dos valores questionados pelo montante de R\$ 15.538.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

**16 Imposto de renda e contribuição social**

**(a) Diferido**

A Companhia e as sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
<b>(i) Créditos a compensar - lucro real</b>				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros - IRPJ	70.754	60.599	153.881	119.848
Bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros - CSLL	74.279	63.861	157.407	123.110
Despesas não dedutíveis temporariamente - IRPJ	44.530	45.990	59.393	58.019
Despesas não dedutíveis temporariamente - CSLL	19.054	20.775	33.918	32.804
<b>(ii) Obrigações a tributar - lucro real</b>				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	(13.268)	(17.182)	(118.626)	(129.674)
Receitas não tributáveis temporariamente - IRPJ e CSLL	(71.689)	(71.689)	(71.689)	(71.689)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(71.689)	(71.689)	(71.689)	(71.689)
Resultado de desapropriação de imóvel			(35.355)	(28.943)
<b>(iii) Obrigações a tributar - lucro presumido</b>				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência				
Base de cálculo do imposto de renda			(44.082)	(23.304)
Base de cálculo da contribuição social			(64.309)	(33.554)

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>No ativo realizável a longo prazo</b>				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CPLL	11.824	13.153	31.620	35.569
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			779	1.511
	<u>11.824</u>	<u>13.153</u>	<u>32.399</u>	<u>37.080</u>
<b>No exigível a longo prazo</b>				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(4.512)	(5.841)	(40.332)	(44.088)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			(22.281)	(3.435)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(24.374)	(24.374)	(24.374)	(24.374)
Resultado de desapropriação de imóvel			(10.187)	(9.841)
	<u>(28.886)</u>	<u>(30.215)</u>	<u>(97.174)</u>	<u>(81.738)</u>
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social	(17.062)	(17.062)	(64.775)	(44.658)
Parcela absorvida através de sociedades incorporadas e alterações nas participações societárias	785	24.374	2.969	50.195
Débito (crédito) no resultado de imposto de renda e da contribuição social	<u>785</u>	<u>7.312</u>	<u>(17.148)</u>	<u>5.537</u>

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável, as quais estão representadas, substancialmente, por tributos cuja exigibilidade está sendo questionada em juízo, cuja dedutibilidade está condicionada ao trânsito em julgado dos processos judiciais em andamento, em prazo não previsível. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social cuja realização ou recuperação é incerta, não sendo, por consequência, contabilizado o correspondente crédito tributário.

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

O imposto de renda e a contribuição social incidentes sobre os lucros não realizados, provenientes da amortização de deságio líquido apurado por sociedade controlada, será realizado por ocasião da alienação ou extinção das correspondentes sociedades investidas, não havendo previsão de quando e se a mesma virá a ocorrer.

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

**(b) Do exercício**

As sociedades adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável.

O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda	8.562	1.911
Contribuição social	<u>3.123</u>	<u>734</u>
	<u>11.685</u>	<u>2.645</u>
Lucro presumido		
Imposto de renda	19.981	14.134
Contribuição social	<u>9.194</u>	<u>6.533</u>
	<u>29.175</u>	<u>20.667</u>
Total do encargo de imposto de renda e contribuição social	<u><u>40.860</u></u>	<u><u>23.312</u></u>

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis apurados pelas sociedades controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2(f).

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

**17 Patrimônio líquido**

**(a) Capital social**

O capital social em 31 de dezembro de 2006 pode ser assim demonstrado:

A movimentação do capital social e da correspondente quantidade de ações ordinárias, pode ser assim demonstrada:

	Quantidade de ações	Capital
<b>Em 31 de dezembro de 2004</b>	<b>79.780.800</b>	<b>177.732</b>
Aumento por incorporação (i)	34.831.237	133.499
Aumento por subscrição (ii)	34.100.000	507.814
<b>Em 31 de dezembro de 2005</b>	<b>148.712.037</b>	<b>819.045</b>
Aumento por incorporação (iii)	3.820.402	33.832
Aumento por subscrição (iv)	24.700.000	728.650
	177.232.439	1.581.527
Desdobramento (v)	177.232.439	-
<b>Em 31 de dezembro de 2006</b>	<b>354.464.878</b>	<b>1.581.527</b>

(i) Incorporação da Cyrela Vancouver Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme referido na Nota 1(a) (i).

(ii) Em 26 de setembro de 2005, foi homologado o aumento de capital social da Companhia, aprovado anteriormente na Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 20 de setembro de 2005, com a emissão de 34.100.000 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. Das ações emitidas, 14.585.000 foram negociadas no mercado interno, tendo sido captados R\$ 218.775 e 19.515.000 no mercado externo, tendo sido captados R\$ 289.039 (equivalentes a US\$ 127.570 mil). As despesas relacionadas com a emissão totalizaram R\$ 25.726.

(iii) Incorporação da RJZ Participações e Investimentos S.A., conforme referido na Nota 1(a) (

(iv) Em 04 de julho de 2006 foi homologado o aumento de capital social da Companhia, com

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

a emissão de 24.700.000 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. Todas as ações emitidas foram negociadas no mercado interno, tendo sido captados R\$ 728.650. As despesas relacionadas com a emissão totalizaram R\$ 20.827, dos quais R\$ 16.395 relacionados com comissão.

(v) Em 06 de novembro de 2006, o Conselho de Administração aprovou a o desdobramento da totalidade de ações ordinárias representativas do capital social da Companhia; após o desdobramento para cada ação ordinária nominativa foi criada nova ação ordinária, com os mesmos direitos e vantagens das ações existentes.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de assembléia geral ou reforma estatutária, até o limite de 300.000.000 ações.

**(b) Ações em tesouraria**

Como autorizado em reunião do Conselho de Administração realizada em 13 de maio de 2003, foram adquiridas 3.000 ações preferenciais (total após o desdobro: 6.000), não havendo autorização ou previsão para novas aquisições. A cotação das referidas ações em 31 de dezembro de 2006 era de R\$ 15,80 (2005 - R\$ 32,00 (com desdobro R\$ 16,00)) por ação.

**(c) Apropriação do lucro líquido do exercício**

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- . 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- . 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.
- . Constituição da reserva de lucros denominada "Reserva de Expansão" com base em orçamentos da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

A Assembléia Geral Ordinária que aprova as contas do exercício social poderá, nos termos

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

do estatuto social, determinar a distribuição de até 10% do lucro líquido do exercício aos administradores da sociedade, a título de participação nos lucros.

A Assembléia Ordinária e Extraordinária, realizada em 28 de abril de 2006, a qual aprovou as demonstrações contábeis do exercício social de 31 de dezembro de 2005, deliberou a distribuição de dividendos suplementares, no montante de R\$ 12.815.

Em reunião do Conselho de Administração em 17 de outubro de 2006, foi aprovado ad referendum da Assembléia Geral, o pagamento de juros sobre o capital próprio, a serem imputados ao dividendo mínimo obrigatório do exercício 2006.

O cálculo dos dividendos é assim demonstrado:

	<u>Controladora</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Lucro líquido do exercício	242.283	114.462
Constituição da reserva legal	(12.114)	(5.723)
Base de cálculo	230.169	108.739
Dividendo mínimo estatutário - %	<u>25</u>	<u>25</u>
Dividendo mínimo obrigatório	57.542	27.185
Dividendo suplementar (Nota 17(c))		12.815
Juros sobre o capital próprio - (Nota 17(c))	(32.000)	
Imposto de renda retido na fonte sobre juros sobre o capital próprio pago	<u>4.641</u>	
Dividendo pago ou a pagar	<u><u>30.183</u></u>	<u><u>40.000</u></u>

Os dividendos por ações em 31 de dezembro de 2006, podem ser assim demonstrados:

<u>Ações</u>	<u>Número de ações (ex tesouraria)</u>	<u>Dividendos a distribuir</u>	<u>Dividendos por mil ações - reais</u>
Ordinárias	<u><u>354.458.878</u></u>	<u><u>30.183</u></u>	<u><u>85,15</u></u>

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

**18 Contingências**

Autos de infração e imposição de multa lavrados pela Secretaria da Receita Federal, no montante de R\$ 24.800 (consolidado), estão sendo discutidos em esfera administrativa própria. Os consultores jurídicos indicam como possível as chances de êxito nas impugnações apresentadas, ainda pendentes de apreciação pelas autoridades fiscais; por conseqüência, nenhuma provisão foi consignada nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006.

Processos cíveis em que certas sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R\$ 5.065 relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Por não haver expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis nesses processos, nenhuma provisão foi consignada nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006.

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como pólo passivo, de forma direta ou indireta, em processos trabalhistas, no montante total de R\$ 6.201. Os consultores jurídicos indicam que as chances de êxito nesses processos são as seguintes: (a) prováveis - R\$ 2.072, (b) possíveis - R\$ 1.774 e (c) remotas - R\$ 2.355. As demonstrações contábeis contemplam provisão no montante suficiente para fazer face a eventuais perdas, incluída na rubrica "Demais contas a pagar," no exigível a longo prazo.

Estão em andamento processos judiciais, movidos por terceiros, contra o antigo proprietário do terreno "Riserva Uno", adquirido pela Companhia após satisfeitas todas as condições legais de propriedade sobre o imóvel perante aos órgãos de registro. Os advogados externos da Companhia classificam como extremamente remota a probabilidade de êxito dos autores nos referidos processos judiciais, os quais questionam a propriedade do imóvel, sendo que este tipo de questionamento em relação a terrenos na Barra da Tijuca, é muito comum.

As declarações de rendimentos da controladora e controladas estão sujeitas a revisão e aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários, referentes a períodos variáveis de tempo, também estão sujeitos a exame e aprovação final pelas autoridades fiscais.

**19 Benefícios**

A Companhia e suas sociedades controladas não mantém planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de

## **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005** Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

A Cyrela Brazil Realty possuía previsão estatutária para outorga de opção de compra de suas ações, conforme Anexo II à ata das assembleias gerais ordinária e extraordinária realizadas em 30 de abril de 1999, por parte de seus administradores, empregados e prestadores de serviços. Até 31 de dezembro de 2006, nenhum dos outorgados exerceu a opção de compra contratada.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 28 de abril de 2006, foi aprovado o novo “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 pelo Conselho de Administração da Companhia realizada em 11 de abril de 2006, sendo elegíveis ao plano o presidente da Companhia (desde que não seja acionista controlador), 100% dos diretores e 50% da alta gerência, segundo critérios formais da Companhia.

A Companhia e demais empresas do grupo, possui programa de participação de empregados e administradores nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2006 a Companhia acumula provisão, no montante de R\$ 4.603 mil, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

## **20 Instrumentos financeiros**

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

### **(a) Considerações sobre riscos**

- . Riscos de crédito: é avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência.
- . Riscos de moeda: como mencionado na Nota 10, em 31 de dezembro de 2006 os empréstimos em moeda estrangeira totalizam o equivalente a US\$ 8.145 mil (2005: US\$ 22.060 mil) e, como mencionado na Nota 3, os ativos totalizam o equivalente a US\$ 3.471 mil (2005: US\$ 4.284 mil.)

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

- . Risco de taxa de juros: as taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Adicionalmente, como mencionado nas Notas 11 e 12, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

**(b) Valorização dos instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2006 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- . Disponibilidades e aplicações financeiras (Nota 3): o valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado e, não geram perda quando de resgates antecipados.
- . Títulos e valores mobiliários (Nota 4): o valor de mercado da aplicação mantida em fundo de investimento imobiliário, no consolidado, totaliza R\$ 2.462 (2005: 2.615), apresentando uma variação de 8,33% (2005:6,20%) em relação ao seu valor contábil
- . Investimentos em sociedades controladas (Nota 8): os investimentos em sociedades controladas não possuem cotação em bolsa de valores e, dessa forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado. Em 31 de dezembro de 2006 a Companhia não possuía investimentos em fundos imobiliários. A variação do valor de mercado em relação ao valor contábil das aplicações em fundos de investimento imobiliário, em 31 de dezembro de 2005, era assim demonstrada: (i) ABC Plaza Shopping: 204,57%, (ii) Brasília Machado: 76,38%, (iii) Centro Têxtil Internacional: 17,28% e (iv) JK: 44,29%.
- . Empréstimos e financiamentos: as condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 10.

Em 31 de dezembro de 2006 não há contratos ativos de derivativos na Companhia.

Certas sociedades controladas possuem, em 31 de dezembro de 2005, contratos de: (i) forward, cujo montante para compra e venda é de US\$ 15.000 mil, com vencimento entre abril de 2006 e janeiro de 2007 e (ii) swap, cujo montante envolvido é de R\$ 30.000, com vencimento para janeiro de 2006. Estas operações geraram, até 31 de dezembro de 2005, uma perda líquida de R\$ 5.532, registrada na rubrica de despesas financeiras da

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

demonstração consolidada do resultado.

**21 Seguros**

A Companhia e suas sociedades controladas mantêm seguros, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

- (a) Risco de engenharia: (i) básica - R\$ 1.069.734, (ii) projetos - R\$ 1.069.734 e (iii) outras - R\$ 156.087.
  - (i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
  - (ii) Projetos - cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
  - (iii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.
- (b) Stand de vendas: incêndio - R\$ 400, roubo - R\$ 180 e outros riscos - R\$ 65.
- (c) Riscos diversos: incêndio - R\$ 2.627, roubo - R\$ 838 e outros riscos - R\$ 638.
- (d) Fidelidade: cobertura de perdas financeiras causadas por ações pessoais de empregados - R\$ 1.000.
- (e) Shopping Center: incêndio - R\$ 428.735.
- (f) Garantias contratuais: R\$ 53.265.
- (g) Riscos de construção: responsabilidade civi - R\$ 6.370
- (h) Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestores – R\$ US\$ 5.000.

**23 Outras informações**

A Companhia e suas investidas tem como prática a realização de doações para entidades sem fins lucrativos, relacionadas a assistência social; o montante para estas doações está limitado a R\$ 6.000.

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

**24 Eventos subseqüentes**

**(a) Debêntures**

A Companhia protocolou no dia 15 de fevereiro de 2007, na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), o arquivamento do primeiro Programa de Distribuição Pública de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia e o pedido de registro da 1ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, nominativas, escriturais, da espécie quirografária de emissão da Companhia (“Oferta”) no âmbito do Programa de Distribuição.

O montante da Oferta é de até R\$ 1.000.000, sendo que na primeira fase haverá a emissão de até 50.000 (cinquenta mil) debêntures, no montante total de R\$ 500.000. A Oferta está sujeita às condições favoráveis do mercado de capitais nacional e a concessão do devido registro pela “CVM”.

**(b) Cyrela Comercial Properties de Investimentos Imobiliários Ltda.**

Está em análise no Conselho de Administração da Companhia a proposta de transferência da controlada Cyrela Comercial Properties de Investimentos Imobiliários Ltda. para uma nova sociedade controlada, através de cisão parcial do patrimônio líquido da Companhia. A versão do patrimônio cindido constituiria a nova sociedade e atribuiria ações correspondentes aos acionistas da Companhia, na mesma proporção da participação em 31 de dezembro de 2006 e, passando os mesmos a serem acionistas da nova sociedade.

Em 31 de dezembro de 2006 o investimento na controlada Cyrela Comercial Properties de Investimentos Imobiliários Ltda., a ser considerado na possível cisão parcial é de R\$ 228.228.

**(c) Agra Empreendimento Imobiliários S.A.**

Em 21 de fevereiro de 2007 a sociedade investida Agra Empreendimento Imobiliário S.A. protocolou na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) o pedido de registro de companhia aberta e o pedido de registro de oferta pública primária e secundária de ações ordinárias. As características destes pedidos estão disponíveis no endereço eletrônico [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).