

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
4 - NIRE 35.300.137.728		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO RUA PROFESSOR MANOELITO DE ORNELLAS, 303		2 - BAIRRO OU DISTRITO CH STO ANTONIO		
3 - CEP 04719-917	4 - MUNICÍPIO SÃO PAULO		5 - UF SP	
6 - DDD 11	7 - TELEFONE 4502-3516	8 - TELEFONE 4502-3516	9 - TELEFONE 4502-3516	10 - TELEX 0
11 - DDD 11	12 - FAX 4502-3140	13 - FAX 4502-3140	14 - FAX 4502-3140	
15 - E-MAIL ri@cyrela.com.br				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME LUIZ LARGMAN				
2 - ENDEREÇO COMPLETO AV. PRES JUSCELINO KUBITSCHKE, 1455			3 - BAIRRO OU DISTRITO ITAIM BIBI	
4 - CEP 04543-011	5 - MUNICÍPIO SÃO PAULO			6 - UF SP
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 4502-3153	9 - TELEFONE 4502-3153	10 - TELEFONE 4502-3153	11 - TELEX 0
12 - DDD 011	13 - FAX 4502-3140	14 - FAX 4502-3140	15 - FAX 4502-3140	
16 - E-MAIL ri@cyrela.com.br				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2008	31/12/2008
2 - Penúltimo	01/01/2007	31/12/2007
3 - Antepenúltimo	01/01/2006	31/12/2006
4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR TERCO GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES SOC SIMPLES		5 - CÓDIGO CVM 00635-1
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO JOSÉ ANDRÉ VIOLA FERREIRA'		7 - CPF DO RESP. TÉCNICO 163.086.958-90

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 31/12/2008	2 31/12/2007	3 31/12/2006
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	355.741	355.651	354.452
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	355.741	355.651	354.452
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	11	6	6
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	11	6	6

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 3110 - Emp. Adm. Part. - Const. Civil, Mat. Const. e Decoração
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ÍTEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ÍTEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	------------------------------	-------------------------------

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 31/12/2008	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
1	Ativo Total	4.244.256	2.947.436	0
1.01	Ativo Circulante	401.599	466.270	0
1.01.01	Disponibilidades	243.806	359.131	0
1.01.01.01	Disponível	3.256	9.862	0
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	240.392	349.269	0
1.01.01.03	Títulos e valores mobiliários	158	0	0
1.01.02	Créditos	45.254	55.338	0
1.01.02.01	Clientes	19.095	15.296	0
1.01.02.01.01	Contas a receber	19.095	15.296	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	26.159	40.042	0
1.01.02.02.01	Contas-correntes c/ parc. nos empreend.	217	13.034	0
1.01.02.02.02	Impostos e contribuições a compensar	6.031	1.798	0
1.01.02.02.03	Despesas antecipadas	7.918	10.486	0
1.01.02.02.04	Demais contas a receber	11.993	14.724	0
1.01.03	Estoques	112.539	51.801	0
1.01.03.01	Imóveis a comercializar	112.539	51.801	0
1.01.04	Outros	0	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	3.842.657	2.481.166	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	571.436	306.820	0
1.02.01.01	Créditos Diversos	71.661	56.688	0
1.02.01.01.01	Contas a receber	5.369	8.042	0
1.02.01.01.02	Impostos e contribuições a compensar	34.853	32.581	0
1.02.01.01.04	Imóveis a comercializar de longo prazo	31.439	16.065	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	487.025	234.138	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	487.025	234.138	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	12.750	15.994	0
1.02.01.03.01	Demais contas a receber	269	3.208	0
1.02.01.03.02	Imposto de Renda e CS Diferidos	12.481	12.786	0
1.02.02	Ativo Permanente	3.271.221	2.174.346	0
1.02.02.01	Investimentos	3.240.553	2.157.068	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	3.183.383	2.100.009	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	57.170	57.059	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	17.296	9.597	0
1.02.02.03	Intangível	13.372	7.681	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
2	Passivo Total	4.244.256	2.947.436	0
2.01	Passivo Circulante	654.548	360.520	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	93.905	5.376	0
2.01.02	Debêntures	50.567	13.510	0
2.01.02.01	Juros sobre Debêntures	50.567	13.510	0
2.01.03	Fornecedores	0	27.924	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	2.217	1.434	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	65.956	14.574	0
2.01.06	Provisões	9.373	8.770	0
2.01.06.01	Salários, encargos soc. e participações	9.373	8.770	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	303.429	168.297	0
2.01.07.01	Partes Relacionadas	303.429	168.297	0
2.01.08	Outros	129.101	120.635	0
2.01.08.01	Adiantamento de clientes	81.599	46.483	0
2.01.08.02	Demais contas a pagar	22.120	13.171	0
2.01.08.03	Conta-corrente com parceiros nos empreen	17.544	26.905	0
2.01.08.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	7.838	34.076	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.468.759	697.951	0
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	1.468.759	697.951	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	441.426	137.024	0
2.02.01.02	Debêntures	996.408	498.161	0
2.02.01.03	Provisões	30.344	33.588	0
2.02.01.03.01	Tributos pagar e processos trabalhistas	801	3.628	0
2.02.01.03.02	Impostos Diferidos (IRPJ e CSLL)	29.543	29.960	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	581	29.178	0
2.02.01.06.01	Demais contas a pagar	0	3.113	0
2.02.01.06.02	Fornecedores	581	26.065	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	2.120.949	1.888.965	0
2.05.01	Capital Social Realizado	1.357.355	1.356.156	0
2.05.02	Reservas de Capital	23.522	6.157	0
2.05.02.01	Opções outorgadas reconhecidas	23.522	6.157	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	740.436	528.684	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/12/2008	4 -31/12/2007	5 -31/12/2006
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	740.447	528.695	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	(11)	(11)	0
2.05.04.07.01	Ações em tesouraria	(11)	(11)	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	(364)	(2.032)	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	(364)	(2.032)	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	0
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	15.485	19.980	0
3.01.01	Incorporação Imobiliária	15.109	12.630	0
3.01.02	Locação	0	91	0
3.01.03	Prestação de serviços e outras	376	7.259	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(1.892)	(1.860)	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	13.593	18.120	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(12.009)	(7.534)	0
3.04.01	Dos Imóveis vendidos e revendidos	(12.009)	(7.534)	0
3.05	Resultado Bruto	1.584	10.586	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	278.449	379.175	0
3.06.01	Com Vendas	(12.397)	(11.435)	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(115.111)	(83.639)	0
3.06.02.01	Gerais e Administrativas	(111.460)	(81.606)	0
3.06.02.02	Honorários da administração	(3.651)	(2.033)	0
3.06.03	Financeiras	(91.393)	5.082	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	53.620	67.903	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(145.013)	(62.821)	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	497.350	469.167	0
3.06.06.01	Equivalência Patrimonial	516.892	371.457	0
3.06.06.02	Outros resultados nos investimentos	(20.729)	113.697	0
3.06.06.03	Outras receitas operacionais, líquidas	1.187	(15.987)	0
3.07	Resultado Operacional	280.033	389.761	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	280.033	389.761	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	(2.325)	(3.000)	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	277.708	386.761	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	355.730	355.645	354.446
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,78067	1,08749	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	92.617	(34.194)	0
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	(158.262)	(94.188)	0
4.01.01.01	Depreciação de bens do ativo imobilizado	2.736	1.622	0
4.01.01.02	Amortização de ágios	9.574	3.814	0
4.01.01.03	Equivalência patrimonial valoriz. cotas	(516.892)	(371.457)	0
4.01.01.04	Aumento (diminuição) tributos a PG - LP	(2.755)	(2.511)	0
4.01.01.05	Juros, variações monetárias empréstimos	135.140	50.217	0
4.01.01.06	Impostos diferidos	(142)	141	0
4.01.01.07	Lucros acumulados - efeitos Lei 11.638	0	(150.526)	0
4.01.01.08	Provisões estatutárias	(63.631)	(12.249)	0
4.01.01.09	Lucro líquido do período	277.708	386.761	0
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	250.879	59.994	0
4.01.02.01	Redução (aumento) aplicações financeiras	108.877	(5.155)	0
4.01.02.02	Redução (aumento) contas a receber	(1.126)	4.556	0
4.01.02.03	Redução (aumento) imovéis comercializar	(76.112)	(58.454)	0
4.01.02.04	Redução (aumento) conta corrente parceir	3.456	(9.743)	0
4.01.02.05	Redução (aumento) partes relacionadas	(117.755)	43.119	0
4.01.02.06	Redução (aumento) demais ativos	304.467	(25.515)	0
4.01.02.07	Aumento (redução) contas a pg de imóveis	(26.238)	32.832	0
4.01.02.08	Aumento (redução) de tributos a pagar	(72)	2.755	0
4.01.02.09	Aumento (redução) impostos contribuições	813	0	0
4.01.02.10	Aumento (redução) em outros passivos	54.569	52	0
4.01.02.11	Aumento (redução) participação minorit.	0	75.547	0
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(895.185)	(283.371)	0
4.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado	(11.106)	(4.479)	0
4.02.02	Aquisição de investimento	(879.059)	(271.231)	0
4.02.03	Recursos aplicados no ativo diferido	(5.020)	(7.661)	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	795.962	325.336	0
4.03.01	Ingresso novos empréstimos financiamento	402.910	139.557	0
4.03.02	Debêntures	529.082	498.161	0
4.03.03	Pagamento empréstimos e financiamentos	(24.492)	0	0
4.03.04	Juros pagos	(112.737)	(33.168)	0
4.03.05	Distribuição de dividendos	0	(60.000)	0
4.03.06	Aumento de capital	1.199	9.008	0
4.03.07	Aumento (redução) capital incorp. cisão	0	(228.222)	0
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	(6.606)	7.771	0
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.862	2.091	0
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.256	9.862	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAValiaÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.356.156	6.157	0	528.684	0	(2.032)	1.888.965
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.356.156	6.157	0	528.684	0	(2.032)	1.888.965
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	277.708	0	277.708
5.05	Destinações	0	17.365	0	211.752	(277.708)	1.668	(46.923)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(65.956)	0	(65.956)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	17.365	0	211.752	(211.752)	1.668	19.033
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	1.199	0	0	0	0	0	1.199
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.357.355	23.522	0	740.436	0	(364)	2.120.949

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAValiaÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.581.527	0	0	367.023	0	0	1.948.550
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.581.527	0	0	367.023	0	0	1.948.550
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	(150.526)	386.761	0	236.235
5.05	Destinações	0	6.157	0	312.187	(386.761)	(2.032)	(70.449)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(14.574)	0	(14.574)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	(60.000)	0	(60.000)
5.05.03	Outras Destinações	0	6.157	0	312.187	(312.187)	(2.032)	4.125
5.05.03.01	Reserva Legal	0	0	0	21.107	(21.107)	0	0
5.05.03.02	Retenção de Lucro	0	0	0	326.468	(326.468)	0	0
5.05.03.03	Transferência retenção lucros legais	0	0	0	(35.388)	35.388	0	0
5.05.03.04	Programa pagamento de ações	0	6.157	0	0	0	0	6.157
5.05.03.05	Ajustes conversão investimentos	0	0	0	0	0	(2.032)	(2.032)
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	(225.371)	0	0	0	0	0	(225.371)
5.08.01	Aumento de capital por outorga	2.851	0	0	0	0	0	2.851
5.08.02	Redução de capital por ação	(228.222)	0	0	0	0	0	(228.222)
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.356.156	6.157	0	528.684	0	(2.032)	1.888.965

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAValiaÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
------------	---------------	--------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------	----------------------------------	--------------------------------------	------------------------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAValiaÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	819.045	0	0	199.738	0	0	1.018.783
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	819.045	0	0	199.738	0	0	1.018.783
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	242.283	0	242.283
5.05	Destinações	0	0	0	167.285	(242.283)	0	(74.998)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(30.183)	0	(30.183)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	(12.815)	(32.000)	0	(44.815)
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	180.100	(180.100)	0	0
5.05.03.01	Reserva Legal	0	0	0	12.114	(12.114)	0	0
5.05.03.02	Retenção de Lucros	0	0	0	167.986	(167.986)	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	762.482	0	0	0	0	0	762.482
5.08.01	Aumento de capital por subscrição	728.650	0	0	0	0	0	728.650
5.08.02	Aumento de capital por incorporação	33.832	0	0	0	0	0	33.832
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.581.527	0	0	367.023	0	0	1.948.550

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

06.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
6.01	Receitas	16.672	3.993	0
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	15.485	19.980	0
6.01.02	Outras Receitas	1.187	(15.987)	0
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	0	0	0
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	(62.324)	(46.320)	0
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	(12.009)	(7.534)	0
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	(50.315)	(38.786)	0
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	(45.652)	(42.327)	0
6.04	Retenções	(11.996)	(15.994)	0
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	(2.421)	(15.994)	0
6.04.02	Outras	(9.575)	0	0
6.04.02.01	Amortização de ágio de investimentos	(9.575)	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	(57.648)	(58.321)	0
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	530.175	577.464	0
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	516.892	423.586	0
6.06.02	Receitas Financeiras	24.437	40.181	0
6.06.03	Outros	(11.154)	113.697	0
6.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	(11.154)	113.697	0
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	472.527	519.143	0
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	472.527	519.143	0
6.08.01	Pessoal	74.447	41.839	0
6.08.01.01	Remuneração Direta	46.053	36.806	0
6.08.01.02	Benefícios	4.295	0	0
6.08.01.03	F.G.T.S.	18.326	0	0
6.08.01.04	Outros	5.773	5.033	0
6.08.01.04.01	Comissões sobre venda	(204)	0	0
6.08.01.04.02	Honorários de diretoria	3.652	2.033	0
6.08.01.04.03	Participação de empregados nos lucros	2.325	3.000	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.025	3.323	0
6.08.02.01	Federais	0	0	0
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	0	0	0
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	115.348	35.091	0
6.08.03.01	Juros	115.348	35.091	0
6.08.03.02	Aluguéis	0	0	0
6.08.03.03	Outras	0	0	0
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	277.707	438.890	0
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

06.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -01/01/2008 a 31/12/2008	4 -01/01/2007 a 31/12/2007	5 -01/01/2006 a 31/12/2006
6.08.04.02	Dividendos	0	0	0
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	277.707	438.890	0
6.08.05	Outros	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

07.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
1	Ativo Total	7.557.503	4.781.705	0
1.01	Ativo Circulante	5.061.543	2.591.924	0
1.01.01	Disponibilidades	824.002	506.203	0
1.01.01.01	Disponível	91.385	87.256	0
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	732.397	418.885	0
1.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	220	62	0
1.01.02	Créditos	1.963.301	1.012.414	0
1.01.02.01	Clientes	1.714.066	849.967	0
1.01.02.01.01	Contas a receber	1.714.066	849.967	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	249.235	162.447	0
1.01.02.02.02	Contas-correntes parceiros empreediment	98.161	25.531	0
1.01.02.02.03	Impostos e contribuições a compensar	29.288	18.521	0
1.01.02.02.04	Despesas com vendas a apropriar	37.604	26.380	0
1.01.02.02.05	Despesas antecipadas	8.585	11.569	0
1.01.02.02.06	Demais contas a receber	75.597	80.446	0
1.01.03	Estoques	2.274.240	1.073.307	0
1.01.04	Outros	0	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.495.960	2.189.781	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.090.626	1.922.738	0
1.02.01.01	Créditos Diversos	1.726.523	1.582.904	0
1.02.01.01.01	Contas a receber	946.966	743.478	0
1.02.01.01.02	Aplicações Financeiras	39.631	176.656	0
1.02.01.01.03	Impostos e contribuições a compensar	38.826	32.581	0
1.02.01.01.04	Imóveis a comercializar de longo prazo	651.621	570.386	0
1.02.01.01.05	Contas a receber por desapropriação	9.479	19.802	0
1.02.01.01.06	Adiantamento por aquisição de imóveis	40.000	40.001	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	312.763	275.617	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	312.763	275.617	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	51.340	64.217	0
1.02.01.03.01	IR e CS Diferidos	34.720	17.580	0
1.02.01.03.02	Demais contas a receber	16.620	46.637	0
1.02.02	Ativo Permanente	405.334	267.043	0
1.02.02.01	Investimentos	288.991	211.561	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	222.770	152.583	0
1.02.02.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.01.06	Ágios	66.221	58.978	0
1.02.02.02	Imobilizado	99.117	47.146	0
1.02.02.03	Intangível	17.226	8.336	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

07.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/12/2008	4 -31/12/2007	5 -31/12/2006
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

07.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2008	4 - 31/12/2007	5 - 31/12/2006
2	Passivo Total	7.557.503	4.781.705	0
2.01	Passivo Circulante	2.929.240	1.569.235	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	155.421	76.762	0
2.01.02	Debêntures	50.567	13.510	0
2.01.02.01	Juros sobre debêntures	50.567	13.510	0
2.01.03	Fornecedores	50.227	49.570	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	135.092	75.403	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	65.956	14.574	0
2.01.06	Provisões	23.213	12.226	0
2.01.06.01	Salários, encargos sociais e participaç.	23.213	12.226	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	139.397	81.004	0
2.01.07.01	Partes Relacionadas	139.397	81.004	0
2.01.08	Outros	2.309.367	1.246.186	0
2.01.08.01	Contas a pagar por aquisição de imóveis	296.220	316.259	0
2.01.08.02	Conta corrente com parceiro empreendedimen	255.166	29.364	0
2.01.08.03	Adiantamento de clientes	1.685.914	810.999	0
2.01.08.04	Demais contas a pagar	67.496	80.537	0
2.01.08.05	IRPJ e CSLL Diferidos	4.571	9.027	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.218.586	1.090.654	0
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	2.218.586	1.090.654	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	865.355	228.527	0
2.02.01.02	Debêntures	996.408	498.161	0
2.02.01.03	Provisões	164.138	129.858	0
2.02.01.03.01	Tributos a pagar processos trabalhistas	29.028	26.258	0
2.02.01.03.02	IRPJ e CSLL Diferidos	135.110	103.600	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	192.685	234.108	0
2.02.01.06.01	Fornecedores	43.412	37.759	0
2.02.01.06.02	Contas pagar aquisição de imóveis	126.663	103.698	0
2.02.01.06.03	Demais contas a pagar	22.610	92.651	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.04	Part. de Acionistas Não Controladores	288.728	180.722	0
2.05	Patrimônio Líquido	2.120.949	1.941.094	0
2.05.01	Capital Social Realizado	1.357.355	1.356.156	0
2.05.02	Reservas de Capital	23.522	6.157	0
2.05.02.01	Opções de outorgas reconhecidas	23.522	6.157	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	740.436	580.813	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

07.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/12/2008	4 -31/12/2007	5 -31/12/2006
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	740.447	580.824	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	(11)	(11)	0
2.05.04.07.01	Ações em tesouraria	(11)	(11)	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	(364)	(2.032)	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	(364)	(2.032)	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	0
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

08.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	2.967.449	2.079.441	0
3.01.01	Incorporação e revenda de imóveis	2.907.848	2.021.964	0
3.01.02	Loteamento	22.974	8.363	0
3.01.03	Locação de imóveis	0	698	0
3.01.04	Prestação de serviço e outras	36.627	48.416	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(120.008)	(80.899)	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	2.847.441	1.998.542	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(1.764.861)	(1.221.567)	0
3.04.01	Dos Imóveis vendidos e revendidos	(1.723.828)	(1.196.492)	0
3.04.02	Dos Loteamentos	(12.725)	(5.221)	0
3.04.03	Dos imóveis locados e serviços	(28.308)	(19.854)	0
3.05	Resultado Bruto	1.082.580	776.975	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(640.585)	(266.690)	0
3.06.01	Com Vendas	(366.684)	(262.987)	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(222.042)	(136.303)	0
3.06.02.01	Gerais e Administrativas	(212.648)	(133.006)	0
3.06.02.02	Honorários da Administração	(9.394)	(3.297)	0
3.06.03	Financeiras	(10.780)	27.266	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	190.740	144.188	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(201.520)	(116.922)	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	1.676	1.412	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	(42.755)	103.922	0
3.06.06.01	Equivalência Patrimonial	(542)	0	0
3.06.06.02	Outros Resultados no Investimentos	(42.213)	103.922	0
3.07	Resultado Operacional	441.995	510.285	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	441.995	510.285	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(36.247)	(20.538)	0
3.11	IR Diferido	(76.152)	(44.989)	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	(4.055)	(3.000)	0
3.12.01	Participações	(4.055)	(3.000)	0
3.12.01.01	Participação de Administ e empregados	(4.055)	(3.000)	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	(47.833)	(54.997)	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	277.708	386.761	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

08.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -01/01/2008 a 31/12/2008	4 -01/01/2007 a 31/12/2007	5 -01/01/2006 a 31/12/2006
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	355.730	355.645	354.446
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,78067	1,08749	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

09.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(988.841)	(179.725)	0
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	346.093	358.059	0
4.01.01.01	Depreciação de bens do ativo imobilizado	4.811	1.751	0
4.01.01.02	Amortização de ágios	(66.414)	8.881	0
4.01.01.03	Equivalência patrimonial valoriz cotas	0	0	0
4.01.01.04	Aumento (diminuição) tributos a pagar LP	0	0	0
4.01.01.05	Juros, variações monetárias s/ empréstim	183.329	65.259	0
4.01.01.06	Impostos diferidos	12.863	36.170	0
4.01.01.07	Participação de minoritários no resultad	(4.303)	20.282	0
4.01.01.08	Lucros acumulados - efeito Lei 11.638	0	(150.526)	0
4.01.01.09	Provisões estatutárias	(61.901)	(10.519)	0
4.01.01.10	Lucro Líquido do período	277.708	386.761	0
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(1.334.934)	(537.784)	0
4.01.02.01	Diminuição (Aumento) aplicações Financ	(176.487)	(94.888)	0
4.01.02.02	Diminuição (Aumento) contas a receber	(1.067.587)	(744.925)	0
4.01.02.03	Diminuição (Aumento) imóveis a comercial	(1.282.168)	(667.511)	0
4.01.02.04	Diminuição (Aumento) c/c parceiros empre	153.172	5.428	0
4.01.02.05	Diminuição (Aumento) partes relacionadas	21.918	65.837	0
4.01.02.06	Diminuição (Aumento) demais ativos	16.831	(24.877)	0
4.01.02.07	Aumento (Diminuição) CP aquisição imóvei	2.926	69.399	0
4.01.02.08	Aumento (Diminuição) Tributos a PG	2.770	(510)	0
4.01.02.09	Aumento (Diminuição) Imposto Contr. rec	59.689	31.519	0
4.01.02.10	Aumento (Diminuição) em outros passivos	873.822	710.476	0
4.01.02.11	Aumento (Diminuição) Particip. Minoritár	60.180	112.268	0
4.01.03	Outros	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(74.492)	(480.682)	0
4.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado	(57.453)	(41.349)	0
4.02.02	Aquisição de investimento	(11.016)	(152.583)	0
4.02.03	Recursos aplicados no ativo diferido	(8.890)	(7.536)	0
4.02.04	Distribuição de dividendos	0	(60.000)	0
4.02.05	Aumento de capital	2.867	9.008	0
4.02.06	Aumento (redução) capital incorp. cisão	0	(228.222)	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	1.067.462	690.139	0
4.03.01	Ingresso novos emprést. e financiamentos	917.009	278.655	0
4.03.02	Debêntures	529.082	498.161	0
4.03.03	Pagamento de emprést. e financiamentos	(282.600)	(53.509)	0
4.03.04	Juros Pagos	(96.029)	(33.168)	0
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	4.129	29.732	0
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	87.256	57.524	0
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	91.385	87.256	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

10.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAValiaÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.356.156	6.157	0	528.684	0	(2.032)	1.888.965
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.356.156	6.157	0	528.684	0	(2.032)	1.888.965
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	277.708	0	277.708
5.05	Destinações	0	17.365	0	211.752	(277.708)	1.668	(46.923)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(65.956)	0	(65.956)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	17.365	0	211.752	(211.752)	1.668	19.033
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	1.199	0	0	0	0	0	1.199
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.357.355	23.522	0	740.436	0	(364)	2.120.949

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

10.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAValiaÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.581.527	0	0	367.023	0	0	1.948.550
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.02.01	Lucro originalmente apurado	0	0	0	0	0	0	0
5.02.02	Ajustes da Lei nº 11.638	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.581.527	0	0	367.023	0	0	1.948.550
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	(150.526)	386.761	0	236.235
5.05	Destinações	0	6.157	0	312.187	(386.761)	(2.032)	(70.449)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(14.574)	0	(14.574)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	(60.000)	0	(60.000)
5.05.03	Outras Destinações	0	6.157	0	312.187	(312.187)	(2.032)	4.125
5.05.03.01	Reserva Legal	0	0	0	21.107	(21.107)	0	0
5.05.03.02	Retenção de lucro	0	0	0	326.468	(326.468)	0	0
5.05.03.03	Transferência retenção lucros legais	0	0	0	(35.388)	35.388	0	0
5.05.03.04	Programa pagamento de ações	0	6.157	0	0	0	0	6.157
5.05.03.05	Ajustes conversão investimentos	0	0	0	0	0	(2.032)	(2.032)
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	(225.371)	0	0	0	0	0	(225.371)
5.08.01	Aumento de capital por outorga	2.851	0	0	0	0	0	2.851
5.08.02	Redução de capital por ação	(228.222)	0	0	0	0	0	(228.222)
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

10.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAValiaÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.356.156	6.157	0	528.684	0	(2.032)	1.888.965

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

10.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	819.045	0	0	199.738	0	0	1.018.783
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.02.01	Lucro originalmente apurado	0	0	0	0	0	0	0
5.02.02	Ajustes da Lei nº 11.638	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	819.045	0	0	199.738	0	0	1.018.783
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	242.283	0	242.283
5.05	Destinações	0	0	0	167.285	(242.283)	0	(74.998)
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	(30.183)	0	(30.183)
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	(12.815)	(32.000)	0	(44.815)
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	180.100	(180.100)	0	0
5.05.03.01	Reserva Legal	0	0	0	12.114	(12.114)	0	0
5.05.03.02	Retenção de Lucros	0	0	0	167.986	(167.986)	0	0
5.05.03.03	Transferência retenção lucros Lei 11638	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03.04	Programa pagamento de ações - Lei 11638	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03.05	Ajustes conversão investimentos - 11638	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.07.04	Ajuste em Lucros Acumulados Lei 11.638	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	762.482	0	0	0	0	0	762.482
5.08.01	Redução de capital por cisão	0	0	0	0	0	0	0
5.08.02	Aumento de capital por outorga de ações	0	0	0	0	0	0	0
5.08.03	Redução de capital por ação	0	0	0	0	0	0	0
5.08.04	Aumento de capital por subscrição	728.650	0	0	0	0	0	728.650

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

10.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO CONSOLIDADO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAValiaÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.08.05	Aumento de capital por incorporação	33.832	0	0	0	0	0	33.832
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.581.527	0	0	367.023	0	0	1.948.550

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

11.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2008 a 31/12/2008	4 - 01/01/2007 a 31/12/2007	5 - 01/01/2006 a 31/12/2006
6.01	Receitas	2.965.825	2.080.853	0
6.01.01	Vendas Mercadorias, Produtos e Serviços	2.964.150	2.079.441	0
6.01.02	Outras Receitas	1.675	1.412	0
6.01.03	Receitas refs. à Constr. Ativos Próprios	0	0	0
6.01.04	Provisão/Rev. Créds. Liquidação Duvidosa	0	0	0
6.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	(2.213.108)	(1.560.836)	0
6.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	(1.764.854)	(1.221.567)	0
6.02.02	Materiais-Energia-Servs Terceiros-Outros	(448.254)	(339.269)	0
6.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	0
6.02.04	Outros	0	0	0
6.03	Valor Adicionado Bruto	752.717	520.017	0
6.04	Retenções	(21.777)	(1.943)	0
6.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	(3.897)	(1.943)	0
6.04.02	Outras	(17.880)	0	0
6.04.02.01	Amortização de ágio de investimentos	(17.880)	0	0
6.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	730.940	518.074	0
6.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	51.879	170.687	0
6.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	(542)	0	0
6.06.02	Receitas Financeiras	76.754	66.765	0
6.06.03	Outros	(24.333)	103.922	0
6.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	(24.333)	103.922	0
6.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	782.819	688.761	0
6.08	Distribuição do Valor Adicionado	782.819	688.761	0
6.08.01	Pessoal	129.837	53.651	0
6.08.01.01	Remuneração Direta	71.466	46.607	0
6.08.01.02	Benefícios	8.229	0	0
6.08.01.03	F.G.T.S.	35.038	0	0
6.08.01.04	Outros	15.104	7.044	0
6.08.01.04.01	Comissões sobre venda	1.655	747	0
6.08.01.04.02	Honorários de diretoria	9.394	3.297	0
6.08.01.04.03	Participação de empregados nos lucros	4.055	3.000	0
6.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	242.817	155.806	0
6.08.02.01	Federais	0	0	0
6.08.02.02	Estaduais	0	0	0
6.08.02.03	Municipais	0	0	0
6.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	81.764	37.546	0
6.08.03.01	Juros	81.764	37.546	0
6.08.03.02	Aluguéis	0	0	0
6.08.03.03	Outras	0	0	0
6.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	328.401	441.758	0
6.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

11.01 - DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -01/01/2008 a 31/12/2008	4 -01/01/2007 a 31/12/2007	5 -01/01/2006 a 31/12/2006
6.08.04.02	Dividendos	0	0	0
6.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Exercício	277.707	438.890	0
6.08.04.04	Part. Não Controladores Lucros Retidos	50.694	2.868	0
6.08.05	Outros	0	0	0

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

12.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

Parecer dos auditores independentes

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

1. Examinamos os balanços patrimoniais da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (individual e consolidado), levantados em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (ajustado) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
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 da Companhia; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira (individual e consolidada) da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (ajustado), o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os fluxos de caixa e o valor adicionado referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

12.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

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

São Paulo, 25 de março de 2009.

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

José André Viola Ferreira
Contador CRC 1 SP 195.865/O-0

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

O ano de 2008 foi marcado por dois períodos bastante divergentes na economia brasileira. Os oito primeiros meses foram caracterizados por um forte crescimento econômico. Em maio, o Brasil obteve Grau de Investimento por duas agências de classificação de risco e o índice Bovespa atingiu o recorde histórico de 73,5 mil pontos. Em setembro, uma crise deflagrada nos Estados Unidos pelo crédito imobiliário de alto risco (*"subprime"*) abalou os quatro cantos do mundo e praticamente todos os setores de atividade, interrompendo o ciclo de crescimento econômico mundial iniciado em 2004. A crise que se iniciava implodiu as expectativas de crescimento da economia mundial, contraiu a oferta de crédito e causou uma crise de confiança em todos os agentes da economia, principalmente em empresários e consumidores. Em outubro, o índice Bovespa, que há pouco batera seu recorde, atingiu 29,4 mil pontos, o mais baixo patamar desde outubro de 2005. Todos os países reagiram reduzindo suas taxas básicas de juros e o Brasil não foi diferente. A inflação, que na primeira metade do ano exigiu alguma atenção, deixou de ser o foco diante de um cenário de desaceleração da economia, o que permitiu ao Banco Central trabalhar com perspectivas de taxa real de juros bem abaixo do que há muito se praticava no país. O grande crescimento experimentado pelo setor imobiliário no Brasil desde 2004 foi baseado na estabilidade da economia, na redução contínua das taxas de juros, na mudança do ambiente regulatório, no crescimento da renda das famílias, no índice de confiança do consumidor e na abundante disponibilidade de crédito tanto à construção quanto ao cliente final. E nesse cenário próspero, a indústria alcançou seu mais baixo índice histórico de estoque.

O ano de 2009 se inicia em plena da crise. Vários países adotaram pacotes para "salvar" seus mercados de impactos ainda mais profundos. Nos próximos 2 ou 3 anos ainda teremos grandes desafios para enfrentar. No entanto, hoje o Brasil está mais forte do que nunca, com condições inéditas de solvência que fizeram com que fosse um dos últimos países a ser impactado pela crise e com que a sua recuperação tenha grandes chances de ser mais rápida que a dos países desenvolvidos. A verdade é que o Brasil já passou por crises internas que causaram estragos muito maiores que os que vemos hoje.

O Governo Federal está adotando uma série de medidas anticíclicas, tanto no campo monetário quanto no fiscal, para fomentar a atividade econômica interna. A mais importante para o setor é o Plano Habitacional. Esse programa, recentemente lançado, pretende impulsionar o crescimento do

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

setor de construção civil fazendo frente ao déficit habitacional lançando um milhão de residências em 2 anos. Pela primeira vez, o Governo Federal contatou a iniciativa privada para desenvolver um programa consistente com as necessidades do setor, considerando modalidades de financiamento acessíveis a grande parte da população e com processos e custos reduzidos.

Apesar dos contratempos, 2008 foi um ano muito positivo para a Cyrela. O primeiro semestre foi marcado por lançamentos e vendas que atingiram marcas históricas. Em maio, atravessamos as fronteiras nacionais e fizemos o primeiro lançamento na Argentina, através da parceria com a já conhecida IRSA. Outros movimentos estratégicos foram realizados e, em junho, estabelecemos uma *joint-venture* com a Construtora Líder, tradicional construtora e incorporadora de Minas Gerais e Distrito Federal, criando a CL Empreendimentos Imobiliários S.A. Também em junho, anunciamos a intenção de incorporação da Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., empresa de sucesso que possuía sinergias importantes com a Cyrela. Eventos imprevisíveis impossibilitaram o avanço das negociações e a operação não pôde ser concluída. Em julho, fizemos uma nova *joint-venture* com a Lucio Empreendimentos e Participações e criamos a Lucio Brazil Real Estate S.A., para fortalecer nossa atuação na Grande São Paulo. Em dezembro, adquirimos a totalidade da participação da Concima na parceria que com ela tínhamos, uma ação consolidadora que gerou valor para nossos acionistas.

Um dos pontos fortes da Cyrela é a sua capacidade de acelerar e desacelerar rapidamente. Desde o início da crise, nossas atitudes foram marcadas pela prudência. Optamos por lançar somente produtos que se mostravam líquidos, com financiamento a construção já contratado, mantendo sempre um controle rígido do caixa e, assim, garantindo que a Cyrela se mantenha sólida ao final desse ciclo. Preparando-se para uma redução do ritmo de vendas, adequamos o quadro de funcionários à nova realidade de mercado e a aquisição de terrenos passou a ser feita somente através de permutas, sem desembolso de caixa, e sem prazo para lançamento.

Acreditamos que estamos muito bem posicionados para atravessar este momento desafiador. Em 2009, manteremos os mesmos mandamentos: prudência e conservadorismo. No entanto, estamos absolutamente preparados para aproveitar os incentivos que trazido pelo Plano Habitacional. A Living, nossa marca de produtos econômicos e super econômicos, existe há apenas 2 anos e já se posicionou como a quarta empresa desse segmento, tendo atingido a marca surpreendente de 18.000 unidades lançadas. Em 2008, a Living representou cerca de 30% do portfólio da Cyrela e está pronta para crescer ainda mais.

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Com mais de 50 anos de atuação no mercado imobiliário brasileiro, a Cyrela se orgulha de ter atingido a marca de 37.000 clientes. Cada um dos nossos funcionários, parceiros, fornecedores e acionistas participaram, de alguma maneira, da realização do grande sonho de cada um desses clientes e é com eles que contamos e a quem agradecemos. Ontem, hoje e sempre.

A Direção

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta em consonância com as novas regras contábeis está assim constituída:

Por Atividade	2008	% Part.	2007	% Part.	% Var.
	R\$ mil		R\$ mil		
Incorp Imob Residencial	2.907.848	98,0%	2.021.962	97,2%	43,8%
Loteamentos	22.974	0,8%	8.363	0,4%	174,7%
Prestação de Serviços	36.627	1,2%	49.114	2,4%	-25,4%
Total	2.967.449	100%	2.079.439	100%	42,7%

Os principais impactos nas receitas são:

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

O Contas a Receber das unidades em construção foram descontados a valor presente (AVP) e, na proporção em que já haviam sido reconhecidos como receita, estas foram reduzidas eliminando o efeito financeiro no montante de R\$ 24,5 milhões no resultado do ano de 2008. Como os terrenos adquiridos em permuta passaram a ser avaliados ao preço de comercialização do respectivo imóvel a ser entregue ao permutante, geraram um acréscimo no custo de produção e conseqüente reconhecimento da receita, visto que custo do terreno permutado integra o custo orçado total de construção base para o cálculo da evolução da obra e do respectivo reconhecimento do custo (POC). Devido a esta nova prática contábil, reconhecemos receita adicional em 2008 no montante de R\$ 208,8 milhões.

A receita bruta por segmento está assim distribuída:

Regional	Receita de Incorporação por Região										Total Receita Acumulada	
	Tradicional					Econômico						
	Luxo		Médio Alto		Médio	Econômico		Super Econômico				
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
São Paulo	84.936	146.370	650.198	422.650	407.451	333.972	7.664	-	-	-	1.150.249	902.992
Rio de Janeiro	312.322	440.865	438.740	314.732	114.462	34.449	24.209	-	2.416	-	892.149	790.046
Sul, Sudeste e Centro Oeste	69.277	13.389	232.001	89.262	172.242	90.771	177.475	41.273	49.416	16.900	700.412	251.594
Nordeste	8.018	-	83.158	69.699	-	-	43.499	7.632	-	-	134.675	77.332
Norte	-	-	-	-	6.841	-	23.523	-	-	-	30.364	-
Total	474.554	600.623	1.404.097	896.344	700.996	459.192	276.370	48.905	51.832	16.900	2.907.848	2.021.962
% Participação	16,3%	29,7%	48,3%	44,3%	24,1%	22,7%	9,5%	2,4%	1,8%	0,8%	100%	100%

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Custo dos Bens e/ou Serviços Prestados

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

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

Margem Bruta

Por Atividade	2008	2007	Var.
Incorporação Imobiliária Residencial	38,3%	38,5%	-0,2 p.p.
Loteamentos	42,3%	35,1%	7,2 p.p.
Prestação de Serviços	15,1%	55,0%	-39,9 p.p.
Total	38,0%	38,9%	-0,9 p.p.

Como conseqüência dos novos critérios de reconhecimento de receitas e custos, houve redução de 2,1p.p na margem bruta de incorporação e de 3,3 p.p em loteamentos, quando comparadas com as margens brutas de 2008 utilizando-se os critérios anteriormente praticados.

Despesas com Vendas

Descrição	Incorporação	
	2008	2007
	R\$ mil	
Despesa Comercial antes dos Impactos	310.879	202.649
Amortização Stand de Vendas	55.805	60.338
Despesa Comercial Ajustada	366.684	262.987

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, que antes eram amortizados de acordo com a evolução da obra, passaram a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e a

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

amortização destes saldos passou a ser realizada com base na expectativa de vida útil de cada estande.

O critério determinado para o reconhecimento dessas despesas no resultado é a efetiva demolição do estande ou o percentual de 90% de vendas do empreendimento. Assim, diversos estandes de vendas que estavam com seus custos diferidos e amortizados à medida da evolução da obra tiveram esses custos levados a resultado nesse exercício gerando, no ano de 2008, reconhecimento adicional de despesas de R\$ 55,8 milhões em comparação com a sistemática de reconhecimento anteriormente adotada.

Despesas Administrativas

Descrição	Gerais e Administrativas		Honorários de Administração	
	2008	2007	2008	2007
	R\$ mil		R\$ mil	
Despesas Administrativas antes dos Impactos	195.284	127.496	9.394	3.297
Stock Option	17.364	6.157	-	-
Despesas Gerais e Administrativas	212.648	133.653	9.394	3.297

O impacto de R\$ 17,4 milhões refere-se à amortização dos planos de opções de ações (*Stock Options*) feita conforme o prazo de carência de cada plano. Os valores das opções de ações foram calculados com base na data da assinatura do contrato, ou seja, pelo valor na data da outorga, e estão sendo amortizadas de acordo com o prazo do contrato de concessão (*vesting*).

EBITDA

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

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

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

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

13.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Resultado Financeiro

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

Lucro Líquido

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

Auditoria Independente – nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia firmou contrato com a Terco Grant Thornton Auditores Independentes, em abril de 2007, para a prestação de serviços de suas demonstrações contábeis, bem como a revisão de informativos contábeis para um período de um ano. A Terco Grant Thornton desde então não prestou serviços não-relacionados à auditoria independente que superassem 5% (cinco por cento) do valor do contrato.

A política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo da Companhia, quanto à contratação de serviços não relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamentada nos princípios que preservam a independência do auditor independente.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
 Balanço patrimonial levantado em
 (Em Milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2008	(ajustado) 2007	2008	(ajustado) 2007
Circulante					
Disponibilidades	4	3.256	9.862	91.385	87.256
Aplicações financeiras	4	240.392	349.269	732.397	418.885
Títulos e valores mobiliários	5	158	-	220	62
Contas a receber	6	19.095	15.296	1.714.066	849.967
Imóveis a comercializar	8	112.539	51.801	2.274.240	1.073.307
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	15	217	13.034	98.161	25.531
Impostos e contribuições a compensar	21	6.031	1.798	29.288	18.521
Despesas com vendas a apropriar		-	-	37.604	26.380
Despesas antecipadas		7.918	10.486	8.585	11.569
Demais contas a receber		11.993	14.724	75.597	80.446
		401.599	466.270	5.061.543	2.591.924
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	6	5.369	8.042	946.966	743.478
Aplicações financeiras	4	-	-	39.631	176.656
Contas a receber por desapropriação	7	-	-	9.479	19.802
Partes relacionadas	14 (a)	487.025	234.138	312.763	275.617
Impostos e contribuições a compensar		34.853	32.581	38.826	32.581
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21 (a)	12.481	12.786	34.720	17.580
Adiantamentos por aquisição de imóveis	19 (a)	-	-	40.000	40.001
Imóveis a comercializar de longo prazo	8	31.439	16.065	651.621	570.386
Demais contas a receber		269	3.208	16.620	46.637
		571.436	306.820	2.090.626	1.922.738
Investimento					
Investimentos em controladas e coligadas	9 (b)	3.183.383	2.100.009	222.770	152.583
Ágios	9 (b)	57.170	57.059	66.221	58.978
		3.240.553	2.157.068	288.991	211.561
Imobilizado	10	17.296	9.597	99.117	47.146
Intangível	11	13.372	7.681	17.226	8.336
		3.271.221	2.174.346	405.334	267.043
		3.842.657	2.481.166	2.495.960	2.189.781
Total do ativo		4.244.256	2.947.436	7.557.503	4.781.705

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

Balanco patrimonial levantado em
 (Em Milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2008	(ajustado) 2007	2008	(ajustado) 2007
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	93.905	5.376	155.421	76.762
Juros sobre Debêntures	13	50.567	13.510	50.567	13.510
Fornecedores		-	27.924	50.227	49.570
Impostos e contribuições a recolher		2.217	1.404	135.092	75.403
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21 (a)	-	30	4.571	9.027
Salários, encargos sociais e participações		9.373	8.770	23.213	12.226
Contas a pagar por aquisição de imóveis	19 (b)	7.838	34.076	296.220	316.259
Dividendos a pagar	22 (d)	65.956	14.574	65.956	14.574
Partes relacionadas	14 (a)	303.429	168.297	139.397	81.004
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	15	17.544	26.905	255.166	29.364
Adiantamentos de clientes	17	81.599	46.483	1.685.914	810.999
Demais contas a pagar		22.120	13.171	67.496	80.537
		654.548	360.520	2.929.240	1.569.235
Não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	12	441.426	137.024	865.355	228.527
Debêntures	13	996.408	498.161	996.408	498.161
Fornecedores		581	26.065	43.412	37.759
Contas a pagar por aquisição de imóveis	19 (b)	-	-	126.663	103.698
Tributos a pagar e processos trabalhistas	20	801	3.628	29.028	26.258
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21 (a)	29.543	29.960	135.110	103.600
Demais contas a pagar		-	3.113	22.610	92.651
		1.468.759	697.951	2.218.586	1.090.654
Participação de minoritários		-	-	288.728	232.851
Patrimônio líquido					
Capital social	22 (a)	1.357.355	1.356.156	1.357.355	1.356.156
Ações em tesouraria	22 (b)	(11)	(11)	(11)	(11)
Reservas de capital:					
Opções outorgadas reconhecidas	24 (c)	23.522	6.157	23.522	6.157
Reservas de lucros	22 (c)	740.447	528.695	740.447	528.695
Ajustes acumulados de conversão		(364)	(2.032)	(364)	(2.032)
		2.120.949	1.888.965	2.120.949	1.888.965
Total do passivo e patrimônio líquido		4.244.256	2.947.436	7.557.503	4.781.705

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
Demonstrações do Resultado para os exercícios findos
em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007
 (Expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2008	(ajustado) 2007	2008	(ajustado) 2007
Receita operacional bruta					
Incorporação e revenda de imóveis		15.109	12.630	2.907.848	2.021.964
Loteamento		-	-	22.974	8.363
Locação de imóveis		-	91	-	698
Prestação de serviços e outras		376	7.259	36.627	48.416
		15.485	19.980	2.967.449	2.079.441
Deduções da receita bruta		(1.892)	(1.860)	(120.008)	(80.899)
Receita operacional líquida		13.593	18.120	2.847.441	1.998.542
Custos das vendas realizadas					
Dos imóveis vendidos e revendidos		(12.009)	(7.534)	(1.723.828)	(1.196.492)
Dos loteamentos		-	-	(12.725)	(5.221)
Dos imóveis locados e serviços		-	-	(28.308)	(19.854)
		(12.009)	(7.534)	(1.764.861)	(1.221.567)
Lucro bruto operacional		1.584	10.586	1.082.580	776.975
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas		(12.397)	(11.435)	(366.684)	(262.987)
Despesas gerais e administrativas		(111.460)	(81.606)	(212.648)	(133.653)
Despesas com honorários da administração	14 (d)	(3.651)	(2.033)	(9.394)	(3.297)
Resultado de participações societárias					
Equivalência patrimonial	9 (b)	516.892	371.457	(542)	-
Outros resultados nos investimentos		(20.729)	113.697	(42.213)	103.922
Outras receitas (despesas) operacionais		1.187	(15.987)	1.676	1.412
Lucro bruto antes do resultado financeiro		371.426	384.679	452.775	482.372
Resultado financeiro					
Despesas financeiras		(145.013)	(62.821)	(201.520)	(116.922)
Receita financeira		53.620	67.903	190.740	144.188
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social, de participações estatutárias e de acionistas minoritários		280.033	389.761	441.995	509.638
Imposto de renda e contribuição social					
Impostos diferidos	21 (a)	-	-	(36.247)	(20.538)
Do exercício	21 (c)	-	-	(76.152)	(44.989)
		-	-	(112.399)	(65.527)
Lucro antes de participações estatutárias		280.033	389.761	329.596	444.111
Participação de administradores e empregados	24 (b)	(2.325)	(3.000)	(4.055)	(3.000)
Lucro antes da participação de acionistas minoritários		277.708	386.761	325.541	441.111
Participações de acionistas minoritários		-	-	(47.833)	(54.350)
Lucro líquido do exercício		277.708	386.761	277.708	386.761
Ações em circulação (ex-tesouraria) em milhares		355.724	355.641	355.724	355.641
Lucro líquido por lote de mil ações - R\$		0,78068	1,08750	0,78068	1,08750

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
 Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de Dezembro
 (Em Milhares de Reais)

Notas	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de outorga de opções de ações	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Ajustes acumulados de conversão	Total
				Legal	Retenção de lucros			
Em 31 de dezembro de 2006	1.581.527	(11)	-	32.741	334.293	-	-	1.948.550
Ajustes de exercícios anteriores - Lei nº 11.638	-	-	-	-	(150.526)	-	-	(150.526)
Em 1 de janeiro de 2007	1.581.527	(11)	-	32.741	183.767	-	-	1.798.024
Aumento (redução) de capital:								
Redução de capital por cisão	(228.222)	-	-	-	-	-	-	(228.222)
Aumento de capital por outorga de ações	2.1	2.851	-	-	-	-	-	2.851
Lucro líquido do exercício:								
Originalmente apurado	-	-	-	-	-	422.149	-	422.149
Ajustes da Lei nº 11.638	2.1	-	-	-	-	(35.388)	-	(35.388)
Lucro líquido do exercício ajustado:								
Destinação do lucro:								
Reserva legal	22(d)	-	-	21.107	-	(21.107)	-	-
Dividendos propostos	22(d)	-	-	-	-	(14.574)	-	(14.574)
Dividendos e juros sobre o capital próprio, distribuídos	22(d)	-	-	-	-	(60.000)	-	(60.000)
Reserva de retenção de lucros	22(c)	-	-	-	326.468	(326.468)	-	-
Transferência para retenção de lucros - efeitos da Lei nº 11.638	2.1	-	-	-	-	(35.388)	35.388	-
Programa de pagamento em ações - efeitos da Lei nº 11.638	2.1	-	-	6.157	-	-	-	6.157
Ajustes por conversão de investimentos - efeitos da Lei nº 11.638	2.1	-	-	-	-	-	(2.032)	(2.032)
Em 31 de dezembro de 2007	1.356.156	(11)	6.157	53.848	474.847	-	(2.032)	1.888.965
Aumento de capital:								
Aumento de capital por outorga de ações	2.1	1.199	-	-	-	-	-	1.199
Lucro líquido do exercício:								
Originalmente apurado	-	-	-	-	-	366.464	-	366.464
Ajustes da Lei nº 11.638	2.1	-	-	-	-	(88.756)	-	(88.756)
Lucro líquido do exercício ajustado:								
Destinação do lucro								
Reserva legal	22(d)	-	-	13.885	-	(13.885)	-	-
Dividendos propostos	22(d)	-	-	-	-	(65.956)	-	(65.956)
Reserva de retenção de lucros	22(c)	-	-	-	197.867	(197.867)	-	-
Programa de pagamento em ações - efeitos da Lei nº 11.638	2.1	-	-	17.365	-	-	-	17.365
Ajustes por conversão de investimentos - efeitos da Lei nº 11.638	2.1	-	-	-	-	-	1.668	1.668
Em 31 de dezembro de 2008	1.357.355	(11)	23.522	67.733	672.714	-	(364)	2.120.949

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

Demonstração do fluxo de caixa em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2008	(ajustado) 2007	2008	(ajustado) 12/2007
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	277.708	386.761	277.708	386.761
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado	2.736	1.622	4.811	1.751
Amortização de ágio	9.574	3.814	(66.414)	8.881
Equivalência patrimonial e valorização de cotas	(516.892)	(371.457)	-	-
Aumento (diminuição) de tributos a pagar a longo prazo	(2.755)	(2.511)	-	-
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	135.140	50.217	183.329	65.259
Impostos diferidos	(142)	141	12.863	36.170
Participação de minoritários no resultado	-	-	(4.303)	20.282
Lucros acumulados - efeitos da Lei nº 11.638	-	(150.526)	-	(150.526)
Provisões estatutárias	(63.631)	(12.249)	(61.901)	(10.519)
	(158.262)	(94.188)	346.093	358.059
Varição nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo:				
Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	108.877	(5.155)	(176.487)	(94.888)
Diminuição (aumento) em contas a receber	(1.126)	4.556	(1.067.587)	(744.925)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(76.112)	(58.454)	(1.282.168)	(667.511)
Diminuição (aumento) em conta corrente com parceiros nos empreendimentos	3.456	(9.743)	153.172	5.428
Diminuição (aumento) em partes relacionadas	(117.755)	43.119	21.918	65.837
Diminuição (aumento) nos demais ativos	304.467	(25.515)	16.831	(24.877)
Aumento (diminuição) de contas a pagar por aquisição de imóveis	(26.238)	32.832	2.926	69.399
Aumento (diminuição) de tributos a pagar	(72)	2.755	2.770	(510)
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	813	-	59.689	31.519
Aumento (diminuição) em outros passivos	54.569	52	873.822	710.476
Aumento (diminuição) na participação de minoritários	-	75.547	60.180	112.268
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais:	92.617	(34.194)	(988.841)	(179.725)
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS:				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(11.106)	(4.479)	(57.453)	(41.349)
Aquisição de investimento	(879.059)	(271.231)	(11.016)	(152.583)
Recursos aplicados no ativo diferido	(5.020)	(7.661)	(8.890)	(7.536)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos:	(895.185)	(283.371)	(77.359)	(201.468)
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS:				
Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	402.910	139.557	917.009	278.655
Debêntures	529.082	498.161	529.082	498.161
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(24.492)	-	(282.600)	(53.509)
Juros pagos	(112.737)	(33.168)	(96.029)	(33.168)
	794.763	604.550	1.067.462	690.139
DAS ATIVIDADES DE ACIONISTAS:				
Distribuição de Dividendos	-	(60.000)	-	(60.000)
Aumento de Capital	1.199	9.008	2.867	9.008
Aumento (redução) de capital por incorporação e cisão	-	(228.222)	-	(228.222)
	1.199	(279.214)	2.867	(279.214)
Aumento das disponibilidades:	(6.606)	7.771	4.129	29.732
No fim do período	3.256	9.862	91.385	87.256
No início do período	9.862	2.091	87.256	57.524
Aumento das disponibilidades:	(6.606)	7.771	4.129	29.732

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
 Demonstração do Valor Adicionado em 31 de Dezembro
 (Em Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2008	(ajustado) 2007	2008	(ajustado) 2007
1 - Receitas	16.672	19.980	2.965.825	2.080.853
- Venda de mercadorias, produtos e serviços	15.485	19.980	2.964.150	2.079.441
- Outras Receitas	1.187	-	1.675	1.412
2 - Insumos adquiridos de terceiros (inclui ICMS e IPI)	62.324	62.307	2.213.108	1.560.836
- Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	12.009	7.534	1.764.854	1.221.567
- Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	50315	54773	448254	339269
3 - Valor adicionado bruto (1 - 2)	(45.652)	(42.327)	752.717	520.017
4 - Retenções	(11.996)	(15.994)	(21.777)	(1.943)
- Depreciação, amortização e exaustão	(2.421)	(1.662)	(3.897)	(1.943)
- Amortização de ágio de investimentos	(9.575)	(14.332)	(17.880)	-
5 - Valor adicionado líquido produzido pela entidade (3 - 4)	(57.648)	(58.321)	730.940	518.074
6 - Valor adicionado recebido em transferências	530.175	525.335	51.879	170.687
- Resultado de equivalência patrimonial	516.892	371.457	(542)	-
- Outros Resultados em Investimentos	(11.154)	113.697	(24.333)	103.922
- Receitas (Despesas) financeiras	24.437	40.181	76.754	66.765
- Despesas financeiras	(6.794)	(11.735)	(15.646)	(44.825)
- Receitas financeiras	31.231	51.916	92.400	111.590
7 - Valor adicionado total a distribuir (5 + 6)	472.527	467.014	782.819	688.761
8 - Distribuição do valor adicionado	472.527	467.014	782.819	688.761
- Pessoal e encargos	74.447	41.839	129.837	53.651
- Salários e encargos	68.674	36.806	114.733	46.607
- Comissões sobre venda	(204)	-	1.655	747
- Honorários de diretoria	3.652	2.033	9.394	3.297
- Participação de empregados nos lucros	2.325	3.000	4.055	3.000
- Impostos, taxas e contribuições	5.025	3.323	242.817	155.806
- Juros e aluguéis	115.348	35.091	81.764	37.546
- Remuneração de capitais próprios	277.707	386.761	328.401	441.758
- Lucros retidos / Prejuízo dos exercícios	277.707	386.761	277.707	386.761
- Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	50.694	54.997

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

1. Contexto operacional

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

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

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

2. Apresentação das demonstrações contábeis

2.1 – Práticas adotadas na elaboração destas demonstrações

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76 e Lei nº 11.638/07), nas normas e nas instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, nos pronunciamentos técnicos emitidos pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Companhia adotou pela primeira vez, na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 2008, as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei nº 11.638, aprovada em 28 de dezembro de 2007, com as respectivas modificações introduzidas pela Medida Provisória nº 449 de 3 de dezembro de 2008.

A Lei nº 11.638/07 e a Medida Provisória nº 449/08 modificam a Lei nº 6.404/76 em aspectos relativos à elaboração e divulgação das demonstrações contábeis. Essas leis tiveram, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aqueles constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis sejam expedidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM em consonância com as normas internacionais de contabilidade.

A Administração da Companhia optou por adotar a data 1º de janeiro de 2007 para início da transição das alterações promovidas pela Lei nº 11.638/07 e medida provisória nº 449, refletindo

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

os ajustes retrospectivamente a 31 de dezembro de 2008. As modificações introduzidas pela referida legislação caracterizam-se como mudança de prática contábil, portanto, as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007 foram ajustadas para se adequarem às novas práticas contábeis, possibilitando a comparabilidade entre os exercícios.

A Companhia, para adequar-se às novas práticas contábeis, adotou a seguinte dispensa opcional de aplicação retrospectiva das novas práticas contábeis:

- a primeira análise periódica do prazo de vida útil-econômica dos bens será efetuada a partir de 1º de janeiro de 2009, conforme facultado pelo item 54 do CPC 13.

As principais modificações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos novos pronunciamentos técnicos, emitidos pelo CPC, que tiveram impacto sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2008 podem ser sumariadas como segue:

i) Impactos de apresentação:

- a) Substituição da demonstração das origens e aplicações de recursos pela demonstração dos fluxos de caixa.
- b) Criação de novo subgrupo de contas, "Intangível". Nessa conta estão registrados os direitos de uso de softwares, desenvolvimento de projetos e marcas e patentes. Reclassificação, em 31 de dezembro de 2007, do respectivo saldo R\$ 7.681 e R\$ 8.336, controladora e consolidado, respectivamente, anteriormente classificado como "Imobilizado".
- c) Inclusão da demonstração do valor adicionado, que está sendo apresentada também de forma comparativa.
- d) Eliminação da apresentação da rubrica "Resultado não operacional" na demonstração do resultado, conforme regulamentado pela Medida Provisória nº 449/08.
- e) Registro de distribuição pública de títulos e valores mobiliários pelo valor líquido recebido. Assim, os gastos referentes a emissão de debêntures foram reclassificados para a rubrica "Debêntures" conforme divulgado na nota explicativa n.º 13.

ii) Impactos de ajustes:

- f) Registro e divulgação do plano de opções de ações ("stock option"), cujas informações estão divulgadas na nota explicativa nº 24 (c).
- g) Requerimentos de que as aplicações em instrumentos financeiros sejam registradas: (i) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; (ii) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, quando se tratar de aplicações que serão mantidas até a data de vencimento; e (iii) pelo custo amortizado os empréstimos e financiamentos e contas a receber; conforme regulamentado pelo CPC 14 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação. Essa alteração não gerou efeitos a serem registrados nas demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008.
- h) As variações cambiais dos investimentos em controladas (aquelas que não possuem a característica de filial, sucursal ou extensão das atividades da controladora) e coligadas em

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

outra moeda funcional que não o real (R\$) não podem afetar o resultado do exercício, sendo registradas diretamente em conta transitória do patrimônio líquido, sob o título de Ajuste Acumulado de Conversão ou equivalente, que será reconhecida no resultado apenas quando da baixa do investimento.

- i) **Item de ajuste de 11638 / CPC O 01:** Em 17 de dezembro de 2008 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitiu a orientação CPC-O-01, aprovado pela deliberação CVM N°561, com a finalidade de esclarecer assuntos que geravam dúvidas quanto a práticas contábeis adotadas pelas companhias de incorporação imobiliária. As principais orientações são:
- 1) **Permutas físicas registradas pelo valor justo:** As permutas físicas na compra do terreno com unidades a serem construídas que eram registradas pelo custo orçado passaram a ser registradas pelo valor justo, avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizados em contrapartida de adiantamentos de clientes e reconhecendo a receita da venda de imóveis de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na nota 3(c).
 - 2) **Despesas com vendas a apropriar (comissões de vendas):** devem ser ativados e reconhecidos ao resultado do exercício pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito na nota 3(c). Este critério já era adotado pela Companhia anteriormente.
 - 3) **Despesas com propaganda, marketing e promoções:** devem ser reconhecidas ao resultado do exercício como despesas de venda quando efetivamente ocorridas. Este critério já era adotado pela Companhia.
 - 4) **Despesas com estande de vendas e apartamento-modelo:** os gastos incorridos diretamente relacionados com a construção do “stand” de vendas, bem como aqueles para aquisição de móveis e da decoração desses bens, que anteriormente eram ativados na rubrica “Despesas com vendas a apropriar” e apropriados ao resultado nos mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária, passaram a ser registrados na rubrica “Imobilizado” e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil.
 - 5) **Capitalização de encargos financeiros:** os juros incorridos com empréstimos e financiamentos atrelados ao desenvolvimento dos empreendimentos formam o custo da unidade e, portanto, devem ser capitalizados para as unidades em desenvolvimento e não vendidas e, reconhecidos como custo dos imóveis vendidos proporcionalmente a fração ideal vendida.
 - 6) **Provisão para garantias:** a provisão para garantia que anteriormente era calculada sobre o custo incorrido das obras (vendidas ou não) passou a ser calculada sobre o custo incorrido apenas de unidades vendidas, conforme as garantias são prestadas e as obras evoluídas
 - 7) **Ajuste a valor presente:** reconhecimento do ajuste a valor presente dos créditos a receber de clientes não per formados (antes da entrega das chaves) e contas a pagar por aquisição de imóveis. A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média de obtenção de empréstimos e financiamentos obtidos pela Companhia, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos de risco e prazo semelhantes.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Em decorrência das mudanças de práticas contábeis, como consequência da adoção das novas deliberações da CVM já aprovadas e divulgadas, as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram retificadas objetivando refletir esses efeitos e dar comparabilidade a 31 de dezembro de 2008.

A seguir demonstramos os efeitos das mudanças de práticas contábeis sobre o resultado do exercício e o patrimônio líquido individual e consolidado da Companhia:

	Controladora			Consolidado		
	Patrimônio 2006	Resultado 2007	Resultado 2008	Patrimônio 2006	Resultado 2007	Resultado 2008
Saldos antes das alterações da Lei 11.638/07 e MP 449/08	1.948.550	422.149	366.464	1.948.550	422.149	366.464
Permutas	-	(530)	(530)	(52.602)	121.803	46.163
Ajuste a valor presente	(326)	-	-	(17.067)	(24.233)	(24.488)
Depreciação de estande de vendas	(1.204)	(33)	(107)	(49.937)	(65.412)	(55.805)
Garantias de construção	(363)	(210)	-	(21.848)	(15.911)	(5.950)
Planos de opções de ações	-	(6.157)	(17.365)	-	(6.157)	(17.365)
Impairment do ágio	-	-	-	-	-	(12.204)
Impostos diferidos	-	-	-	(1.755)	(17.745)	(9.051)
Variação cambial investimentos no exterior	-	2.032	(1.668)	-	2.032	(1.668)
Equivalência patrimonial	(148.633)	(30.490)	(69.086)	-	-	-
Participação de acionistas minoritários	-	-	-	(7.317)	(29.765)	(8.388)
Saldos com a aplicação integral da Lei 11.638/07 e MP 499/08	1.798.024	386.761	277.708	1.798.024	386.761	277.708

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3. Sumário das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração das demonstrações contábeis estão descritas a seguir:

(a) Disponibilidades

De acordo com o CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa, a Companhia e suas controladas classificaram como Equivalentes de Caixa, os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações em fundos de investimento são demonstradas ao valor da quota na data do balanço, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, deduzidos, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

(b) Aplicações Financeiras

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 à negociação estão demonstradas ao custo e ajustadas por provisão que se faça necessária para que não seja demonstrada em montante superior ao de mercado.

(c) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

- (i) Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- (ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC Nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade e pronunciamento de orientação CPC O - 01, quais sejam:
 - . O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação, construção, encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas 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

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.

- . Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes.
- . Os juros e variação monetária, incidentes sobre o contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado na receita de incorporação, venda de imóveis e receita financeira quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios.
- . Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades sendo apropriados ao resultado financeiro por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção.

(iii) CPC O 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária:

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir; o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e foi registrado como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e quando for possível mensurar o valor do empreendimento. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Provisão para garantia: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos coberto no período de garantia. A provisão é constituída em contra partida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

(d) **Contas a receber**

O contas a receber de unidades não concluídas é apurado segundo os critérios mencionados no tópico anterior.

Os juros pré-fixados do contas a receber de unidades concluídas são apropriados ao resultado observando o regime de competência ("pro-rata die"), independentemente de seu recebimento.

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. 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.

Conforme CPC-O-01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o período de construção, são lançados em contrapartida de receitas de incorporação imobiliária.

(e) Imóveis a comercializar

1) Formação do custo:

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo de formação compreende custo de terreno e gastos necessários à sua legalização, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do financiamento aplicado (incorridos durante o período de desenvolvimento do empreendimento até a finalização da obra).

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos.

2) Permuta:

A Companhia adquire parte dos terrenos através de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a: (a) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção, ou (b) percentual da parcela de contas a receber provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

3) Capitalização de encargos financeiros:

Os juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar na ocorrência de: a) que os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos; b) que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e c) que as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso, sendo apropriadas ao resultado como parte do custo observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas.

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

4) Segregação de curto e longo prazo:

A classificação entre o curto e o longo prazo é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração através das estimativas de lançamentos.

(f) Despesas comerciais a apropriar

Refere-se a gastos de corretagem sobre vendas de imóveis, sendo apropriadas ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 3 (c)).

O encargo relacionado com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, tendo como referência a sua veiculação.

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(g) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior 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.

Ainda, como facultado pela lei nº 10.931/2004, que instituiu o regime especial de tributação (RET), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, o qual é feito de forma irrevogável e irrevogável quando do seu registro. Para esses empreendimentos, o encargo do imposto de renda e da contribuição social é calculado à razão de 3,35% sobre as receitas brutas (7% considerando, também, o encargo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e ao Programa de Integração Social – PIS).

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 21 (a).

Os efeitos tributários decorrentes da adoção inicial da Lei 11.638/07 e da MP nº. 449/08 foram registrados conforme as normas existentes, notadamente na contabilização do Imposto de Renda e da Contribuição Social Sobre o Lucro, quando aplicáveis.

A Companhia e suas controladas deverão optar pelo RTT, conforme MP nº. 449/08 e se manifestará na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica de 2009.

(h) Investimentos

(i) Em controlada integral ou sob controle compartilhado - Valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, exceção feita para as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e medida provisória 449/08, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio (líquido de amortização acumulada) ou deságio na aquisição. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas for igual ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, feito pagamentos em nome dessas sociedades ou feito adiantamentos para futuro aumento de capital.

O custo de aquisição de uma sociedade controlada é mensurado pelo valor dos ativos cedidos ou passivos assumidos na data da aquisição, acrescido dos custos diretamente atribuíveis à aquisição. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio.

Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

(ii) Em coligadas não controladas

As participações em sociedades coligadas são analisadas pelo método de equivalência patrimonial, conforme descrito no item anterior (i).

Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Agra"): em função da emissão de novas ações para aumento de capital na Agra, em 22 de Dezembro de 2008, a Companhia adquiriu novas ações e sua participação passou a 23,1%. Em virtude disso, o investimento nessa sociedade, deixa de ser tratado a custo e passa a ser avaliado pelo método de equivalência patrimonial. A Companhia não incluiu a sociedade Agra nas suas demonstrações contábeis consolidadas devido não possuir controle nesta sociedade.

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações: a Companhia possui participação inferior a 5% nesta sociedade; porém, possui influência relevante nas suas decisões políticas, financeiras e operacionais

(iii) Ágio

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial,

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra sociedade.

O ágio é amortizado, de acordo com o fundamento que o determinou, ao longo da vida útil estimada. A administração determina a vida útil estimada do investimento baseada em sua avaliação das respectivas sociedades adquiridas no momento da aquisição, considerando fatores como os estoques de terrenos, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício. Na ocorrência de deságio, este é realizado em conexão com o investimento que lhe deu origem.

(iv) Investimentos avaliados custo

Os investimentos avaliados ao custo de aquisição são deduzido de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

(v) Investimentos em sociedades residentes no exterior

Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações contábeis.

Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda.: esta controlada está localizada em Bahamas e é, na essência, uma extensão de nossas atividades financeiras no Brasil, portanto os ativos, os passivos e os resultados são adaptados às práticas contábeis vigentes no Brasil e convertidos para reais pelo seguinte método: **(i)** Ativos e passivos monetários pela taxa de fechamento; **(ii)** Ativos e passivos não-monetários e o patrimônio líquido convertidos pela taxa em vigor nas datas das transações; **(iii)** receitas e despesas convertidos pela taxa média, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Ganhos e perdas resultantes do processo de conversão são registrados no resultado do período.

Rummaala S.A. e Cyrsa S.A.: estas controladas sob controle comum estão localizadas na Argentina e possuem corpo gerencial próprio, bem como independência administrativa, financeira e operacional. Portanto, seus ativos e passivos e resultados são convertidos pelo seguinte método: **(i)** Ativos e passivos convertidos pela taxa de fechamento; **(ii)** Patrimônio líquido convertido pela taxa em vigor nas datas das transações; **(iii)** receitas e despesas convertidos pela taxa média, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na conta de ajustes acumulados de conversão, no patrimônio líquido.

(i) Ativo tangível

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com depreciação calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens. Nota 10

Conforme a orientação do CPC-O-01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo médio de um ano, e sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração ("impairment").

(j) Ativo intangível

Demonstrado ao custo de aquisição, combinada com as taxas anuais de amortização calculado pelo método linear, mencionadas na Nota 11.

(k) Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia.

A Companhia possui programa de benefício para:

- (i) Participação nos lucros e resultados – PLR: vide detalhe na Nota 23(b).
- (ii) Plano de opção para compra de ações - "stock options": vide detalhes na Nota 23 (c).

O valor justo dos serviços recebidos dos empregados nos planos, em troca de opções, é determinado com referência no valor justo das ações, estabelecido na data da outorga de cada plano. O valor justo dos serviços recebidos dos empregados e administradores em troca das opções é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção (período de carência até a data em que há a possibilidade de início do exercício).

(l) Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes por permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias estão demonstradas ao seu valor justo, como adiantamento de clientes, e reconhecidas ao resultado na rubrica de receita com venda de unidades imobiliárias pelos mesmos critérios do item 3(c).

(m) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os recursos financeiros tomados, sejam eles empréstimos, financiamentos ou debêntures, são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

(n) Passivos contingentes e obrigações legais

Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança ou quando as perdas são consideradas possíveis, estão divulgados na Nota 20. Os demais passivos contingentes, cujas perdas são consideradas remotas, não são provisionados e nem divulgados.

As obrigações legais são registradas quando incorridas.

(o) Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, os rendimentos e encargos financeiros incorridos.

(p) Ajuste a valor presente

Determinados ativos e passivos, relativos a itens monetários e de longo prazo, ou relevante de curto prazo, foram ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.

Os ativos e passivos são ajustados no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e, as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subseqüentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

(q) Derivativos de "swap" de taxas registrados a valor justo por meio do resultado

Uma das controladas da Companhia mantém instrumento derivativo com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de moedas, índices e juros decorrente de financiamento indexado à moeda externa, os quais são reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício.

(r) Uso de estimativas

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Na elaboração das demonstrações contábeis, é necessário utilizar estimativas que afetam os montantes demonstrados de ativos, passivos, e outras transações durante os períodos reportados e requerem a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis. As demonstrações contábeis incluem estimativas utilizadas na determinação de itens, incluindo, entre outros, os custos orçados para os empreendimentos, as provisões para devedores duvidosos, garantia, àquelas necessárias para a não-recuperação econômica de ativos, a provisão para créditos não reconhecidos relacionada ao imposto de renda diferido e o reconhecimento de contingências passivas, cujos resultados reais podem variar das estimativas.

(s) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

(t) Lucro líquido por ação

O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações em circulação nas datas dos balanços.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(u) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 9. Nas demonstrações contábeis consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários.

As sociedades coligadas não são consolidadas.

4. Disponibilidades

	Controladora		Consolidado		Equivalente em Milhares de dólares estadunidenses	
					Consolidado	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Disponibilidades						
Caixas e Bancos						
Moeda Nacional	3.256	9.862	84.622	80.539		
Moeda Estrangeira	-	-	2.211	125	379	71
Fundos de investimento - multimercado						
Moeda Estrangeira	-	-	2.694	4.122	6.115	2.328
Títulos de dívida pública (ii)						
Moeda Estrangeira(custo)	-	-	1.858	2.470	7.727	1.395
	<u>3.256</u>	<u>9.862</u>	<u>91.385</u>	<u>87.256</u>	<u>14.221</u>	<u>3.794</u>
Aplicações Financeiras						
Fundos de investimento - multimercado						
Moeda Nacional	44.750	204.933	65.606	257.952		
Certificados de depósito bancário						
Moeda Nacional (i)	<u>195.642</u>	<u>144.336</u>	<u>706.422</u>	<u>337.589</u>		
	<u>240.392</u>	<u>349.269</u>	<u>772.028</u>	<u>595.541</u>		
(-) Longo prazo	-	-	39.631	176.656		
Curto prazo	<u>240.392</u>	<u>349.269</u>	<u>732.397</u>	<u>418.885</u>		

(i) Taxas médias mensais equivalentes a 102% do CDI.

(ii) Valorização pelo índice Nikkei.

5. Títulos e valores mobiliários

Corresponde a participação da Companhia em 0,10% na sociedade Portobello S.A. e, no consolidado, acrescenta-se a participação de 0,26%, no Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário; os valores estão apresentados ao custo de aquisição, ajustados por provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização, quando aplicável.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Empreendimentos concluídos	24.404	8.878	572.963	537.685
Empreendimentos em Construção				
Receita Apropriada	-	15.678	4.178.156	2.432.282
Parcelas Recebidas	-	(1.539)	(2.093.781)	(1.380.712)
	-	14.139	2.084.375	1.051.570
Contas a receber de vendas apropriado	24.404	23.017	2.657.338	1.589.255
Locação	2	77	2	72
Serviços de administração	58	244	3.692	4.118
	60	321	3.694	4.190
Total do contas a receber	24.464	23.338	2.661.032	1.593.445
(-) Longo prazo	5.369	8.042	946.966	743.478
Curto prazo	19.095	15.296	1.714.066	849.967

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega

Conforme mencionado na Nota 3(c), a Companhia e suas controladas adotam 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, não está integralmente refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo de contas a receber em 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro de 2007, referente a atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado :

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Circulante	19.035	14.975	1.710.372	845.777
Longo Prazo	5.369	8.042	946.966	743.478
	24.404	23.017	2.657.338	1.589.255
Receita de vendas a apropriar	-	1.306	5.124.185	4.081.676
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(100.569)	(53.334)
	24.404	24.323	7.680.954	5.617.597
Circulante	11.603	15.983	2.194.886	1.175.446
Longo Prazo	12.801	8.340	5.486.068	4.442.151
	24.404	24.323	7.680.954	5.617.597

Cronograma da carteira de recebíveis

A carteira a longo prazo é totalizada por recebíveis com vencimento após doze meses do período apresentado.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Ano	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
2008	-	15.983	-	1.175.446
2009	11.603	3.199	2.194.886	1.170.916
2010	2.262	1.756	1.112.197	926.867
2011	1.924	1.205	1.197.603	470.596
2012	1.397	716	594.188	361.291
2013	979	515	543.934	326.900
2014	778	409	480.146	276.380
2015	367	207	432.022	239.562
2016	297	162	381.504	197.495
até 2027	4.797	171	744.474	472.144
Total	24.404	24.323	7.680.954	5.617.597

7. 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 2.012. A correção sobre as parcelas é efetuada com base no índice para atualização de débitos, divulgado pelo Tribunal de Justiça. O saldo total a receber em 31 de Dezembro de 2008 é R\$ 13.649 (2007: R\$ 19.802), estando R\$ 4.170 registrado na rubrica "Demais contas a receber" do ativo circulante em 2008.

8. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, além de adiantamentos a fornecedores de imóveis, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Imóveis em construção	569	1.301	727.228	570.145
Imóveis concluídos	1.894	8.665	32.521	31.181
Terrenos	135.216	57.900	2.152.197	1.042.367
	137.679	67.866	2.911.946	1.643.693
Adiantamento a fornecedores	6.299	-	13.915	-
	143.978	67.866	2.925.861	1.643.693
Curto prazo	112.539	51.801	2.274.240	1.073.307
Longo prazo	31.439	16.065	651.621	570.386
	143.978	67.866	2.925.861	1.643.693

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

9. Investimentos

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

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido		2008	2007
	2008	2008	2007	2008	2007		
Sociedades controladas direta e indiretamente							
Abc Ii De Investimentos Imobiliarios Ltda	63,92	34,00	34,00	10.669	9.062	1.607	(504)
Abc Realty De Investimentos Imobiliarios Ltda	95,00	95,00	95,00	7.786	14.303	1.469	797
Agra Cyrela Spe Ltda	58,01	25,00	25,00	12.302	11.577	1.221	(751)
Aldeia Da Colina Empreend Imobil Spe Ltda	55,00	55,00	55,00	16.533	8.147	5.898	2.284
Alliance Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos I	56,00	-	99,99	(84)	(1)	(83)	(1)
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	106	29	(64)	(2)
Atlantida Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	80,00	60,00	60,00	14.520	16.709	6.780	(426)
B R - Servicos E Invest. Ltd - Bahamas	100,00	100,00	100,00	6.762	7.035	(2.099)	569
Barao De Miracema Empreendimentos Imobiliarios Spe	70,00	70,00	99,99	1.630	4	1.259	(2)
Boa Vista Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	60,00	60,00	-	6.520	-	(353)	-
Brazil Realty - Cia Securitizadora De Creditos Imo	98,00	98,00	98,00	10	10	-	-
Brc Administracao E Participacao Ltda	99,99	99,99	99,99	1.714	1.096	(77)	114
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	2	5	(3)	(1)
Calafete Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,90	99,90	10.390	4.385	6.129	4.384
Cananea Empreendimentos Imobiliarios Ltda	67,50	30,00	-	-	-	(190)	-

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido			
	2008	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas direta e indiretamente							
Caninde De Investimento Imobiliario Ltda	96,84	53,35	53,35	16.763	19.019	1.138	1.341
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	(6)	(5)	(1)	(5)
Capital Realty De Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	6.468	6.424	28	(39)
Carcavelos Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	6.119	6.119	-	1.991
Cbr 002 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	85,00	85,00	99,99	2.108	1.433	(1.187)	(235)
Cbr 004 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	289	258	(220)	(2)
Century De Investimentos Imobiliarios Ltda.	99,99	99,99	99,99	130.459	135.893	11.334	33.437
Cotia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	-	99,99	1.693	2.269	(761)	(7)
Country De Investimentos Imobiliarios Ltda	97,23	72,24	72,24	66.773	85.316	9.748	33.290
Cybra De Investimento Imobiliario Ltda	99,99	99,99	99,99	219.140	79.123	43.659	17.105
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	108.104	36.931	25.885	10.768
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	83	-	(2)	-
Cyrela Andrade Mendonca Empreendimentos Imobiliari	80,00	80,00	80,00	46.403	31.746	(6.383)	6.398
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	91,00	-	99,99	37.100	19.769	13.683	(665)
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	80,00	80,00	-	2.104	-	(299)	-
Cyrela Bracy De Investimentos Imobiliarios Ltda	96,41	61,24	61,24	78.452	57.165	28.259	16.611
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	54.533	28.959	21.974	2.060
Cyrela Braganca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	90,00	848	955	(127)	(103)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	24.603	19.471	(259)	(554)
Cyrela Chavin Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	3	-	(1)	-
Cyrela Chile Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,00	75,00	99,99	6.618	13.561	7.271	3.599
Cyrela Classic De Investimento Imobiliario Spe Ltd	95,63	50,00	50,00	1.821	16.656	1.336	10.663
Cyrela Coimbra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	(4)	(5)	(1)	(3)
Cyrela Comercial Imobiliaria Ltda.	89,00	89,00	88,99	27.367	27.446	6.547	9.568
Cyrela Construtora Ltda	99,99	99,99	99,99	13.332	11.768	(2.355)	1.778
Cyrela Costa Rica Empreendimentos Imobiliarios Ltd	70,00	70,00	-	1.355	-	(103)	-
Cyrela Cuzco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Dinamarca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	1.883	713	(92)	(94)
Cyrela Dinamica De Investimentos Imobiliarios Ltda	96,38	50,00	50,00	27.983	44.320	4.699	6.343
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	80,00	80,00	80,00	7.803	30.147	9.462	10.433
Cyrela Empreendimentos Imobil. Coml. Import. E Exp	99,98	99,98	99,98	134.625	178.226	(1.802)	21.760
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	(1)	2	(1)	2
Cyrela Greenfield De Investimentos Imobiliarios Lt	95,63	50,00	50,00	2.728	2.785	(147)	(78)
Cyrela Greenwood De Investimentos Imobiliarios Ltda	95,69	55,00	55,00	26.282	36.106	21.969	17.910
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	0,01	99,99	11.695	6.093	4.336	2.672
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	10.534	6.692	(271)	(293)
Cyrela Imobiliaria Ltda	99,75	99,75	99,75	172.793	139.202	51.668	55.615
Cyrela Inca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Indico Empreendimentos Imobiliarios Ltda	72,00	72,00	-	12.606	-	(254)	-
Cyrela Jamaica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	500	-	(7)	-
Cyrela Japao Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	80,00	80,00	80,00	6.780	3.973	1.808	258
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliarios Ltda	95,63	50,00	50,00	13.596	15.585	(1.261)	1.101
Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliarios S	79,96	60,00	60,00	21.183	22.347	18.269	3.383
Cyrela Mac Monterey Empreendimentos Imobiliarios S	62,95	33,00	33,00	4.606	2.546	3.517	(256)
Cyrela Magik California Empreend Imobiliarios Spe	75,87	56,00	56,00	54.837	40.525	22.238	13.577
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliarios S	80,00	80,00	80,00	57.390	33.162	4.710	2.154
Cyrela Maia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	65,00	65,00	-	(2.449)	-	(2.459)	-
Cyrela Maresias Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	2.803	-	(327)	-
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	99,99	10.609	988	1.994	(193)
Cyrela Montijo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	138.658	33.200	26.778	(1.259)
Cyrela Nazca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	3	-	(1)	-
Cyrela Niss Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,00	75,00	75,00	5.846	4.422	(1.129)	-
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliarios Ltda	60,00	60,00	60,00	13.969	2.979	11.635	2.096
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	15.546	-	(1.225)	-
Cyrela Palermo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	2.823	-	(2)	-
Cyrela Panama Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	(15)	-	(131)	-
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	41.727	15.100	9.579	1.739
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	139.173	91.891	27.252	8.437
Cyrela Participacoes E Empreendimentos Imobiliario	85,98	79,00	79,00	44.168	41.944	10.112	8.304
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	405	-	9	-
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	2.705	19	(2.274)	(10)
Cyrela Porto Velho Empreendimentos Imobiliarios Lt	70,00	70,00	-	(5)	-	(6)	-
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,99	75,99	75,99	39.093	27.113	(514)	(1.466)
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliari	99,15	86,02	86,02	69.301	69.432	37.624	(2.188)
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliarios Ltda	97,35	59,90	59,90	253.979	152.032	55.661	44.899
Cyrela Rondonia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	1.639	168	1.129	(1.143)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	43.835	17.287	(365)	(41)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido		2008	2007
	2008	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas direta e indiretamente							
Cyrela Sanset De Investimentos Imobiliarios Spe L	73,41	38,00	38,00	33.545	39.785	1.893	8.016
Cyrela Sao Paulo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	3	3	(1)	-
Cyrela Sintra Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	75,00	75,00	75,00	7.504	4.503	3.212	1.522
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	89,50	50,00	99,99	25.135	1.245	(1.442)	(524)
Cyrela Tolteca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	2	-	(1)	-
Cyrela Tupiza Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Turim Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	1	-	(1)	-
Cyrela Ubatuba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	-	-	(1)	-
Cyrela Valencia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Vermont De Investimentos Imobiliarios Ltda	97,89	50,00	50,00	9.056	9.143	(107)	(280)
Cyrela Vila Do Conde Empreendimentos Imobiliarios	99,99	99,99	99,99	3	4	-	(7)
Cyrela Vila Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	163	326	(1)	(5)
Cyrela White River De Investimento Imobiliario Spe	96,43	50,00	50,00	98.062	63.599	42.688	17.109
Cyset Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,91	37,00	37,00	1.506	2.053	369	47
Cytec Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,00	75,00	75,00	12.714	6.769	(12.805)	(1.267)
Cz6 Empreendimentos Comerciais Ltda	99,91	63,99	63,99	58.499	59.344	5.281	14.830
Egito Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	99,99	2.321	(3)	(1)	(8)
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	85,00	85,00	-	19.247	-	(15)	-
Fernao Dias Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	80,00	60,00	60,00	5.183	4.704	2.183	(3)
Fifty De Investimento Imobiliario Ltda	-	-	72,24	-	7.380	5.052	792
Flamingo Investimentos Imobiliarios Ltda	99,96	99,96	99,96	1.502	1.502	(1)	(8)
Funchal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	67,50	45,00	-	2.685	-	(51)	-
Gliese Incorporadora Ltda	58,11	45,50	45,50	19.458	4.682	8.631	(163)
Goiania Empreendimentos Imobiliarios Ltda	80,00	80,00	80,00	1.605	2.153	(1.503)	(868)
Guaruba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	60,00	60,00	-	1.935	-	(145)	-
Gv 10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	80,00	80,00	70,00	3.930	6.018	(3.689)	4.266
Jardim America Incorporadora Spe Ltda	60,00	60,00	60,00	4.523	4.962	(281)	2.741
Jardim Cedro Do Libano Empreendimentos Imobiliario	70,00	70,00	70,00	5.433	3.189	2.450	173
Lc Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	100,00	99,99	100,00	27.142	30.013	18.112	2.990
Lombok Incorporadora Ltda	100,00	99,99	40,00	22.010	16.890	(697)	1.520
Londrina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	80,00	80,00	-	463	-	(68)	-
Lyon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	16	17	-	(3)
Mac Dinamarca Empreend Imobil Ltda	69,95	40,00	-	21.327	-	(1.208)	-
Mac Finlandia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,95	37,47	-	30.737	-	(1.205)	-
Mac Mexico Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,95	40,00	-	32.061	-	(221)	-
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	79,96	60,00	45,00	77.817	67.110	(5.433)	(161)
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	12.401	-	(93)	-
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	6.807	-	(35)	-
Marina Crespi Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	65,00	65,00	-	689	-	(328)	-
Mesopotamia Empreendimentos Imobiliarios Spe S/A	67,99	-	99,99	731	(190)	(1.211)	(190)
Nilo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	90,00	90,00	99,99	1.870	478	482	(22)
Nova Iguacu Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	5	1	(1)	-
Nova Zelandia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	586	-	(1.240)	-
Oaxaca Incorporadora Ltda	100,00	99,99	40,00	25.361	18.187	(12)	(38)
Option De Investimentos Imobiliarios Ltda.	99,99	99,99	99,99	150.114	135.586	34.005	52.966
Peru Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	3	4	(1)	-
Plano & Plano Construcoes E Participacoes Ltda	79,00	79,00	79,00	84.256	43.527	(15.577)	(5.472)
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	91,60	60,00	60,00	12.972	(343)	(1.449)	(343)
Plano Castanheira Empreendimentos Imobiliarios Ltd	91,60	60,00	-	238	-	(101)	-
Praca Oiapoque Empreend Imobil Spe Ltda	70,00	70,00	70,00	5.208	667	4.388	(466)
Praia Do Forte Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	5	-	-	(5)
Raimundo Pereira De Magalhães Empreendimento Imobi	60,00	60,00	60,00	3.256	1.632	(316)	(157)
Rd Mac S/A	67,95	38,00	-	13.309	-	2.190	-
Rua Do Orfanato Empreendimentos Imobiliarios Spe L	80,00	80,00	80,00	3.432	4.418	(1.813)	(568)
Scp - Voluntarios Da Patria	100,00	100,00	100,00	-	7.006	-	298
Seller Consultoria Imobiliaria E Representações Lt	99,95	99,95	98,93	11.218	6.011	(10.646)	2.791
Sevilha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	2.257	450	(162)	-
Sociedade Residencial Gran Bueno 4 Ltda	70,00	70,00	70,00	5.618	2.346	791	133
Spe Goiania Incorporacao 5 Ltda	70,00	70,00	70,00	6.043	4.201	2.358	1.201
Ssb Empreendimento Imobiliario Spe S/A	53,59	-	99,99	3.493	(1)	(343)	(1)
Suriname Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,87	56,00	-	22.738	-	(153)	-
Tal De Investimento Imobiliario Ltda.	99,99	99,99	99,99	3.499	3.114	385	35
Tal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	36.887	39.965	3.344	12.124
Tal Portfolio Investimentos E Participacoes Ltda	99,99	99,99	99,99	4	5	-	-
Tamoios Empreendimentos Imobiliarios Ltda	60,00	60,00	-	3.371	-	(96)	-
Toulon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	76,00	76,00	-	19.159	-	(408)	-
Unique De Investimentos Imobiliarios Ltda	96,49	46,00	46,00	7.709	8.192	108	(106)
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliarios Ltda	57,34	10,00	10,00	19.016	10.237	(744)	9.523
Viana Do Castelo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	31.591	-	7.213	-
Vmss Empreendimento Imobiliario Spe S/A	53,59	-	99,99	(3.413)	-	(7.451)	-

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido		2008	2007
	2008	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas sob controle comum							
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	23,99	23,99	(32)	803	91	77
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	50,00	50,00	2.966	(82)	485	506
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	50,00	50,00	13.139	9.266	3.539	(408)
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	50,00	50,00	(1.337)	2.306	10.276	(86)
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	24,00	24,00	5.480	4.633	1.363	644
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	50,00	50,00	5.984	7.034	(1.060)	(493)
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	50,00	99,99	29	9	(1.012)	(1)
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,50	32,50	99,99	51.765	(1)	(123)	(1)
City Parque Morumbi Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	50,00	80,00	1.620	962	(451)	(90)
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobiliarios Lt	45,00	45,00	-	28.229	-	(757)	-
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	50,00	50,00	75.303	10.199	(1.284)	(2.103)
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	25,00	25,00	5.237	7.405	1.033	(733)
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	30,00	30,00	25.974	22.392	3.195	13.056
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	50,00	50,00	8.518	3.047	6.834	1.304
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Imobiliarios	43,00	25,00	-	51.010	-	(291)	-
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	50,00	50,00	35.378	54.835	343	(2.198)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	20,00	20,00	25.000	32.142	162	2.545
Cyrsa S/A	50,00	50,00	50,00	27.185	23.184	2.993	-
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	25,00	25,00	2.424	4.188	(16)	778
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	49,99	49,99	56.442	22.437	25.172	9.157
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	50,00	-	6.272	-	(2.322)	-
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	38,50	38,50	10.190	6.135	5.487	(754)
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	20,75	20,75	5.648	9.548	(959)	406
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,95	10,00	10,00	23.397	10.524	15.206	5.077
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	50,00	-	788	-	1.478	-
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	50,00	11.462	5.052	1.068	3.578
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	50,00	50,00	(23.319)	(15.927)	(7.739)	(15.927)
Mac Construtora Ltda	49,95	20,00	20,00	28.803	30.270	10.090	8.773
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,91	45,17	44,58	146.438	127.622	34.008	8.689
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	0,01	(834)	8.703	224	(1.281)
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,95	20,00	20,00	17.245	5.438	13.279	1.270
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	29,96	0,01	0,01	10	(230)	238	(220)
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	0,01	1.904	32.127	6.007	1.687
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	30,00	30,00	15.880	18.195	7.892	8.133
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	50,00	99,99	2.777	1.014	(658)	(26)
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	50,00	99,99	5.470	3.644	(3.272)	(1.504)
Mv 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	-	-	50,00	-	742	-	(1)
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	50,00	50,00	2.232	2.175	(256)	(213)
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	50,00	-	2.108	-	(1.332)	-
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	40,00	40,00	2.829	3.007	619	307
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	50,00	50,00	53.452	65.163	44.418	35.099
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,97	15,00	15,00	25.372	25.811	6.440	1.348
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	32,00	32,00	11.935	9.002	6.964	2.183
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,90	40,00	40,00	14.309	16.629	2.470	3.396
Rummaala S/A	49,99	10,00	10,00	49.020	23.356	20.576	-
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	50,00	50,00	4.411	3.096	(203)	(2)
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	50,00	50,00	10.915	(151)	11.674	(1.635)
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	29,99	29,99	11.819	3.053	8.772	(947)
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	50,00	50,00	1.909	(56)	446	(56)

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

b) A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Saldo em 31 de Dezembro de 2007 (ajustado)	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2008
Sociedades avaliadas pelo método de custo e sociedades coligadas e não controladas:	152.583	57.274	1.377	(542)	12.078	222.770
Sociedades controladas direta e indiretamente (i)						
Abc II De Investimentos Imobiliarios Ltda	3.081	-	-	546	-	3.627
Abc Realty De Investimentos Imobiliarios Ltda	12.663	(6.662)	-	1.395	-	7.396
Adiel Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1	-	-	-	1
Agra Cyrela Spe Ltda	2.894	(124)	-	306	-	3.076
Aldeia Da Colina Empreend Imobil Spe Ltda	4.371	1.476	-	3.246	-	9.093
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	29	141	-	(64)	-	106
Atlantida Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	10.003	311	(5.670)	4.068	-	8.712
B R - Servicos E Invest. Ltd - Bahamas	7.035	(345)	-	72	-	6.762
Barao De Miracema Empreendimentos Imobiliarios Spe	(268)	519	-	882	8	1.141
Barra Do Pirai Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1	-	(1)	-	-
Boa Vista Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	4.124	-	(212)	-	3.912
Brazil Realty - Cia Securitizadora De Creditos Imo	10	-	-	-	-	10
Brc Administracao E Participacao Ltda	1.096	694	-	(77)	-	1.713
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	4	-	(2)	-	2
Calafete Investimentos Imobiliarios Ltda	4.381	(123)	-	6.122	-	10.380
Cananea Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	58	-	(58)	-	-
Caninde De Investimento Imobiliario Ltda	9.847	-	(1.511)	607	-	8.943
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(5)	-	-	(1)	-	(6)
Capital Realty De Investimentos Imobiliarios Ltda	6.424	16	-	28	-	6.468
Carcavelos Empreendimentos Imobiliarios Ltda	6.119	-	-	-	-	6.119
Cbr 002 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.092	1.709	-	(1.009)	-	1.792
Cbr 004 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	258	252	-	(221)	-	289
Century De Investimentos Imobiliarios Ltda.	134.186	716	(15.777)	11.334	-	130.459
Chiachiarretta Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	-	32	-	(22)	(10)	-
Cotia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	2.269	(2.005)	-	(264)	-	-
Country De Investimentos Imobiliarios Ltda	54.998	6.453	(27.300)	7.910	-	42.061
Cybra De Investimento Imobiliario Ltda	70.032	113.729	(5.027)	40.406	-	219.140
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32.606	49.614	-	25.884	-	108.104
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	94	-	(1)	(10)	83
Cyrela Andrade Mendonca Empreendimentos Imobiliari	30.511	11.722	(4)	(5.054)	-	37.175
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	19.770	(27.104)	-	7.334	-	-
Cyrela Bolivia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	11	-	(1)	(10)	-
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.932	-	(238)	(10)	1.684
Cyrela Bracy De Investimentos Imobiliarios Ltda	31.141	2.663	(3.063)	17.308	-	48.049
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliarios Ltda	20.939	11.622	-	21.971	-	54.532
Cyrela Braganca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	861	114	-	(127)	-	848
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliari	19.247	5.615	-	(258)	-	24.604
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos E Partic	-	-	-	-	-	-
Cyrela Chavin Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	4	-	(1)	-	3
Cyrela Chile Empreendimentos Imobiliarios Ltda	13.064	(13.553)	-	5.452	-	4.963
Cyrela China Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	-	-	-
Cyrela Classic De Investimento Imobiliario Spe Ltd	3.021	1.199	(5.560)	2.364	112	1.136
Cyrela Coimbra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(5)	1	-	-	-	(4)
Cyrela Comercial Imobiliaria Ltda.	23.424	(68)	(5.162)	5.827	-	24.021
Cyrela Construtora Ltda	4.932	10.756	-	(2.356)	-	13.332
Cyrela Costa Rica Empreendimentos Imobiliarios Ltd	-	1.021	-	(72)	-	949
Cyrela Cuzco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Dinamarca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	713	1.262	-	(93)	-	1.882
Cyrela Dinamica De Investimentos Imobiliarios Ltda	20.268	(7)	(8.620)	2.350	-	13.991
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	20.879	(20.120)	(2.080)	7.570	-	6.249
Cyrela Empreendimentos Imobil. Coml. Import. E Exp	151.984	30.435	(50.316)	(838)	-	131.265
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(2)	2	-	(1)	-	(1)
Cyrela Filipinas Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	9	-	-	(10)	(1)
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	2	-	(1)	-	1
Cyrela Greenwood De Investimentos Imobiliarios Ltda	16.723	1.728	(19.250)	11.911	-	11.112
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	6.691	4.113	-	(270)	-	10.534
Cyrela Imobiliaria Ltda	131.673	18.809	(34.351)	53.087	-	169.218
Cyrela Inca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Indico Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	9.259	-	(183)	-	9.076
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	10	-	-	(11)	(1)
Cyrela Jamaica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	517	-	(7)	(10)	500
Cyrela Japao Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	4.948	(971)	-	1.448	-	5.425
Cyrela Greenfield De Investimentos Imobiliarios Lt	1.392	46	-	(74)	-	1.364
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	6.977	(6.976)	-	-	-	1
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliarios Ltda	6.996	169	(2.060)	(631)	-	4.474
Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliarios S	11.469	-	(9.721)	10.961	-	12.709
Cyrela Mac Monterey Empreendimentos Imobiliarios S	463	(103)	-	1.160	-	1.520
Cyrela Magik California Empreend Imobiliarios Spe	21.529	2.366	(5.600)	12.453	-	30.748
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliarios S	26.095	16.048	-	3.768	-	45.911

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Saldo em 31 de Dezembro de 2007 (ajustado)	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2008
Sociedades controladas direta e indiretamente (i)						
Cyrela Maia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	17	-	(1.598)	(10)	(1.591)
Cyrela Malibu Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	11	-	(1)	(10)	-
Cyrela Maresias Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	3.140	-	(326)	(11)	2.803
Cyrela Mediterraneo Empreendimentos Imobiliários L	-	51	-	(51)	-	-
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda	713	8.717	-	1.859	(680)	10.609
Cyrela Montijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	46.988	66.339	-	25.328	-	138.655
Cyrela Napoles Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2	-	(1)	-	1
Cyrela Nazca Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4	-	(1)	-	3
Cyrela Niss Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.317	1.915	-	(848)	-	4.384
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.401	-	-	6.981	-	8.382
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	16.781	-	(1.225)	(10)	15.546
Cyrela Palermo Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.825	-	(2)	-	2.823
Cyrela Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	126	-	(131)	(10)	(15)
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.806	19.919	-	9.578	-	42.303
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	87.662	24.260	-	27.249	-	139.171
Cyrela Participacoes E Empreendimentos Imobiliario	32.265	(1.410)	(3.950)	7.988	-	34.893
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	406	-	9	(10)	405
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	19	4.959	-	(2.273)	-	2.705
Cyrela Porto Velho Empreendimentos Imobiliários Lt	-	11	-	(4)	(10)	(3)
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.606	9.584	-	(391)	(89)	29.710
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	11	-	-	(12)	(1)
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliari	41.762	(14.512)	-	32.366	-	59.616
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	102.446	18.777	-	30.921	-	152.144
Cyrela Rondonia Empreendimentos Imobiliários Ltda	168	342	-	1.129	-	1.639
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.288	26.912	-	(365)	-	43.835
Cyrela Sanset De Investimentos Imobiliários Spe L	13.748	-	(1.720)	719	-	12.747
Cyrela Sao Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	-	-	3
Cyrela Sintra Empreendimentos Imobiliários Spe Ltd	4.530	(1.311)	-	2.409	-	5.628
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.245	12.043	-	(721)	-	12.567
Cyrela Toluca Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	(1)	-	2
Cyrela Tupiza Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Turim Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2	-	(1)	-	1
Cyrela Ubatuba Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	11	-	-	(11)	-
Cyrela Valencia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Venezuela Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	-	(10)	-
Cyrela Vermont De Investimentos Imobiliários Ltda	4.572	10	-	(54)	-	4.528
Cyrela Vila Do Conde Empreendimentos Imobiliários	4	(1)	-	-	-	3
Cyrela Vila Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	164	(1)	-	-	-	163
Cyrela Volpago Empreendimentos Imobiliários Ltda	(2)	-	-	2	10	10
Cyrela White River De Investimento Imobiliario Spe	31.385	107	-	17.538	-	49.030
Cyset Empreendimentos Imobiliários Ltda	753	-	(333)	137	-	557
Cytec Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.012	14.127	-	(9.568)	-	9.571
Cz6 Empreendimentos Comerciais Ltda	37.195	193	(3.328)	3.380	-	37.440
Egito Empreendimentos Imobiliários Ltda	(3)	2.320	-	-	4	2.321
Ephigenio Sales Empreendimentos Imobiliários Spe L	-	4.500	-	-	(4.500)	-
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários Spe L	-	16.390	-	(13)	(10)	16.367
Fernao Dias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	1.801	(1)	-	1.310	-	3.110
Fh 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	(3)	-	-
Fifty De Investimento Imobiliario Ltda	5.331	(6.273)	(470)	1.412	-	-
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda	1.503	-	-	(1)	-	1.502
Funchal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.231	-	(23)	-	1.208
Gliese Incorporadora Ltda	2.188	2.737	-	3.928	-	8.853
Goiania Empreendimentos Imobiliários Ltda	(88)	2.575	-	(1.204)	-	1.283
Guaruba Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.248	-	(87)	-	1.161
Gv 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.320	2.233	-	(2.950)	542	3.145
Jardim America Incorporadora Spe Ltda	2.225	(151)	(240)	(169)	-	1.665
Jardim Cedro Do Libano Empreendimentos Imobiliario	2.191	(103)	-	1.714	-	3.802
Lc Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	25.329	2.300	(18.600)	18.110	-	27.139
Le Parc Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Lombok Incorporadora Ltda	6.748	15.959	-	(697)	-	22.010
Londrina Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	425	-	(54)	-	371
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	17	-	-	-	(1)	16
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda	30.199	19.751	-	(3.260)	-	46.690
Mv 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	370	(825)	-	-	455	-
Mac Dinamarca Empreend Imobil Ltda	1.440	7.574	-	(484)	-	8.530
Mac Finlandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	11.971	-	(452)	-	11.519
Mac Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	12.917	-	(89)	(4)	12.824
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	101	12.392	-	(93)	-	12.400
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	73	6.699	-	(35)	-	6.807
Marina Crespi Empreendimentos Imobiliários Spe Ltd	-	668	-	(213)	(7)	448
Mesopotamia Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	(190)	180	-	-	10	-
Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda	(359)	1.609	-	434	-	1.684
Nova Iguacu Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	5	-	-	-	5
Nova Zelândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	51	1.785	-	(1.240)	(11)	585
Oaxaca Incorporadora Ltda	7.275	18.098	-	(12)	-	25.361
Option De Investimentos Imobiliários Ltda.	131.420	1.167	(16.479)	34.006	-	150.114
Peru Empreendimentos Imobiliários Ltda	4	(1)	-	-	-	3
Petropolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	(1)	-	-	-	-
Plano & Plano Construcoes E Participacoes Ltda	30.386	48.482	-	(12.306)	-	66.562
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Lt	(206)	8.852	-	(870)	6	7.782
Plano Castanheira Empreendimentos Imobiliários Ltd	-	203	-	(61)	-	142
Praca Oiapoque Empreend Imobil Spe Ltda	(337)	910	-	3.072	-	3.645
Praia Do Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	5	-	-	-	5

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Saldo em 31 de Dezembro de 2007 (ajustado)	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2008
Sociedades controladas direta e indiretamente (i)						
Raimundo Pereira De Magalhães Empreendimento Imob	980	1.164	-	(190)	-	1.954
Rd Mac S/A	-	4.225	-	832	-	5.057
Riviera Ponta Negra Empreendimentos Imobiliarios S	-	-	-	-	-	-
Rua Do Orfanato Empreendimentos Imobiliarios Spe L	3.057	1.139	-	(1.451)	-	2.745
Sao Goncalo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1	-	-	-	1
Scp - Voluntarios Da Patria	7.005	(7.006)	-	-	-	(1)
Seller Consultoria Imobiliaria E Representações Lt	5.942	15.893	-	(10.538)	-	11.297
Sevilha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	450	1.969	-	(163)	-	2.256
Sociedade Residencial Gran Bueno 4 Ltda	2.108	1.271	-	553	-	3.932
Spe Goiania Incorporacao 5 Ltda	3.657	(1.077)	-	1.650	-	4.230
Ssb Empreendimento Imobiliario Spe S/A	-	(9)	-	-	10	1
Suriname Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	12.819	-	(85)	-	12.734
Tal De Investimento Imobiliario Ltda.	3.122	-	-	386	-	3.508
Tal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39.556	593	(14.639)	3.343	-	28.853
Tal Portfolio Investimentos E Participacoes Ltda	5	-	-	-	(1)	4
Tamoios Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	2.079	-	(57)	-	2.022
Teresopolis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	-	-	-
Torres Vedras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(1)	-	-	-	-	(1)
Toulon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	14.871	-	(310)	-	14.561
Unique De Investimentos Imobiliarios Ltda	3.768	35	(305)	49	-	3.547
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.976	827	(827)	(75)	-	1.901
Viana Do Castelo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(8.004)	32.382	-	7.213	-	31.591
Vmss Empreendimento Imobiliario Spe S/A	-	(9)	-	(1)	10	-
Sociedades controladas sob controle comum (ii)						
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	191	(222)	-	23	-	(8)
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	(41)	5.447	-	242	(4.165)	1.483
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	131	(415)	(4.500)	5.138	-	354
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	998	(10)	-	327	-	1.315
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	3.517	5	-	(530)	-	2.992
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	9	512	-	(506)	-	15
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	16.855	-	(41)	10	16.824
City Parque Morumbi Empreendimentos Imobiliarios S	770	393	-	(352)	-	811
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobiliarios Lt	-	12.937	-	(234)	-	12.703
Costa Maggiorre Empreendimentos Imobiliarios Ltda	4.027	773	-	1.770	-	6.570
Cury Construtora E Incorporadora S/A	5.100	33.193	-	(642)	-	37.651
Cyrela Gafisa Spe Ltda	1.851	-	(801)	258	-	1.308
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	5.922	(154)	(446)	958	-	6.280
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	1.521	21	-	2.717	-	4.259
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Imobiliarios	-	12.835	-	(73)	(10)	12.752
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	27.397	-	(9.879)	171	-	17.689
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	6.426	(986)	(472)	32	-	5.000
Cyrsa S/A	12.357	(260)	-	1.497	-	13.594
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	1	-	-	-	(1)	-
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	1.047	(437)	-	(4)	-	606
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	6.492	9.144	-	12.586	-	28.222
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	4.298	-	(1.162)	1	3.137
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	1.786	-	(415)	(199)	-	1.172
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	2.362	522	(1.073)	2.112	-	3.923
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	819	-	-	1.521	-	2.340
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	(350)	5	-	739	-	394
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	2.526	(2.526)	-	-	-	-
Lucio Brazil Real Estate S/A	(9.839)	2.041	-	(3.869)	7	(11.660)
Mac Construtora Ltda	4.935	317	(1.510)	2.018	1	5.761
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	1.515	(194)	-	2.127	1	3.449
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	54.933	(1.032)	(3.115)	15.362	2	66.150
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1	-	-	-	(1)	-
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	-	-	-
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	3	-	-	-	(3)	-
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	5.458	298	(3.360)	2.368	-	4.764
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	1.014	703	-	(329)	-	1.388
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	3.644	727	-	(1.636)	-	2.735
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	1.087	157	-	(128)	-	1.116
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	(6)	1.725	-	(666)	-	1.053
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	875	10	-	247	-	1.132
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	41.156	(16.204)	(12.500)	14.274	-	26.726
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	2.945	228	(1.600)	2.229	18	3.820
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	6.650	86	(2.000)	988	-	5.724
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	3.700	(225)	(635)	966	-	3.806
Rummaala S/A	2.947	(103)	-	2.058	-	4.902
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	1.548	758	-	(101)	-	2.205
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	(77)	(304)	-	5.838	-	5.457
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	914	(2)	-	2.634	-	3.546
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(118)	850	-	223	-	955
Total método de equivalência patrimonial	1.947.426	808.473	(304.269)	517.434	(8.451)	2.960.613
Total da movimentação dos investimentos	2.100.009	865.747	(302.892)	516.892	3.627	3.183.383

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Saldo em 31 de Dezembro de 2007	Ágio / Deságio	Amortização	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2008
Ágios a amortizar					
Abyara Planejamento Imobiliária S.A.	-	23	(23)	-	-
Agra Empreendimentos Imobiliários S/A	-	(10.252)	-	-	(10.252)
Calafete Investimentos Imobiliários Ltda	12.932	-	-	-	12.932
Caninde De Investimento Imobiliário Ltda	653	-	(654)	-	(1)
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobiliários Lt	-	762	-	-	762
Cury Construtora E Incorporadora S/A	5.433	-	-	139	5.572
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.321	-	(1.358)	-	9.963
Cyrela Commercial Properties S.A. Empreend e Participações	-	2.493	-	-	2.493
Cz6 Empreendimentos Comerciais Ltda	1.889	-	(226)	-	1.663
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.984	-	-	-	1.984
Lc Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	14.659	4.019	-	-	18.678
Lombok Incorporadora Ltda	-	1.228	-	-	1.228
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.531	-	-	1.531
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.284	-	-	2.284
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.197	-	-	1.197
Nova Zelandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.238	-	-	2.238
Oaxaca Incorporadora Ltda	-	1.819	-	-	1.819
Option De Investimentos Imobiliários Ltda.	4.119	-	(4.118)	-	1
Rd Mac S/A	-	2.343	-	-	2.343
Slk Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	3.352	-	-	(3.352)	-
Sociedade Residencial Gran Bueno 4 Ltda	717	-	-	18	735
Total de ágio a amortizar	57.059	9.685	(6.379)	(3.195)	57.170

- (i) Sociedade controlada cuja participação direta e indireta é superior a 50%.
- (ii) Consolidação Proporcional - Instrução CVM no. 247/96
- (iii) No Consolidado de 31 de Dezembro de 2008 é adicionado ao saldo da controladora o ágio, no montante de R\$ 9.051, contido nas investidas: Cyrsa S/A (R\$ 5.640), Living Empreendimentos Imobiliários Ltda. (R\$ 1.320), Mac Empreendimentos Imobiliários S/A (R\$ 2.091).

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

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas						
Abdo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	99,97	1	-	(5)	(2)
Alliance Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos I	56,00	-	(84)	-	(83)	-
Australia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	68,00	68,00	39.939	25.853	7.182	5.964
Adiel Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,00	99,97	6.016	652	(800)	(310)
Betabens Administracao De Bens Ltda	79,99	79,99	1.770	1.004	(519)	(51)
Cbr 007 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	99,97	1	-	(12)	-
Cbr 008 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	99,97	1	4	(78)	(1)
Cbr 009 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	99,97	-	(1)	-	(1)
Chiachiarretta Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	54,40	-	3.447	-	(80)	-
Cotia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	-	1.693	-	(761)	-
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	91,00	-	37.100	-	13.683	-
Cyrela China Empreendimentos Imobiliarios Ltda	80,00	-	5.103	-	(916)	-
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	-	11.695	-	4.336	-
Cyrela Investimento E Participacoes Ltda	99,97	99,97	28.251	48.742	1.048	3.906
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliarios Sp	52,81	41,53	7.894	3.440	6.643	2.633
Cyrela Mediterraneo Empreendimentos Imobiliarios L	67,99	-	10.944	-	(56)	-
Cyrela Rjz Gulf Empreendimentos Imobiliarios Ltda	77,88	77,88	30.440	12.153	12.814	5.905
Cyrela Somerset De Investimentos Imobiliarios Ltda	82,79	82,79	68.747	61.355	20.460	21.837
Cyrela Volpago Empreendimentos Imobiliarios Ltda	91,00	-	41.025	-	8.084	-
Cyte Magik Empreendimentos Imobiliarios Ltda	60,00	60,00	13.849	8.785	(2.626)	(311)

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas						
Ephigenio Sales Empreendimentos Imobiliarios Spe L	62,95	-	5.191	-	(147)	-
Estrada Rodrigues Caldas Empreend Imobiliarios Spe	69,99	69,99	1.733	1.488	(39)	(17)
Fh 10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,00	-	3.903	-	(421)	-
Fomento Empreendimentos Imobiliarios Ltda	95,48	95,48	4	1	(1)	-
Garibaldi Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	99,97	-	2	(2)	(3)
Global Park Residencial Empreendimentos Imobiliari	79,99	79,99	17.008	8.662	1.742	(394)
Himalaia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	99,97	2.288	237	(1.291)	(37)
Living Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,98	99,98	121.054	56.216	23.116	10.323
Mac Canada Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,95	-	3.345	-	(75)	-
Mesopotamia Empreendimentos Imobiliarios Spe S/A	67,99	-	731	-	(1.211)	-
Miralta Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	51,35	51,35	5.622	4.793	695	690
Monte Alegre Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	99,97	4	5	(1)	(1)
Nepal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	59,99	59,99	1.068	8	(1.129)	(1)
North Place Empreendimentos Imobiliarios Ltda	57,06	57,06	3.559	3.531	28	28
Peniche Empreendimentos Imobiliarios Ltda	79,99	79,99	(1.025)	(60)	(928)	(70)
Plano Araucaria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	10.086	6.977	2.172	944
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	4.539	3.956	531	(125)
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	4	1	-	-
Plano Cedro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	2.936	1.616	791	(87)
Plano Cerejeiras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	2.504	95	(253)	(19)
Plano Figueira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	8.681	3.826	1.591	402
Plano Flamboyant Empreendimentos Imobiliarios Ltd	78,97	78,97	3.315	2.675	(145)	(63)
Plano Guapira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	4.708	1	(126)	-
Plano Ipe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	2.753	316	(366)	(70)
Plano Jacaranda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	2.290	1.880	(100)	(115)
Plano Jatoba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	6.147	2.493	1.450	(445)
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	11	11	(35)	(2)
Plano Manaca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	25	1	(68)	-
Plano Mangueira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	488	1.074	(55)	(7)
Plano Mogno Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	3.353	1	(555)	-
Plano Paineira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	4	1	-	-
Plano Palmeiras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	3.588	699	(814)	(6)
Plano Pitangueiras Empreend Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	1.236	934	266	(85)
Plano Seringueira Empreendimentos Imobiliarios Ltd	78,97	78,97	2.271	2.003	(3.648)	(353)
Rd Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,95	-	9.595	-	(779)	-
Rd Mac Boto Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,95	-	4.655	-	(392)	-
Riviera Ponta Negra Empreendimentos Imobiliarios S	62,95	-	6	-	(4)	-
Scp - Ibitirama	100,00	-	3.548	-	2.132	-
Scp - Provence Horto	72,00	-	380	-	445	-
Select Consultoria Imobiliaria E Representacoes	99,94	-	(155)	-	(379)	-
Ssb Empreendimento Imobiliario Spe S/A	53,59	-	3.493	-	(343)	-
Teresopolis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	79,99	79,99	4.016	266	620	(99)
Torres Vedras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	79,99	79,99	32.572	13.654	11.087	3.289
Vero Campo Belo Empreend. Imobil. Spe Ltda	78,97	50,02	2.648	1.548	1.562	679
Vero Sta Isabel Empreend. Imobil. Spe Ltda	78,97	71,10	6.037	2.026	2.661	(344)
Vinhedo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	79,99	79,99	17.362	12.065	(35)	2.609
Vix One Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	64,99	64,99	9.466	9.477	(8)	(15)
Vmss Empreendimento Imobiliario Spe S/A	53,59	-	(3.413)	-	(7.451)	-
Sociedades controladas sob controle comum						
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	-	6.293	-	2.458	-
Agcc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	2.645	-	330	-
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	49,99	5.573	(48)	1.387	(48)
Aspen Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	-	47,50	-	-	-	(124)
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	49,99	3.559	(384)	420	(384)
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	49,99	6.228	1.906	1.972	128
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,91	49,94	654	5.207	1.918	(927)
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	49,99	4.887	3.550	1.852	1.041
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	50,00	18.192	15.140	(64)	(58)
Carlos Gomes Square Empreendimento Imobiliario Ltd	33,49	-	8.457	-	8.497	-
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	50,00	245	(36)	(305)	(44)
Chamomix Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	-	38,00	-	-	-	(59)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas sob controle comum						
Chl Xxxv Incorporacoes Ltda	39,66	-	261	-	261	-
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	49,99	3.470	(37)	3.170	(37)
Curupaiti Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	7.746	-	(344)	-
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	48,67	44.837	40.456	10.727	13.249
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	48,67	-	-	-	-
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	48,67	39.493	34.477	9.072	9.845
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	35,05	(8)	(6)	(2)	(4)
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	48,62	9.373	13.395	1.565	(137)
Dgc Ecoville Ltda	39,99	-	571	-	(121)	-
Dgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,99	-	1.796	-	995	-
Dgc Pugsley Ltda	39,99	-	545	-	(255)	-
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	49,99	15.645	6.149	3.047	970
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	49,99	(2.538)	(189)	(9.231)	(189)
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	32,50	5.112	2.271	897	825
Farroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	49,99	8.604	6.700	(30)	(239)
Fgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	-	662	-	661	-
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,61	48,62	26.735	24.692	2.182	22.644
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,61	48,62	4.472	4.570	7.183	1.229
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	24,99	3.127	3.548	4.278	3.547
Gcw Wangri-La Urbanismo Ltda	29,99	-	14.549	-	12.001	-
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	25,00	133	-	377	-
Goldstein Cyrela Scp	44,99	-	2.236	-	(1.164)	-
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	49,99	3.924	-	-	-
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	48,67	15.877	9.589	4.423	6.523
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	11.462	-	1.068	-
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	49,94	1	54	(53)	(1)
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	(834)	-	224	-
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	49,94	3.175	2.296	(475)	(4)
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	49,94	1	93	(132)	(4)
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	49,94	8	15	(1)	(1)
Mac Incorporadora Ltda	24,95	-	29	-	19	-
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	-	17.359	-	637	-
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	49,94	7.961	3.523	(515)	(2)
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	29,96	-	10	-	238	-
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	49,94	10.775	4.730	(545)	(29)
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	49,94	8	10	(4)	(2)
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	1.904	-	6.007	-
Mac Suica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	1	-	(3)	-
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	49,94	9	283	8	(11)
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	50,00	1.560	401	(248)	-
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	49,99	438	-	(4)	-
Matheo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	-	377	-	41	-
Mckinley Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	-	47,50	-	-	-	(90)
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	49,99	10.253	5.910	2.843	1.694
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	49,99	11.221	2.920	4.767	1.605
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	-	38,00	-	-	-	(253)
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	-	274	-	(7)	-
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	49,99	29.380	11.917	3.699	(546)
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	34,95	(736)	(407)	(329)	293
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	49,99	20.133	11.973	9.458	3.282
Paraba Empreendimentos E Participacoes Ltda	21,39	-	9.229	-	2.018	-
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	49,99	4.574	4.183	651	1.605
Prata Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	-	(1.455)	-	(1.456)	-
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	49,99	6.959	2.548	4.529	2.148
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	50,00	1.815	210	(333)	(3)
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	49,91	24,97	4.254	2.722	(465)	(35)
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	48,67	23.129	18.902	1.873	4.617
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	24,99	23.237	13.180	10.423	8.779
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	49,99	4.976	(393)	2.112	(393)
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	49,99	8.001	7.540	(67)	(134)
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturite	49,91	-	11.235	-	3.622	-
Scp Classic/Galli	47,81	47,81	(231)	46.190	2.692	21.522
Svr Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	24,99	-	1.116	-	16
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	49,95	888	(14.733)	3.824	(14.734)
Urmonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	49,99	20.871	(708)	12.284	(708)
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	49,99	841	148	437	(37)
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	49,99	6.031	3.762	(93)	(109)

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- 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 2008 e 31 de dezembro de 2007, proporcionalmente a participação societária mantida, podem ser assim sumarizados:

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Dezembro de 2008

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Não Circulante	Permanente	
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	1.740	7.026	-	8.766
Agcc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2.471	965	434	3.870
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2.168	4.963	-	7.131
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	6.767	167	-	6.934
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	16.922	-	-	16.922
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	4.714	563	365	5.642
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	11.512	1	-	11.513
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,91	2.413	-	-	2.413
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	13.482	2.800	-	16.282
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	13.929	3.084	-	17.013
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	8.573	-	-	8.573
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	2.779	12.514	274	15.567
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	18.194	-	-	18.194
Carlos Gomes Square Empreendimento Imobiliario Ltd	33,49	25.564	111	818	26.493
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	50	60.293	-	60.343
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,50	53.751	2	42	53.795
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	196	-	160	356
Chl Xxxv Incorporacoes Ltda	39,66	8.494	-	-	8.494
City Parque Morumbi Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.525	-	2.221	3.746
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	197	1.251	8.451	9.899
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobiliarios Lt	45,00	12.158	16.134	-	28.292
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	10.089	4.109	-	14.198
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	6.317	8.431	-	14.748
Curupaiti Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	7.746	-	-	7.746
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	1.044	2.263	76.003	79.310
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Imobiliarios	43,00	85.279	84.081	29	169.389
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	3.893	1.637	-	5.530
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	4.157	17.152	-	21.309
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	13.708	56.722	-	70.430
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	14.170	17.621	-	31.791
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	24.926	18.002	-	42.928
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	13.657	11.942	-	25.599
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	12.506	31.951	-	44.457
Cyrsa S/A	50,00	31.041	11.975	51.298	94.314
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	-	-	-	-
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	11.128	2.253	-	13.381
Dgc Ecoville Ltda	39,99	(259)	-	1.019	760
Dgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,99	2.816	4.325	19	7.160
Dgc Pugsley Ltda	39,99	7.201	-	1.064	8.265
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	24.434	-	-	24.434
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	6.215	6.882	2.050	15.147
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	6.618	3.449	100	10.167
Farroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	8.577	-	41	8.618
Fgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	2.493	-	385	2.878
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	567	11.633	-	12.200
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,61	28.710	-	-	28.710
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,61	29.039	989	-	30.028
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	11.698	2.528	-	14.226
Gcw Wangri-La Urbanismo Ltda	29,99	20.966	7.308	385	28.659
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	3.455	1.460	-	4.915
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	112.168	23.956	47.865	183.989
Goldztein Cyrela Scp	44,99	5.138	412	513	6.063
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	1.896	8.033	-	9.929
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	4.906	-	-	4.906
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	17.239	1.281	-	18.520
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	2.613	4.666	-	7.279
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	11.343	11.303	252	22.898

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Dezembro de 2008

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Não Circulante	Permanente	
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,95	44.804	-	-	44.804
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	12.646	473	-	13.119
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	6	71	-	77
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	1	-	-	1
Mac Construtora Ltda	49,95	32.351	15.098	10.224	57.673
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,95	44.835	-	-	44.835
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,91	21.152	25.387	211.928	258.467
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	6.039	-	-	6.039
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	3.178	-	4	3.182
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	1	-	-	1
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	8	-	-	8
Mac Incorporadora Ltda	24,95	99	-	-	99
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	10.576	5	11.276	21.857
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	15.343	-	-	15.343
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	29,96	58	-	-	58
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	10.751	-	29	10.780
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	8	-	-	8
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	20.010	-	-	20.010
Mac Suica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	1	-	-	1
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	9	-	-	9
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	2.881	-	-	2.881
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	440	-	-	440
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	21.927	47.351	-	69.278
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	176	2.522	707	3.405
Matheo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	2.024	-	583	2.607
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	3.189	8.783	-	11.972
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	8.839	21.448	-	30.287
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	54	36.383	-	36.437
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	245	-	-	245
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	22.007	9.932	-	31.939
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.149	2.120	135	3.404
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	2.725	9.607	-	12.332
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	45.183	-	1.340	46.523
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	35.710	-	-	35.710
Paraba Empreendimentos E Participacoes Ltda	21,39	5.961	4.881	-	10.842
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	5.045	-	-	5.045
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	10.092	202	-	10.294
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	143.863	39.154	-	183.017
Prata Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	1.374	-	-	1.374
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	17.713	8.428	349	26.490
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	1.543	1.146	-	2.689
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	49,91	4.312	-	-	4.312
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	7.642	5.797	-	13.439
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,90	18.914	4.274	-	23.188
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,97	41.020	-	-	41.020
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	20.419	13.641	(87)	33.973
Rummaala S/A	49,99	117.872	8.796	1.445	128.113
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	42.056	-	-	42.056
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	4.973	2.110	-	7.083
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	7.101	-	904	8.005
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	5.050	-	819	5.869
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturite	49,91	12.342	-	-	12.342
Scp Classic/Galli	47,81	8.173	5	(1.800)	6.378
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	142	-	57.069	57.211
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	11.708	1.780	-	13.488
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	8.149	-	1.001	9.150
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	31.880	13.363	-	45.243
Urimonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	23.067	1	-	23.068
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	2.896	924	-	3.820
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	6.099	2.486	-	8.585

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Dezembro de 2008

	Participação - %	Passivo			Total
		Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	929	1.544	6.293	8.766
Agcc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	932	294	2.645	3.871
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	722	837	5.573	7.132
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	6.786	180	(32)	6.934
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	6.671	7.285	2.966	16.922
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	1.582	502	3.559	5.643
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	1.247	4.038	6.228	11.513
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,91	(657)	2.416	654	2.413
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	6.662	8.912	708	16.282
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	2.236	9.890	4.887	17.013
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	2.934	159	5.480	8.573
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	564	9.019	5.984	15.567
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	2	-	18.192	18.194
Carlos Gomes Square Empreendimento Imobiliario Ltd	33,49	4.425	13.611	8.457	26.493
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	24.004	36.310	29	60.343
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,50	1.427	602	51.765	53.794
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	111	-	245	356
Chl Xxxv Incorporacoes Ltda	39,66	32	8.201	261	8.494
City Parque Morumbi Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.519	606	1.620	3.745
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	9.051	60	788	9.899
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobiliarios Lt	45,00	30	33	28.229	28.292
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	467	593	13.139	14.199
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	9.070	2.209	3.470	14.749
Curupaiti Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	-	7.746	7.746
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	2.465	1.542	75.303	79.310
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Imobiliarios	43,00	6	118.373	51.100	169.389
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	79	214	5.237	5.530
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	(1.037)	1.408	20.938	21.309
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	9.100	16.493	44.837	70.430
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	7.461	15.813	8.518	31.792
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	7.212	338	35.378	42.928
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	401	198	25.000	25.599
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	2.099	2.865	39.493	44.457
Cyrsa S/A	50,00	6.139	60.989	27.185	94.313
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	8	-	(8)	-
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	3.913	95	9.373	13.381
Dgc Ecoville Ltda	39,99	120	70	571	761
Dgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,99	2.196	3.169	1.796	7.161
Dgc Pugsley Ltda	39,99	3.030	4.690	545	8.265
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	3.171	5.618	15.645	24.434
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	17.656	29	(2.538)	15.147
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	1.681	3.374	5.112	10.167
Farroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	1	12	8.604	8.617
Fgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	1.208	1.007	662	2.877
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	62	9.714	2.424	12.200
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,61	686	1.289	26.735	28.710
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,61	23.400	2.157	4.472	30.029
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	3.447	7.652	3.127	14.226
Gcw Wangri-La Urbanismo Ltda	29,99	6.578	7.531	14.549	28.658
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	126	4.656	133	4.915
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	80.472	47.074	56.442	183.988
Goldztein Cyrela Scp	44,99	1.977	1.851	2.236	6.064
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	937	2.720	6.272	9.929
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	982	-	3.924	4.906
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	1.056	1.587	15.877	18.520
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	633	998	5.648	7.279
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	1.191	11.517	10.190	22.898
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,95	20.831	576	23.397	44.804
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.535	122	11.462	13.119
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	23.396	-	(23.319)	77
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	1	1

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Dezembro de 2008

	Participação - %	Passivo			Total
		Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Mac Construtora Ltda	49,95	4.490	24.379	28.803	57.672
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,95	7.290	20.300	17.245	44.835
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,91	7.655	104.375	146.438	258.468
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	423	6.451	(834)	6.040
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	7	-	3.175	3.182
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	1	1
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	8	8
Mac Incorporadora Ltda	24,95	70	-	29	99
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	4.321	177	17.359	21.857
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	7.382	-	7.961	15.343
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	29,96	48	-	10	58
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	6	-	10.775	10.781
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	8	8
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	1.872	16.233	1.904	20.009
Mac Suica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	1	1
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	9	9
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	1.321	-	1.560	2.881
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	2	-	438	440
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	3.467	49.931	15.880	69.278
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	2	627	2.777	3.406
Matheo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	872	1.358	377	2.607
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.146	573	10.253	11.972
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2.427	16.638	11.221	30.286
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	30.749	218	5.470	36.437
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	(29)	-	274	245
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	1.895	664	29.380	31.939
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.162	10	2.232	3.404
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	12.909	159	(736)	12.332
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	6.592	37.824	2.108	46.524
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	2.526	13.051	20.133	35.710
Paraba Empreendimentos E Participacoes Ltda	21,39	927	686	9.229	10.842
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	1.787	430	2.829	5.046
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	604	5.116	4.574	10.294
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	56.212	73.352	53.452	183.016
Prata Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	2.749	81	(1.455)	1.375
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	5.553	13.978	6.959	26.490
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	278	596	1.815	2.689
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	49,91	58	-	4.254	4.312
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	1.059	445	11.935	13.439
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,90	1.142	7.736	14.309	23.187
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,97	3.915	11.733	25.372	41.020
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	7.666	3.179	23.129	33.974
Rummaala S/A	49,99	26.679	52.414	49.020	128.113
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	17.958	861	23.237	42.056
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.945	163	4.976	7.084
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	4	-	8.001	8.005
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	1.016	442	4.411	5.869
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturite	49,91	1.107	-	11.235	12.342
Scp Classic/Galli	47,81	4.931	779	669	6.379
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	37.230	9.066	10.915	57.211
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	1.549	120	11.819	13.488
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	4.344	2.897	1.909	9.150
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	25.673	18.684	888	45.245
Urimonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	2.196	-	20.871	23.067
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	756	2.223	841	3.820
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.070	1.485	6.031	8.586

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Dezembro de 2008

	Participação - %	Resultado					Total	
		Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas		IR e CS Corrente e diferido
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	9.081	(5.534)	(796)	(6)	-	(287)	2.458
Agcc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2.925	(1.976)	(533)	(2)	-	(83)	331
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	8.787	(6.018)	(1.019)	(47)	5	(322)	1.386
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	3.173	(2.550)	(560)	60	-	(32)	91
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	11.653	(6.330)	(4.180)	(287)	-	(372)	484
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	3.884	(2.403)	(988)	(15)	-	(58)	420
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	8.196	(5.761)	(150)	(59)	-	(254)	1.972
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,91	9.702	(5.938)	(1.704)	93	90	(324)	1.919
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	31.168	(17.071)	(2.962)	232	13	(1.104)	10.276
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	6.988	(4.468)	(292)	(176)	-	(200)	1.852
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	1.874	(694)	(9)	245	-	(53)	1.363
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	-	-	(191)	(828)	-	(41)	(1.060)
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	-	-	(62)	(2)	-	-	(64)
Carlos Gomes Square Empreendimento Imobiliario Ltda	33,49	23.981	(14.034)	(776)	(52)	(35)	(587)	8.497
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	-	-	(1)	(1.011)	-	-	(1.012)
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,50	-	-	(123)	1	-	(1)	(123)
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	198	(14)	(467)	(7)	-	(16)	(306)
Chl Xxv Incorporacoes Ltda	39,66	341	-	(39)	(13)	-	(28)	261
City Parque Morumbi Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	-	-	(451)	-	-	-	(451)
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	-	(2)	(1.940)	11	3.417	(7)	1.479
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobiliarios Lt	45,00	-	-	(753)	(4)	-	-	(757)
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	14.772	(8.939)	(1.900)	149	-	(542)	3.540
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	16.863	(11.987)	(1.370)	22	26	(384)	3.170
Curupaiti Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	-	(343)	-	-	-	(343)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	-	-	(6.047)	(6.383)	11.146	-	(1.284)
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Imobiliarios	43,00	-	-	(291)	1	-	-	(290)
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	50	-	(62)	1.208	-	(162)	1.034
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	2.337	(48)	(830)	1.178	-	558	3.195
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	38.346	(26.596)	(1.267)	3.317	(2)	(3.070)	10.728
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	24.840	(15.044)	(1.145)	(811)	7	(1.014)	6.833
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	415	(31)	(334)	330	(6)	(31)	343
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	1.477	-	(27)	(1.317)	-	29	162
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	22.503	(14.087)	(1.168)	1.332	249	243	9.072
Cyrsa S/A	50,00	-	-	(4.469)	632	5.724	1.106	2.993
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	-	-	(2)	-	-	-	(2)
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	3.818	(2.375)	(42)	409	-	(245)	1.565
Dgc Ecoville Ltda	39,99	-	-	(120)	(1)	-	-	(121)
Dgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,99	9.599	(6.738)	(1.564)	(38)	-	(264)	995
Dgc Pugsley Ltda	39,99	2.728	(1.922)	(964)	(21)	-	(76)	(255)
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	13.166	(8.231)	(1.382)	(14)	-	(492)	3.047
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	4.013	(2.745)	(10.546)	345	24	(322)	(9.231)
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	5.795	(4.381)	(565)	35	201	(187)	898
Farrupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	-	-	(31)	1	-	-	(30)
Fgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	3.141	(2.028)	(408)	45	-	(90)	660
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	3	(2)	(19)	-	-	2	(16)
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,61	2.548	(19)	(161)	(111)	-	(75)	2.182
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,61	44.902	(32.589)	(1.778)	192	-	(3.544)	7.183
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	15.482	(10.335)	(521)	137	18	(503)	4.278
Gow Wangri-La Urbanismo Ltda	29,99	29.782	(16.767)	(443)	(3)	-	(567)	12.002
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	6.703	(5.947)	(173)	(10)	-	(196)	377
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	113.109	(84.238)	(25.301)	(3.323)	24.985	(61)	25.171
Goldstein Cyrela Scp	44,99	1.593	(1.445)	(1.238)	(48)	-	(26)	(1.164)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	-	-	(2.227)	(95)	-	-	(2.322)
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	-	-	-	-	-	-
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	9.205	(4.694)	(21)	(50)	233	(251)	4.422
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	(279)	(59)	(482)	(13)	-	(127)	(960)
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	16.730	(10.471)	(420)	278	-	(629)	5.488
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,95	47.138	(30.421)	(91)	222	-	(1.642)	15.206
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	3.420	(2.159)	(222)	189	-	(160)	1.068
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	-	-	(109)	(2.408)	(5.222)	-	(7.739)
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	(52)	-	-	-	(52)

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Dezembro de 2008

Participação - %	Resultado							
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CS Corrente e diferido	Total	
Mac Construtora Ltda	49,95	39.328	(27.289)	(2.815)	196	2.013	(1.342)	10.091
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,95	37.263	(22.086)	(1.088)	1.111	-	(1.922)	13.278
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,91	-	-	(2.221)	(3.318)	39.548	-	34.009
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	10.727	(7.804)	(2.387)	44	-	(356)	224
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	-	-	(473)	(2)	-	-	(475)
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	(132)	-	-	-	(132)
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Mac Incorporadora Ltda	24,95	-	-	(34)	53	-	-	19
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	16.338	-	(17.965)	177	4.017	(1.929)	638
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	(475)	(1)	(39)	-	(515)
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	29,96	-	-	(155)	385	56	(48)	238
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	-	-	(545)	-	-	-	(545)
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	34.053	(20.876)	(6.356)	264	78	(1.157)	6.006
Mac Suica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	-	-	12	(3)	9
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	-	-	(248)	-	-	-	(248)
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	18.941	(11.484)	(1)	897	-	(461)	7.892
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	-	-	(658)	1	-	-	(657)
Matheo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	2.424	(1.709)	(589)	(29)	-	(56)	41
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	7.617	(4.225)	(305)	(16)	-	(228)	2.843
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	21.275	(15.127)	(453)	(93)	90	(926)	4.766
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	-	-	(62)	(3.209)	-	-	(3.271)
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	20.067	(13.832)	(1.855)	(46)	-	(635)	3.699
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	-	-	(256)	-	-	-	(256)
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	1.047	(1.557)	(54)	243	-	(8)	(329)
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	-	-	(1.313)	(19)	-	-	(1.332)
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	27.178	(15.758)	(798)	(208)	-	(955)	9.459
Paraba Empreendimentos E Participacoes Ltda	21,39	12.253	(6.805)	(1.494)	(1.278)	(260)	(398)	2.018
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	3.375	(2.155)	(322)	(148)	1	(131)	620
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	5.478	(4.348)	(116)	(191)	-	(172)	651
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	122.388	(66.176)	(6.541)	(1.235)	-	(4.018)	44.418
Prata Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	858	(617)	(1.628)	(41)	5	(33)	(1.456)
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	20.844	(15.100)	(647)	(18)	3	(553)	4.529
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	1.794	(1.054)	(1.016)	(1)	-	(56)	(333)
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	49,91	913	(800)	(554)	(2)	-	(23)	(466)
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	21.845	(13.617)	(948)	618	-	(934)	6.964
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,90	11.727	(7.372)	(1.750)	352	-	(488)	2.469
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,97	15.653	(8.289)	(1.132)	2.783	67	(2.643)	6.439
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	18.252	(11.924)	(3.823)	258	83	(972)	1.874
Rummaala S/A	49,99	150.014	(92.336)	(13.796)	(856)	-	(22.451)	20.575
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	16.882	(3.815)	(3.181)	461	608	(532)	10.423
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	8.696	(5.286)	(1.144)	121	-	(274)	2.113
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	-	-	(67)	-	-	-	(67)
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	-	(16)	(186)	-	-	-	(202)
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturite	49,91	8.980	(4.890)	(286)	136	-	(317)	3.623
Scp Classic/Galli	47,81	9.239	(3.505)	(3.035)	582	-	(590)	2.691
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	331	-	(3.602)	(5.866)	20.812	-	11.675
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	19.697	(8.598)	(2.267)	861	-	(921)	8.772
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	6.227	(5.150)	(560)	37	-	(107)	447
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	33.551	(23.590)	(6.133)	1.846	14	(1.864)	3.824
Urmonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	29.696	(15.287)	(1.513)	417	33	(1.063)	12.283
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	3.325	(2.056)	(743)	8	-	(96)	438
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	5.892	(4.445)	(1.338)	(42)	-	(160)	(93)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Dezembro de 2007

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Não Circulante	Permanente	
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2.959	-	-	2.959
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	3.830	70	-	3.900
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	28.253	-	-	28.253
Aspen Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	-	-	-
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	1.774	-	-	1.774
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	1.664	1.980	7	3.651
Bento Goncalves Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	513	8.812	-	9.325
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,94	5.720	-	-	5.720
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	239	8.845	-	9.084
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	6.484	1.521	-	8.005
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	8.323	-	-	8.323
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	3.258	12.401	-	15.659
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	16.642	-	-	16.642
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	1	-	30	31
Chamomix Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	-
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	3.995	-	-	3.995
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	192	-	38.233	38.425
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	5.758	3.537	-	9.295
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliarios Sp	41,53	7.294	8.049	-	15.343
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	9.063	15.267	-	24.330
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	15.889	45.094	-	60.983
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	9.513	2.974	-	12.487
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	35.980	27.126	-	63.106
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	46.529	6.529	-	53.058
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	18.271	20.228	-	38.499
Cyrusa S/A	50,00	80.521	1.628	712	82.861
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	1	-	-	1
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,62	9.316	6.025	-	15.341
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	7.545	3.572	-	11.117
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	74	-	-	74
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	(11.659)	17.054	-	5.395
Farroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	8.007	-	-	8.007
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	(248)	12.111	-	11.863
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,62	26.567	-	-	26.567
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,62	25.846	1.352	-	27.198
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	8.941	962	8	9.911
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	5.240	-	3	5.243
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	66.630	8.257	11.932	86.819
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	3.991	-	-	3.991
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	16.932	5.362	-	22.294
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	3.979	6.733	-	10.712
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	8.594	2.080	-	10.674
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,97	24.800	3	-	24.803
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	10.435	-	-	10.435
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	6	16.464	-	16.470
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	11.577	-	-	11.577
Mac Construtora Ltda	49,97	34.117	-	-	34.117

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Dezembro de 2007

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Não Circulante	Permanente	
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,97	4.483	9.195	-	13.678
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,95	68.224	13.080	153.330	234.634
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	9.491	-	-	9.491
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	2.297	-	-	2.297
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	93	-	-	93
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	15	-	-	15
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	13.265	-	-	13.265
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	5.618	-	-	5.618
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	9.306	-	-	9.306
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	10	-	-	10
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	37.037	-	-	37.037
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	284	-	-	284
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	401	-	-	401
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	118	-	-	118
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	45.116	8.415	-	53.531
Mckinley Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	-	-	-
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.215	5.926	-	7.141
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	6.103	3.082	-	9.185
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	-
Mv 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	16	1.241	-	1.257
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	10.925	3.654	2	14.581
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.226	2.120	-	3.346
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	3.942	7.619	-	11.561
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	6.086	6.683	-	12.769
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	5.986	2.113	-	8.099
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	6.245	-	-	6.245
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	92.464	19.120	-	111.584
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	11.437	3.023	-	14.460
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	210	-	-	210
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	24,97	3.290	-	-	3.290
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	5.123	6.216	-	11.339
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,89	12.397	5.317	-	17.714
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,98	25.305	11.250	-	36.555
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	21.832	9.557	-	31.389
Rummaala S/A	50,00	50.232	1.241	-	51.473
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	17.903	-	-	17.903
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	4.043	-	-	4.043
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	7.544	-	-	7.544
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	4.762	-	-	4.762
Scp Classic/Galli	47,81	32.128	3.210	-	35.338
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	106	32.811	1.933	34.850
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	5.360	29	-	5.389
Svr Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	4.578	622	15	5.215
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	2.973	-	-	2.973
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,95	15.328	4.924	-	20.252
Urimonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	12.444	-	-	12.444
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	1.128	-	-	1.128
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	4.413	-	-	4.413

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Dezembro de 2007

	Participação - %	Passivo			Total
		Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	502	2.505	(48)	2.959
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	2.896	201	803	3.900
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	5.288	23.047	(82)	28.253
Aspen Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	-	-	-
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	2.158	-	(384)	1.774
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	174	1.571	1.906	3.651
Bento Goncalves Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	5	54	9.266	9.325
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,94	513	-	5.207	5.720
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	6.778	-	2.306	9.084
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	570	3.885	3.550	8.005
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	3.563	127	4.633	8.323
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	591	8.034	7.034	15.659
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	1.502	-	15.140	16.642
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	67	-	(36)	31
Chamomix Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	-
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2	4.030	(37)	3.995
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	25.862	2.364	10.199	38.425
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	800	1.090	7.405	9.295
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliarios Sp	41,53	11.480	423	3.440	15.343
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	1.075	863	22.392	24.330
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	3.762	16.765	40.456	60.983
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	6.043	3.397	3.047	12.487
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	7.472	799	54.835	63.106
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	20.491	425	32.142	53.058
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	2.610	1.412	34.477	38.499
Cyrusa S/A	50,00	2.748	56.929	23.184	82.861
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	7	-	(6)	1
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,62	1.856	90	13.395	15.341
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	174	4.794	6.149	11.117
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	144	119	(189)	74
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	3.012	112	2.271	5.395
Farrroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	1.295	12	6.700	8.007
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	7.675	-	4.188	11.863
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,62	1.263	612	24.692	26.567
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,62	20.797	1.831	4.570	27.198
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	2.692	3.671	3.548	9.911
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	158	-	5.085	5.243
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	18.380	46.002	22.437	86.819
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	3.149	842	-	3.991
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	12.337	368	9.589	22.294
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	969	195	9.548	10.712
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	958	3.581	6.135	10.674
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,97	13.576	703	10.524	24.803
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	264	5.119	5.052	10.435
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	16.052	16.345	(15.927)	16.470
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	11.523	-	54	11.577
Mac Construtora Ltda	49,97	2.429	1.418	30.270	34.117

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Dezembro de 2007

Passivo

Participação - %	Passivo			Total	
	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido		
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,97	3.388	4.852	5.438	13.678
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,95	7.003	100.009	127.622	234.634
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	788	-	8.703	9.491
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	1	-	2.296	2.297
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	93	93
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	15	15
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	9.742	-	3.523	13.265
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	3.509	2.339	(230)	5.618
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	4.576	-	4.730	9.306
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	10	10
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	4.588	322	32.127	37.037
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	1	-	283	284
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	-	-	401	401
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	-	118	-	118
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	42.872	(7.536)	18.195	53.531
Mckinley Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	-	-	-
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.038	193	5.910	7.141
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2.653	3.612	2.920	9.185
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	-
Mv 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	515	-	742	1.257
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	2.544	120	11.917	14.581
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.161	10	2.175	3.346
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	11.828	140	(407)	11.561
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	458	338	11.973	12.769
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	2.219	2.873	3.007	8.099
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	413	1.649	4.183	6.245
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	37.776	8.645	65.163	111.584
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	3.638	8.274	2.548	14.460
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	-	-	210	210
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	24,97	568	-	2.722	3.290
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	2.249	88	9.002	11.339
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,89	909	176	16.629	17.714
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,98	4.846	5.898	25.811	36.555
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	2.325	10.162	18.902	31.389
Rummaala S/A	50,00	5.164	22.953	23.356	51.473
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	4.314	409	13.180	17.903
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	4.436	-	(393)	4.043
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	4	-	7.540	7.544
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	1.290	376	3.096	4.762
Scp Classic/Galli	47,81	(12.773)	1.921	46.190	35.338
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	35.001	-	(151)	34.850
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	2.336	-	3.053	5.389
Svr Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	2.009	2.090	1.116	5.215
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	2	3.027	(56)	2.973
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,95	18.640	16.345	(14.733)	20.252
Urimonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	13.152	-	(708)	12.444
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	30	950	148	1.128
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	646	5	3.762	4.413

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Dezembro de 2007

Participação -%	Resultado						Total
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CS Corrente e diferido	
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	-	(45)	(3)	-	(48)
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	(13)	(15)	(9)	164	(50)	77
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	15.364	(10.455)	(1.353)	(57)	(2.993)	506
Aspen Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	(123)	(1)	(1)	-	(125)
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	-	-	(373)	(11)	-	(384)
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	2.592	(1.659)	(719)	(7)	(79)	128
Bento Goncalves Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	-	-	(334)	(74)	-	(408)
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,94	-	-	(919)	(8)	-	(927)
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	-	-	(87)	2	(1)	(86)
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	5.850	(3.467)	(1.073)	(48)	(220)	1.042
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	1.731	(799)	(96)	(135)	(56)	645
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	-	-	(87)	(378)	(29)	(494)
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	-	-	(29)	(29)	-	(58)
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	-	-	(44)	-	-	(44)
Chamomix Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	(59)	-	-	(59)
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	-	(34)	(5)	(1)	(37)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	3.936	(2.619)	(2.551)	(1.706)	960	(2.103)
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	5	-	(187)	(284)	5	(733)
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliarios Sp	41,53	14.728	(10.930)	(476)	(173)	-	2.633
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	29.568	(13.312)	(1.335)	(574)	3	13.056
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	39.603	(23.329)	(1.256)	(297)	9	13.249
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	11.207	(8.200)	(1.305)	6	-	1.305
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	2.614	(73)	(4.497)	55	15	(2.200)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	2.626	(7)	(9)	(5)	-	2.545
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	24.754	(12.905)	(1.381)	271	18	9.846
Cyrsa S/A	50,00	-	-	-	-	-	-
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	-	-	(4)	-	-	(4)
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,62	106	(333)	(15)	170	-	(136)
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	4.465	(3.012)	(322)	(19)	-	970
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	-	-	(189)	(1)	-	(190)
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	5.822	(2.902)	(1.821)	(110)	-	824
Farrroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	-	-	(59)	(180)	-	(239)
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	1.027	(217)	(7)	(1)	(24)	778
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,62	24.406	(754)	(211)	(48)	-	22.644
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,62	10.066	(7.633)	(1.247)	1.221	78	1.229
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	10.964	(6.612)	(445)	(42)	(20)	3.546
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	-	-	(75)	(12)	-	(87)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	29.731	(20.346)	(8.109)	(22)	8.317	9.156
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	-	-	-	-	-
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	14.069	(6.364)	(818)	89	-	6.522
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	8.121	(6.409)	(547)	(369)	-	406
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	2.966	(2.319)	(514)	214	-	(753)
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,97	29.678	(22.261)	(1.124)	(258)	-	5.077
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	9.751	(3.814)	(1.756)	(309)	-	3.578
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	-	-	(44)	(1.107)	(14.775)	(15.926)
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(1)	-	-	(1)
Mac Construtora Ltda	49,97	41.363	(24.931)	(5.850)	(366)	19	8.939
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,97	9.582	(6.119)	(2.011)	437	-	1.269
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,95	-	(1)	(2.469)	(2.775)	13.934	8.689
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	-	-	(1.267)	(13)	-	(1.280)
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(3)	(1)	-	(4)
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(3)	-	-	(3)
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(1)	-	-	(1)
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(1)	(1)	-	(2)
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	-	-	(170)	(50)	-	(220)
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(28)	(1)	-	(29)
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(2)	-	-	(2)
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	12.168	(7.956)	(2.121)	(22)	-	1.686
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(11)	-	-	(11)
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	-	-	-	-	-	-
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	-	-	-	-	-	-
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	19.179	(10.829)	(5)	427	10	8.132
Mckinley Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	(94)	(1)	-	4	(91)
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	6.674	(3.988)	(751)	(33)	-	1.693
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	9.147	(6.173)	(1.061)	(21)	-	1.605
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	(252)	(1)	-	(253)
Mv 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	-	-	(1)	(1)	-	(2)
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	3.910	(2.775)	(1.520)	(38)	-	(547)
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	-	-	(212)	(2)	-	(214)
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	226	(9)	(21)	156	-	292
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	11.515	(7.273)	(572)	(26)	-	3.281
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	8.824	(5.675)	(1.694)	(872)	-	307
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	5.257	(3.284)	(177)	(37)	-	1.605
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	104.505	(61.235)	(4.416)	(415)	2	35.098
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	14.252	(10.335)	(1.412)	24	(4)	2.148
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	-	-	(3)	-	-	(3)
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	24,97	-	-	(34)	(1)	-	(35)
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	9.441	(6.859)	(450)	930	-	2.183
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,89	11.670	(6.090)	(1.959)	109	-	3.397
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,98	39.674	(25.532)	(10.864)	(347)	-	1.347
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	17.881	(11.427)	(627)	(316)	-	4.618
Rummaala S/A	50,00	-	-	-	-	-	-
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	12.902	(2.932)	(199)	(579)	-	8.778
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	-	(377)	(21)	7	(393)
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	-	-	(113)	(21)	-	(134)
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	-	-	-	(2)	-	(2)
Scp Classic/Galli	47,81	35.582	(10.940)	(1.412)	122	-	21.521
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	-	-	(1.276)	(794)	435	(1.635)
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	4.417	(2.407)	(2.788)	(24)	-	(946)
Svr Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	1.555	(1.033)	(458)	(11)	-	16
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	-	-	(55)	(1)	-	(56)
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,95	4.230	(3.261)	(15.333)	(283)	-	(14.734)
Urimonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	-	(621)	(88)	1	(708)
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	-	-	(36)	-	-	(36)
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	-	(30)	(79)	-	(109)

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Investimentos no exterior

As demonstrações contábeis da sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda (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 2008 - R\$ 2,3370 (R\$ 1,7705 em 31 de Dezembro de 2007).

As demonstrações contábeis da sociedade controladas sob controle comum Cyrsa S.A. e Rummala S.A. (sediadas na Argentina), expressas em pesos, foram convertidas para reais pelo método da taxa corrente, sendo utilizada a taxa de câmbio em vigor em 31 de Dezembro de 2008 - R\$ 0,677391 (R\$ 0,562064 em 31 de Dezembro de 2007).

10 Imobilizado

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depreciação - %
	2008	2007	2008	2007	
Máquinas e equipamentos (custo)	933	545	1.896	719	10
Depreciação acumulada	(227)	(177)	(323)	(234)	
Móveis e utensílios (custo)	2.744	1.619	4.719	2.392	10
Depreciação acumulada	(204)	(382)	(771)	(927)	
Computadores (custo)	8.078	4.953	13.106	6.853	20
Depreciação acumulada	(3.187)	(2.245)	(4.633)	(2.666)	
Instalações (custo)	-	2.392	439	2.554	10
Depreciação acumulada	-	(776)	(168)	(821)	
Veículos (custo)	92	92	646	636	20
Depreciação acumulada	(49)	(32)	(591)	(572)	
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	10.557	2.256	11.857	2.337	
Depreciação acumulada	(1.514)	(406)	(1.859)	(406)	
Stand de Vendas	73	1.672	75.040	36.891	
Depreciação acumulada	-	-	(505)	-	
Outros (custo)	-	86	264	390	
	<u>17.296</u>	<u>9.597</u>	<u>99.117</u>	<u>47.146</u>	

11 Intangível

	Taxa de amortização	Controladora		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
Marcas e patentes		38	126	106	374
Gastos com projetos em desenvolvimento	20%	13.334	7.555	17.120	7.962
		<u>13.372</u>	<u>7.681</u>	<u>17.226</u>	<u>8.336</u>

A Companhia estima o início da amortização dos gastos com projetos (desenvolvimento do novo sistema de gestão corporativa) para o segundo semestre de 2009.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

12 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado		Milhares de dólares estadunidenses	
					Consolidado	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Empréstimos - moeda estrangeira	46.740	-	46.740	14.170	20.000	8.000
Empréstimos - moeda nacional	151.582	1.654	237.499	88.097	-	-
Financiamentos - moeda nacional	333.641	139.828	730.703	201.739	-	-
Juros a pagar - moeda nacional	2.497	918	4.963	1.002	-	-
Juros a pagar - moeda estrangeira	871	-	871	281	373	159
	<u>535.331</u>	<u>142.400</u>	<u>1.020.776</u>	<u>305.289</u>	<u>20.373</u>	<u>8.159</u>
Curto prazo	<u>93.905</u>	<u>5.376</u>	<u>155.421</u>	<u>76.762</u>		
Longo prazo	<u>441.426</u>	<u>137.024</u>	<u>865.355</u>	<u>228.527</u>		

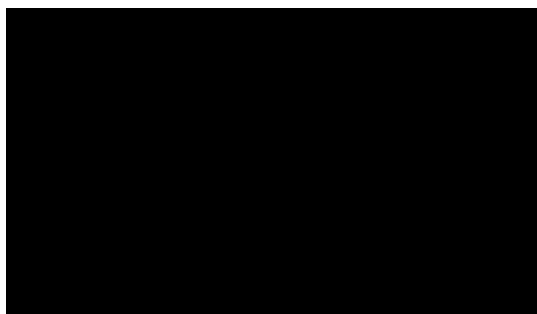
O empréstimo em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US\$ 20.000, está sujeito a variação da taxa LIBOR e juros de 3,5% ao ano; acrescido de variação cambial e com vencimento para setembro de 2011, tendo como garantia o aval do acionista controlador.

Os empréstimos em moeda nacional estão sujeitos a juros que variam entre 10,5% a 12% ao ano, acrescidos da variação da Taxa Referencial – TR, vencíveis até 2014. Em garantia dos referidos financiamentos foram oferecidos avais do acionista controlador, hipoteca e caução de contas a receber.

Os financiamentos, representados por contratos de operações de crédito imobiliário possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

As hipotecas e caução de contas a receber dos empreendimentos totalizaram R\$ 748.768 em 31 de dezembro de 2008 (R\$ 125.474 em 31 de dezembro de 2007).

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



13 Debêntures

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os encargos das debêntures correspondem a 100% (cem por cento) da variação acumuladas das taxas médias diárias de depósitos interfinanceiros de um dia divulgado diariamente pela CETIP, acrescida de um spread de 0,65% ao ano.

O primeiro período de vigência da Remuneração das Debêntures da 2ª. Série terá início na data de emissão e vencimento em 36 meses contados da data de emissão, data da repactuação, em 05 de janeiro de 2011.

Cláusulas contratuais “covenants”

O instrumento particular de escritura da emissão de debêntures possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e custos a incorrer. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais:

- Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais;
- Transformação em sociedade limitada;
- Não comprimento de decisões judiciais transitadas em julgado;
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- Transferência ou cessão de controle acionária; e
- Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido.

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas até o período findo em 31 de Dezembro de 2008.

14 Partes relacionadas

a. Operações de mútuo

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento pré-determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto aqueles firmados com as “Joint Ventures”.

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

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sócios quotistas, acionistas e administradores								
Controlador	119	116	-	-	8.265	2.827	-	3.227
Demais sócios e administradores - pessoa física	18.595	3.280	24	-	49.644	20.394	28	2.217
	18.714	3.396	24	-	57.909	23.221	28	5.444
Demais sócios e administradores de projetos imobiliários:								
ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S/A	-	-	-	-	-	6	-	2.096
AGRA EMPREEND IMOBIL S/A	175	-	4.470	-	12.351	33.072	4.476	-
AGRA INCORPORADORA S/A	-	-	191	-	-	32.845	191	-
ALFA REALTY EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	332	332	-	-	548	433	-	508
ANASTACIO EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E	651	-	-	-	651	-	-	-
ASSIA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA	-	-	-	-	600	-	-	-
BANCO IBM S/A	-	-	4.541	-	-	-	4.541	-
BERRINI BANDEIRANTES EMPREEND. IMOBILIARIOS SPE LTDA	65	-	-	-	65	-	84	-
BERTOLETTI PLANEJAMENTO E DESENV. IMOBILIÁRIOS LTDA	375	82	-	-	640	293	270	229
BRASCAN IMOBILIÁRIA E INCOPORAÇÕES	-	-	-	-	32	32	-	495
BRAZIL REALTY ADMINISTRACAO E LOCACAO LTDA	2	40	394	-	2	-	394	-
BRICKELL EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	-	-	449	1.058
BUENO NETO GESTAO IMOBILIARIA LTDA	855	-	-	-	855	-	-	-
BULLISH PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	134	-	122	-
CACAPAVA EMPREITADA DE LAVOR LTDA	5	-	-	-	2.093	1.981	543	309
CANDIDE INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	-	-	-	-	1.301	1.301	-	-
CARVALHO HOSKEN S/A - GLEBA E	-	-	-	-	293	-	-	-
CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO	3.922	-	166	-	3.972	-	166	-
CDC EMPREEDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	-	-	-	-	-	-	1.390	831
CIPASA VOTORANTIM EMPREEND IMBILIARIOS S/A	311	311	-	-	311	311	-	-
COPCIMA EMPREEDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA	5.548	-	-	-	5.895	-	-	-
CONENGE ENGENHARIA LTDA	75	-	-	-	75	-	111	-
CONSORCIO MASSACA	-	-	-	-	-	-	4.829	-
CONSTRUTORA ANDRADE MENDONÇA LTDA	-	-	-	-	36	-	1.208	1.105
CONSTRUTORA LIDER LTDA	-	-	-	-	756	-	0	-
CONSTRUTORA MARQUISE S/A	-	-	-	-	-	-	181	-
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREEND. E PARTICIP.	177	-	8.149	-	280	-	8.149	-
DGC PUGSLEY LTDA	-	-	-	-	131	-	28	-
DIAMOND SPE S/A	-	-	-	-	1.084	-	-	-
ELWING EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	3.660	-	-	1.854	5.633	-	-
ENGELUX COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA	-	-	-	-	262	263	-	-
EXTO INCORPORAÇÕES LTDA	-	-	-	-	700	-	-	-
FAL 2 INCORPORADORA LTDA	-	379	131	-	-	379	131	-
FROMER PLANEJAMENTO E DESENV. IMOBILIARIO PARTIC LTDA	-	-	-	-	890	-	-	-

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Demais sócios e administradores :								
GIRONPARK DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	170	170	-	-	235	218	83	571
GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	5	5	-	-	4.292	5.753	153	7
GOLDSZTEIN PARTICIPAÇÕES S/A	-	2.584	-	-	-	5.056	-	-
GULF INVESTIMENTOS LTDA	-	-	-	-	-	-	420	-
HORIZON 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	5	5	-	-	5	5	127	204
HORIZON 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	-	822	-
INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA LTDA	641	-	-	-	723	-	8	-
INCORTEL INCORPORAÇÕES HOTELEIRAS LTDA	4.461	1.898	-	-	4.541	1.981	106	1.775
ITAÍPAVA EMPREITADA DE LAVOR LTDA	8	-	-	-	58	-	-	-
JCPM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	-	-	-	-	-	-	738	-
JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A	226	-	-	-	226	-	225	-
JOTAGE ENGENHARIA COMERCIO E INCORPORAÇÃO	-	-	-	-	87	-	617	-
KLABIN SEGALL S/A	-	-	0	-	1.879	472	0	-
KLARCON ENGENHARIA LTDA	277	-	156	-	277	-	268	-
KOEMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	-	600	-	-
LARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	-	176	-
LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	1.902	-	-	-	1.902	-	937	-
MABRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	396	-	-	-	397	-	4	-
MAC CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	65	-	-	-	65	-	-	-
MAC PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	3.327	3.327	4.434	-	3.506	-
MAGIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.457	15.689	18	-	15.539	19.506	3.568	1.796
MELO TEIXEIRA ARQUITETURA E PLANEJAMENTO LTDA	149	-	-	-	149	-	423	-
MILLENNIUM DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	234	-	381	-	256	-	381	-
MLLA PATRIMONIAL LTDA	2.882	-	-	-	2.882	-	-	-
MORAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	1.369	367	-	-	1.795	380	923	624
MVL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	375	82	-	-	640	293	270	229
NAMOUR INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÃO LTDA	-	-	-	-	1.037	1.779	26	-
NISS INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	-	-	148	-
OMEGA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	727	125	-	-	727	1.483	2.002	1.035
ORBX INCORPORADORA S/A	4	-	-	-	600	1.999	38	-
PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	165	-	-	-	165	-	-	-
PHOENICIA BRAZIL S/A	-	-	-	-	2.350	1.075	-	-
PINTASSILGO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	71	-	-	-	71	-	-	-
PLARCON ENGENHARIA S/A	-	-	-	-	-	2.513	-	-
QUASAR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	2.091	616	-	-	2.091	616	300
REAL STATE DEVELOPMENT LTD	-	19	-	-	-	47	-	1.050
REDIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	-	-	-	-	-	-	2.236	-
REPAME PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	-	-	-	-	527	-	375	-
REVAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	47	47	100	-
RJZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	-	-	111	-
ROSSI RESIDENCIAL S/A	-	-	176	-	491	899	406	5.170
SÃO JOSE CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA	-	14	-	-	-	14	3.189	3.189
SCP - BALNEARIO DO SOL	-	-	-	-	1.563	435	-	-
SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	1.577	1.382	-	1.224
SINCO PARTICIPAÇÕES LTDA	55	55	-	-	55	69	-	-
SKR ENGENHARIA LTDA	-	-	-	-	17.565	1.167	8.543	1.161
SM CONSTRUÇÃO E COMERCIO LTDA	-	-	-	-	1.661	1.242	47	-
SOPEMA SOC PAULISTA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS E AGROP LTDA	-	-	-	-	927	927	-	-
SOUEN & NAHAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	-	-	-	-	-	-	452	-
TECCO TECNOLOGIA E CONSTRUÇÃO LTDA	5.021	1.809	-	-	6.613	3.073	1.616	1.374
TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA	1.019	1.019	1.749	1.749	7.043	8.138	1.756	1.752
TECNISA HOLDING LTDA	-	-	-	-	2.377	-	-	-
TECNISA S/A	-	-	-	-	-	-	1.625	5.041
TECNUM & CORPORARATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	16.934	3.803	333	-	19.815	7.005	519	-
TPR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	956	599	-	-
TRANA CONSTRUÇÕES LTDA	437	-	-	-	437	-	-	-
VIVENDA NOBRE INCORPORADORA LTDA	21	-	-	-	4.599	2.499	483	-
VIVER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	294	919	-	-	8.244	8.224	4.492	2.402
VR EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SEV LTDA	-	-	3.179	-	-	-	3.179	-
Demais	351	1.416	108	35	794	13.999	755	1.705
Demais sócios e administradores :	78.929	40.270	28.110	5.111	214.344	194.740	73.760	42.684
Sociedades controladas:								
ABC II DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	6	-	2.172	438	-	-	207	-
ABC REALTY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4	4	1.505	1.519	-	-	-	-
AGRA CYRELA SPE LTDA	30	-	1.813	1.326	56	-	19	-
ALDEIA DA COLINA EMPREEND. IMOBIL. SPE LTDA	3.603	1.661	-	-	-	-	-	-
ALEXANDRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	258	2.505	-	-
ALPEN HAUS NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS S/A	171	-	-	-	171	-	-	-
ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	6.888	10.701	2.800	-	5.123	10.698	2.800	-
ATLANTIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	460	-	-	-	-	-	-	-
B R - SERVIÇOS E INVEST. LTD - BAHAMAS	-	-	-	331	-	-	-	-
BRC ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA	117	91	114	427	112	-	129	-
C.E.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	8.514	2.724	1.400	-	4.257	-	700	-
CAIOBAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	-	-	-	-	5	-	158	-
CALAFETE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	11.159	8.117	-	-	2.119	9.041	-	-
CALENDULA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A	80	-	36	-	80	-	36	-
CAMARGO CORREA - CYRELA EMPREEND. IMOBIL. LTDA - SPE	141	-	-	-	71	-	-	-
CANINDE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	68	-	2.911	2.911	68	-	-	-
-CAPITAL REALTY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	140	140	-	-	-	-	-	-
CARCAVELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	6.109	6.109	-	-	-	-
CARLOS GOMES SQUARE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	-	-	-	-	-	8.315	-	-

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas:								
ABC II DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	6	-	2.172	438	-	-	207	-
ABC REALTY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	4	4	1.505	1.519	-	-	-	-
AGRA CYRELA SPE LTDA	30	-	1.813	1.326	56	-	19	-
ALDEIA DA COLINA EMPREEND IMOBIL SPE LTDA	3.603	1.661	-	-	-	-	-	-
ALEXANDRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	258	2.505	-	-
ALPEN HAUS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A	171	-	-	-	171	-	-	-
ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	6.888	10.701	2.800	-	5.123	10.698	2.800	-
ATLANTIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	460	-	-	-	-	-	-	-
B R - SERVICOS E INVEST. LTD - BAHAMAS	-	-	-	331	-	-	-	-
BRC ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA	117	91	114	427	112	-	129	-
C.E.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	8.514	2.724	1.400	-	4.257	-	700	-
CAIOBAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	-	-	-	-	5	-	158	-
CALAFETE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.159	8.117	-	-	2.119	9.041	-	-
CALENDULA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	80	-	36	-	80	-	36	-
CAMARGO CORREA - CYRELA EMPREEND IMOBIL LTDA - SPE	141	-	-	-	71	-	-	-
CANINDE DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA	68	-	2.911	2.911	68	-	-	-
CAPITAL REALTY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	140	140	-	-	-	-	-	-
CARCAVELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	6.109	6.109	-	-	-	-
CARLOS GOMES SQUARE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	-	-	-	-	-	8.315	-	-
CBR 002 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.495	-	-	-	-	-	-	-
CBR 003 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	181	-	-	-	-	-	-	-
CBR 005 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	150	-	-	-	75	-	-	-
CBR 011 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.863	-	-	-	1.258	-	-	-
CBR 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	497	-	-	-	-	-	-	-
CHL XXXV INCORPORACOES LTDA	-	-	-	-	1.995	-	-	-
CITY PARQUE MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S	2.003	-	-	-	998	-	-	-
CL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	4.533	-	10	-	2.266	-	5	-
CONCIMA PARTICIPACOES LTDA	48.719	-	-	-	-	-	-	-
COSTA MAGGIORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	54	-	-	-	27	-	41	-
COTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.718	-	-	-	2	-	-	-
COUNTRY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	7.016	1.941	3.278	990	80	-	637	-
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A	-	-	52	-	-	-	661	-
CURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	34.282	-	-	-	34.282	-	36	-
CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA	6.653	5.056	11.094	11.094	-	-	394	-
CYRELA ACONCAGUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	237	-	91	-	164	-	-	-
CYRELA ANDRADE MENDONCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	4.449	488	-	-	160	-	-	855
CYRELA BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.179	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA BORACEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.781	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA BRACY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	321	-	1.660	1.538	-	-	149	-
CYRELA BRAGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100	-	-	-	5	-	-	-
CYRELA BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	317	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA BRAZIL REALTY RJZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIAR	466	-	91	-	-	-	-	-
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTIC	416	-	-	-	2.034	-	2.893	-
CYRELA CHILE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	18.982	-	5.901	5.901	-	-	-	-
CYRELA CLASSIC DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SPE LTD	89	1.399	-	-	33	-	-	-
CYRELA COMERCIAL IMOBILIARIA LTDA.	30	5	569	596	25	-	143	-
CYRELA CONSTRUTORA LTDA	425	477	-	-	-	-	42	-
CYRELA COSTA RICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	875	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA DINAMARCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	2.530	-	-	-	-
CYRELA DINAMICA DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	31	-	985	-	-	-	-	-
CYRELA ELWING EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTD	2.497	-	1.323	1.323	-	-	-	-
CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBIL. COML. IMPORT. E EXP	141	-	15.320	16.179	256	-	572	-
CYRELA FINLANDIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	856	-	-	-	488	-	-	-
CYRELA GAFISA SPE LTDA	54	-	-	-	43	-	8	-
CYRELA GRENEWOOD DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	5.282	5.245	408	12	2	-	-	-
CYRELA HOLANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.502	-	-	-	7	-	-	-
CYRELA IBERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	563	-	-	-	-	-	294	-
CYRELA IMOBILIARIA LTDA	234	-	-	-	888	-	-	-
CYRELA INDICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	143	-	-	-	0	-	-	-
CYRELA INVESTIMENTO E PARTICIPACOES LTDA	352	352	72	61	384	-	52	-
CYRELA JAPAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	343	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA MAC AMAZONAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S	81	-	1.846	7.967	-	-	-	-
CYRELA MAC EVEREST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP	-	-	283	283	-	-	175	-
CYRELA MAC MONTEREY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S	847	-	-	-	831	-	-	-
CYRELA MAGIK CALIFORNIA EMPREEND IMOBILIARIOS SPE	105	3	6.162	-	15	-	-	-
CYRELA MAGIK MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S	512	-	7.660	7.225	-	-	431	-
CYRELA MAGIK TECNISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	3	-	2.997	-	3	-	2.768	-
CYRELA MALASIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.907	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA MEDITERRANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS L	1.926	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA MEXICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	520	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA MILAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	-	-	-	-	878	-	-	-
CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	437	-	3.623	423	7	-	-	-
CYRELA NISS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	353	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	121	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA PALERMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIAR	-	-	1.807	-	-	-	-	-
CYRELA PARANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.076	405	5.228	-	-	-	0	-
CYRELA PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	770	-	-	-	80	-	21	-
CYRELA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO	-	-	-	-	-	6.162	-	-
CYRELA POMPEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	2.665	2.665	-	-	-	-	-	-
CYRELA PORTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	102	-	78	-	-	-	-	-
-CYRELA PORTO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LT	1.053	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA RJZ CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIAR	107.522	95.292	76.286	53.705	75	-	337	-
CYRELA RJZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	9.716	9.714	12.583	12.583	1.198	-	0	-

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas:								
CYRELA RORAIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	205	-	30	-	205	-	30	-
CYRELA SANSET DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE L	-	-	5.771	2.480	1	-	60	-
CYRELA SINTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTD	1.577	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA SOMERSET DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.958	66	16	-	-	-	-	-
CYRELA SUECIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	2.171	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA TECNISA DE INVEST IMOB LTDA	-	-	6.921	9.230	190	-	3.564	-
CYRELA TECNISA KLABIN SEGALL EMPREEND. IMOBILIARIO	-	-	2.202	-	-	-	2.604	-
CYRELA TENNESSEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	0	-	-	-	285	-	282	-
CYRELA WHITE RIVER DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SPE	833	-	8	-	-	-	-	-
CYTE MAGIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	562	-	-	-	1	-	-	-
CYTEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	976	-	-	-	-	-	1	-
CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA	1.345	1.294	1.612	-	0	-	-	-
DALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	698	-	-	-	-	-	516	-
EGITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.026	-	-	-	-	-	-	-
FERNAO DIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	-	5.054	-	1.997	-	-	2	-
FIFTY DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA	0	-	5.147	1.757	0	-	7.282	-
FOREST HILL DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	64	-	-	-	64	-
GALERIA BOULEVARD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	-	-	-	-	582	-	2	-
GIRASSOL - VILA MADALENA EMPREEND. IMOBIL S/A	78	-	-	-	78	-	-	-
GLIESE INCORPORADORA LTDA	767	766	-	-	-	-	1	-
GLOBAL PARK RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	117	-	-	-	-	-	-	-
GOIANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	117	-	-	-	-	-	594	-
GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	9.239	2.513	-	-	45	2.513	-	-
GV 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	537	-	-	-	6	-	-	-
JARDIM AMERICA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	185	53	-	-	-	-
JARDIM CEDRO DO LIBANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO	14	-	830	623	11	-	2.265	-
KLABIN SEGALL CYRELA SPE LTDA	439	-	8.945	-	321	-	-	-
LC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	22.584	20.504	30.727	120	10	-	18	13.207
LIVING EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	13	-	1.541	-	13	-	-	-
LOMBOK INCORPORADORA LTDA	52	-	60	-	-	-	60	-
LONDRINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	37	2.626	-	-	37	-	-	-
LORENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	1	-	-	-	9.112	16.169	-	8.224
LUCIO BRAZIL REAL ESTATE S/A	592	-	-	-	300	-	-	-
MAC CONSTRUTORA LTDA	253	-	-	-	127	-	17	-
MAC CYRELA ITALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	105	-	-	-	105	-	-	-
MAC CYRELA MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	303	47	489	165	2.895	-	545	-
MAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	131	-	-	-	431	-	1	-
MAC ESPANHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	79	-	-	-	3.351	11.368	1.739	5.203
MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	254	-	-	-	254	-	-	-
MAC PORTUGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.533	1.533	1.930	-	1.073	-	1.930	-
MAGNUM INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	52	-	-	-	52	-	-	-
MAIASTRA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	224	-	-	-	53	-	-	-
MARQUISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	62	1.145	-	-	62	-	1	-
MERITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	151	-	-	-	75	-	250	-
MESTRE ALVARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	276	-	-	-	144	-	-	-
MOINHO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	576	-	-	-	-	-	-	-
NILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	253	251	100	100	157	-	50	-
NOVA VILA GUILHERME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S	-	-	-	-	-	-	3.091	-
NP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	15	-	1.379	-	15	4.227	-	-
OAXACA INCORPORADORA LTDA	-	-	-	-	-	-	566	-
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICI	-	-	-	-	-	1.965	2	-
PENICHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	46	1.179	-	-	-	-	4	2.080
PLANO & PLANO CONSTRUÇOES E PARTICIPACOES LTDA	108	-	-	-	-	-	-	-
PLANO CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	412	-	-	-	-	-	-	-
PLANO SERINGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	647	1.488	-	-	323	-	-	-
PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT	1.953	-	-	-	-	-	-	-
PRACA OIAPOQUE EMPREEND. IMOBIL SPE LTDA	442	-	-	-	442	-	-	-
PRATA BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	-	-	-	-	-	-	481	-
QUALITY MAC BELGICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS L	119	-	-	-	73	-	-	-
QUEIROZ GALVAO CYRELA OKLAHOMA EMPREEND. IMOBIL. SPE	1.363	-	-	-	954	-	-	-
QUEIROZ GALVAO MAC CYRELA VENEZA EMPREEND. IMOBIL.	-	-	-	-	663	-	-	-
RESIDENCIAL SAO CONRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	1.076	-	-	-	-	-	-	-
RUA DO ORFANATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE L	-	-	-	-	91	-	-	-
RUMMAALA S/A	-	-	-	-	104	-	-	-
SALMIANA EMPREENDIMENTOS S/A	327	-	-	-	184	-	-	-
SAVONA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	357	-	-	-	-	-	1.184	-
SCP CLASSIC/GALLI	167	-	146	-	-	-	4	-
SELLER - CONSULTORIA IMOBILIARIA E REPRES. LTDA	-	145	-	146	-	-	32	-
SELLER CONSULTORIA IMOBILIARIA E REPRESENTACOES LT	103	-	-	-	-	-	-	-
SEVILHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	19.671	-	-	2.121	10.145	-	-	-
SK REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	3.972	545	-	-	-	778	-	-
SURINAME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	2	-	573	573	-	-	-	-
TAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA	500	-	844	344	166	-	13	-
TAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	53	402	-	-	-	-	-	-
TERESOPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	417	331	-	-	209	-	-	-
TIBIRICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	901	-	-	-	901	-	-	-
TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	2.229	5.591	-	-	-	-	-	-
Toulon EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	2	2	2.928	2.928	1	-	-	-
UNIQUE DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	4.628	4.723	1	-	-	-
VEREDA PARAISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	19.907	-	-	-	-	-
VIANA DO CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	90	-	-	-	165	-	5	-
VILA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	106	-	-	-	0	-	-	-
VINHEDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.017	1.906	71	355	3.127	7.136	24.671	8.751
Outros								
Sociedades controladas:	408.096	193.868	275.319	163.186	98.419	80.877	65.638	38.320
	487.025	234.138	303.429	168.297	312.763	275.617	139.397	81.004

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

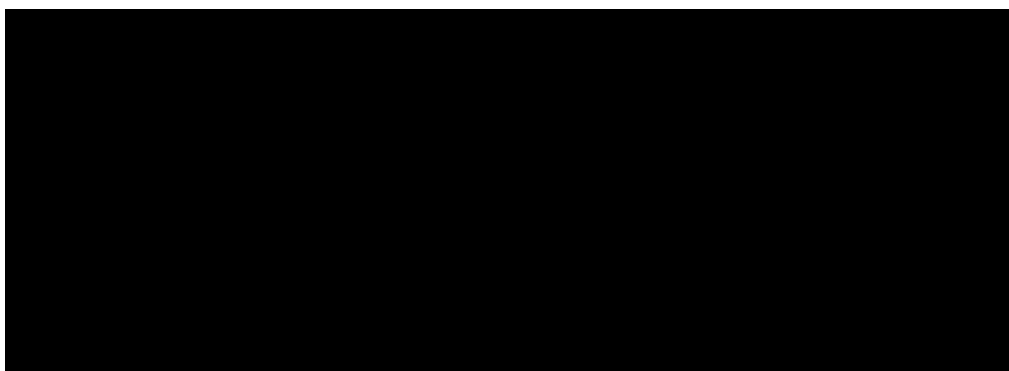
14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- (i) Contêm contratos que totalizam R\$ 29.271 com acionistas de controladas, corrigidos pelo INCC e com incidência de juros de 12% ao ano, a partir do segundo ano da contratação

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.

Os valores contratados de partes relacionadas podem ser assim apresentados:



c. Acordo Operacional

Em 11 de abril de 2007 foi celebrado com a Cyrela Commercial Properties S.A Empreendimentos e Participação ("CCP") um acordo operacional que tem por objeto estabelecer as condições para a prestação, de serviços (i) financeiros, incluindo tesouraria, cobrança, contas a receber, contas a pagar, planejamento e controle; (ii) de recursos humanos; (iii) de tecnologia da informação; (iv) de atendimento a clientes; e (vi) de marketing.

Nos termos do Acordo Operacional, pela prestação dos serviços, a CCP deverá pagar mensalmente à Companhia o valor de R\$ 30, corrigido anualmente pelo IGP-M. O Acordo Operacional terá vigência inicial de 24 meses, podendo ser prorrogado por qualquer das partes mediante aditamento escrito, desde que celebrado até 30 dias do término do prazo de vigência do mesmo, e estabelece que a Companhia tenha exclusividade na prestação dos serviços contratados.

Além disso, o Acordo Operacional estabelece regras de não competitividade mútua pelo prazo de 05 anos, que impedem a CCP de atuar no desenvolvimento de empreendimentos residenciais e a Companhia de atuar no desenvolvimento de empreendimentos comerciais e industriais. Ambas as

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

partes não poderão concorrer entre si, isoladamente ou em conjunto com outras empresas do setor imobiliário, ou através de qualquer aliança estratégica ou outra forma de associação direta ou indireta com empresas do setor imobiliário ou parceiros de negócios ou quaisquer terceiros, estando impedidas de celebrar qualquer acordo ou contrato que possa ser interpretado como sendo idêntico ou semelhante ao Acordo Operacional, e de assumir, direta ou indiretamente, qualquer atividade que possa ser interpretada como concorrente com as atividades uma da outra.

As partes também concordaram em não praticar qualquer ato que possa ser interpretado como concorrência desleal, conforme estabelecido pelo artigo 195 da Lei nº. 9.279/96, que regula os direitos e obrigações relativos à propriedade industrial.

O Acordo Operacional prevê, ainda, que os imóveis comerciais que foram transferidos à CCP em decorrência da cisão parcial da Companhia, e que haviam sido onerados pela Companhia serão substituídos pela Companhia durante o prazo de duração do instrumento, prazo em que a Companhia providenciará a averbação desses imóveis em seu nome.

Havendo violação das cláusulas de Competividade e/ou Confidencialidade, a Parte infratora pagará à outra Parte, multa diária de 2% do valor do pagamento feito pela Companhia nos termos do acordo nos últimos 12 (doze) meses contados a partir da data em que se verificar a ocorrência, corrigido pelo IGP-M.

O presente acordo poderá ser rescindido sem qualquer responsabilidade para qualquer uma das partes, a qualquer tempo:

- (i) por consentimento mútuo, por escrito, entra as partes com aviso prévio de 30 (trinta) dias;
- (ii) se qualquer uma das Partes for declarada insolvente ou falida, sofre intervenção, ou requerer composição com os credores ou;
- (iii) no caso de ocorrência de força maior ou caso fortuito que impossibilitem a continuidade dos serviços da Companhia para a CCP.

d. Remuneração de administradores

A remuneração global dos administradores da Companhia, para o ano de 2008, foi fixada em R\$ 6.000 conforme Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de 29 de abril de 2008.

15 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

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

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Consórcios de empreendimentos				
ACERVO	(32)	-	(36)	-
ATMOSFERA - RJ	-	-	2.550	-
BOTAFOGO LONG STAY	(6.176)	-	(8.306)	(3.032)
BOTAFOGO SPAZIO	-	-	(1.007)	(673)
CAESAR BUSINESS BOTAFOGO	(1.513)	(1.493)	127	112
CAMBUI PRIVILEGE - DALIA	310	-	529	-
CHATEAU DE TOCQUEVILLE	1.462	1.542	1.205	683
CHATEAU DU PARC	(643)	(605)	92	(87)
DAKOTA	-	-	(1.686)	-
FLORES DO CAMPO	69	25	242	139
HABITAT CAMBUI - DALIA	(242)	(84)	(1.956)	(1.944)
HIPICA HOUSE	(1.344)	-	(958)	-
IBIS E MERCURE - ABC	-	-	(1.957)	-
IBIS MERCURY - DECORACAO	-	-	2	-

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Consórcios de empreendimentos				
IPIRANGA PREMIUM	(1.671)	(1.255)	83	102
LAGOA PRIVILEGE	1.996	2.617	(5.879)	(4.161)
LE PARC RESIDENTIAL RESORT	(5)	-	-	-
LES JARDINS I	(62)	-	(84)	-
LONG STAY WORLD CLASS	-	-	364	-
MANDARIM - RJ	-	-	1.784	-
MELIA CAMPINAS EXECUTIVE FLAT	1.299	-	1.442	-
PERDIZES PRIVILEGE	(53)	(833)	942	(161)
PERDIZES PROJECT	-	974	(2.156)	(445)
PIAZZA DELLO SPORT	-	-	(5.878)	(5.840)
PLACE DE LA CONCORDE	(645)	(400)	(1.699)	(1.139)
PLACE MAGNOLIA	(193)	(195)	(952)	-
PLACE VENDOME	-	(1.114)	(271)	(1.215)
PORTALE DELLA MOOCA	-	-	264	-
ROSSI/DALIA/CAMPINAS	-	-	1.106	1.106
VEREDA PARAISO	(4)	-	(3.496)	-
Consórcios de empreendimentos	(7.447)	(821)	(25.589)	(16.555)
Demais empreendimentos				
A RESERVA	(35)	(35)	(349)	(349)
ABC PLAZA SHOPPING	-	-	128	-
ALAMEDA MORUMBI	-	(117)	-	-
ALLORI VILA ROMANA	-	-	(262)	-
APICE	-	-	(281)	-
BARRA PRIME OFFICE	-	-	(366)	-
BARRETO LEME - DALIA	-	-	(94)	-
BERRINI - CAB - CORPORATIVO - LAJES	-	-	(612)	-
BERRINI CAB - RESIDENCIAL	-	-	832	-
CENNARIO	-	-	621	-
CENTRAL PARK MOOCA	-	(553)	2.084	1.958
CENTRAL PARK PRIME	-	(341)	-	-
CHACARA DOS PASSAROS	15.312	2.990	4.415	3.150
CHAPEUZINHO VERMELHO	611	-	611	-
CHATEAU DE BEL CASTEL	-	-	(1.182)	-
CHATEAU DE BLOIS	-	-	(1.037)	-
CIRAGAN	(30)	-	(30)	-
CIRCULAR DO BOSQUE	1.010	1.010	1.010	-
CONCEPT OFFICE	-	-	(46)	-
CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE - ED.JEQUIT	-	-	692	-
CONTEMPORANEO	-	-	-	(1.961)
CONTEMPORANEO - RAFAEL DE BARROS	-	-	(355)	-
CONTEMPORANEO CAMPO BELO	-	-	555	-
CONTEMPORANEO MOEMA - ARAGUARI	-	-	(772)	-
COOPERSUCAR	-	-	(678)	-
CORPORATE PARK	(138)	-	1.688	-
DOMINIO MARAJOARA	-	(1.033)	-	-
ESSENCIA ALPHAVILLE	-	-	(69)	-
FARIA LIMA FINANCIAL CENTER	352	-	(391)	-
FARIA LIMA SQUARE	3.650	3.321	6.640	6.305
FREE WAY	-	-	1.436	-
HELVETIA	-	-	(248)	-
HEMISPHERE	-	-	168	-
HIPICA BOULEVARD	-	-	(1.174)	(803)
HOME STAY PAULISTANO	4	-	(883)	-
HORIZONTES CIDADE UNIVERSITARIA	-	(726)	-	-
HUMANARI	-	3.890	-	3.890
INTERNATIONAL TRADE CENTER	231	-	(87)	-

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
JARDIM DO PARQUE	4	-	(348)	-
JARDIM GUEDALA	-	-	75	-
JK FINANCIAL CENTER	(757)	-	(757)	-
L DOLCE VITA ACLIMACAO	100	-	100	-
L ESPACE - SAMPAIO FERRAZ	-	-	(221)	-
LA DOLCE VITA	480	-	480	-
LAURIANO FERNANDES	(494)	-	(244)	-
LAZULI	-	-	(240)	-
LE BEAU CHAMP	-	-	(233)	-
LONG CHAMPS	-	-	484	-
LONG STAY BELA CINTRA QUALITY SUITE	-	-	7.170	-
LOTEAMENTO FAZENDA PETRONILHA	-	-	(469)	-
LOTEAMENTO SANTA HELENA	-	-	(1.933)	-
MAGNA VITA	-	-	3.890	-
MAISON D' HIGIENOPOLIS	-	-	81	-
MAXIMUM DOUBLE SUITES	-	-	(1.125)	-
NORTE VILLAGE - 45% BRSCAN / 55% PA	(1.010)	-	5.019	-
NOVA SAO PAULO	2.044	-	2.044	-
ON THE PARK	-	-	(3.010)	(2.620)
ORNATO MOEMA	-	-	728	-
PANAMBY LOTE 7 A (RESIDENCIAL)	(32)	-	727	-
PARQUE ALFREDO VOLPI	(1.010)	-	7.967	(1.101)
PAULISTANIA BOSQUE RESIDENCIAL	(93)	(838)	5	-
PODIUM VILA LEOPOLDINA	-	-	793	-
PORTO ROTONDO	-	-	(31)	-
PROVENCE HORTO	-	-	(361)	-
QUARTIER D OR	-	-	80	-
QUARTIER KLABIN	-	-	25	-
RESERVA CASA GRANDE (MANACA)	-	-	(580)	-
RESIDENCIAL DI MARANELLO	(8)	-	(723)	-
SP BUSINESS CENTER	-	-	(1.376)	-
THE CITY	4.256	4.398	4.256	4.298
TORRES DO TABOAO	-	-	(78)	-
VARANDA POMPEIA	-	(832)	-	-
VENTANA	-	(122)	(251)	-
VERO - GUARULHOS 1	-	-	672	-
VILA LOBOS OFFICE PARK	-	(788)	-	-
VILLA SANTA BARBARA	-	-	(85)	-
VILLAGE BROOKLIN TOWNHOUSE	742	74	(2.039)	-
VILLAGE BROOKLIN TOWNHOUSE - WEST	(1.005)	-	-	-
VILLAGGIO DELLA HIPICA	-	-	(158)	-
VISCONDE DE ALBUQUERQUE (RJ)	-	-	82	-
VIVA	-	(411)	-	-
WALK VILA NOVA	-	-	(1.446)	2.058
WIDE GARDEN	-	-	435	-
WIDE VIEW	-	-	586	-
Outros	590	4.805	639	5.563
Demais empreendimentos	24.774	14.692	32.594	20.388
Obrigações com parceiros				
Cyrela VOLPAGO	-	-	150.000	-
	-	-	150.000	-
	17.327	13.871	157.005	3.833
Saldo apresentado no ativo	(217)	(13.034)	(98.161)	(25.531)
Saldo apresentado no passivo	17.544	26.905	255.166	29.364
	17.327	13.871	157.005	3.833

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Obrigações com parceiros

Em outubro de 2008 uma das controladas da Companhia emitiu ações preferenciais resgatáveis. Os recursos aportados por estes acionistas foram utilizados para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários

A Companhia, através desta controlada, firmou com seus acionistas preferências compromisso de resgate das referidas ações, estipulados para ocorrer entre outubro de 2011 a setembro de 2014. Os resgates serão efetuados com os resultados auferidos pelos empreendimentos desenvolvidos através desta controlada

16 Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em decorrência do procedimento aplicado pela resolução CFC nº 963, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes as unidades vendidas e com os custo ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas. Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme abaixo:

(a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Valores não refletidos nas demonstrações contábeis				
Receita de vendas a apropriar	-	1.306	5.124.185	4.081.676
Custos das unidades vendidas a apropriar	-	(910)	(3.217.283)	(2.604.758)
Despesas comerciais a apropriar	-	-	(37.604)	(26.380)
	-	396	1.869.298	1.450.538

(b) Compromissos com custos orçados a incorrer

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Valores não refletidos nas demonstrações contábeis				
Circulante	-	910	1.525.490	1.117.632
Longo prazo	-	-	1.691.773	1.487.126
	-	910	3.217.263	2.604.758

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

17 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Por recebimento da venda de imóveis				
Valores recebidos por venda de empreendimentos:				
. cuja incorporação ainda não foi efetivada	-	859	15.612	10.588
. demais antecipações	4	-	23.700	23.955
	<u>4</u>	<u>859</u>	<u>39.312</u>	<u>34.543</u>
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados:				
Receitas apropriadas	(16.979)	(8.957)	(5.784.659)	(3.852.245)
Receitas recebidas	16.979	8.957	5.885.228	3.905.581
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100.569</u>	<u>53.336</u>
	4	859	139.881	87.879
Por permuta física na compra de terrenos				
Valores por permuta com terrenos	81.595	45.624	1.546.033	723.120
	<u>81.599</u>	<u>46.483</u>	<u>1.685.914</u>	<u>810.999</u>

O adiantamento de clientes, originado pela permuta física na compra de terrenos (nota explicativa 2), será amortizado ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas.

18 Provisão para garantia

A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até 5 anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. Os montantes registrados pela Companhia estão na rubrica "Fornecedores".

19 Adiantamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis

a) Adiantamentos por aquisição de imóveis – realizável a longo prazo

O saldo de R\$ 40.000 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.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

b) Contas a pagar por aquisição de imóveis - passivo circulante e exigível a longo prazo

Investimentos foram efetuados na aquisição de novos terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pelas sociedades, de forma isolada ou com a participação de terceiros, gerando compromissos, representados por créditos que possuía o seguinte cronograma de vencimentos o qual pode ser assim demonstrado:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
2009	-	-	-	78.238
2010	-	-	72.902	13.186
2011	-	-	33.550	9.056
2012	-	-	12.706	1.139
2013	-	-	6.922	2.079
2014	-	-	166	-
2015	-	-	146	-
2016	-	-	124	-
2017	-	-	74	-
2018	-	-	32	-
2019	-	-	29	-
2020	-	-	12	-
Parcela a longo prazo	-	-	126.663	103.698
Parcela a curto prazo	7.838	34.076	296.220	316.259
Total	7.838	34.076	422.883	419.957

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.

20 Tributos a pagar e processos trabalhistas

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

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Expansão de base de cálculo do PIS - Programa de Integração Social e da COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	795	3.519	3.252	6.250
Incidência da COFINS e da CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido em empresas sem funcionários	-	-	10.494	9.669
Tributação, pelo imposto de renda e pela contribuição social, sobre rendimentos disponibilizados no exterior	-	-	9.309	8.935
	<u>795</u>	<u>3.519</u>	<u>23.055</u>	<u>24.854</u>
Processos Trabalhistas	6	109	5.973	1.404
	<u>801</u>	<u>3.628</u>	<u>29.028</u>	<u>26.258</u>

No primeiro semestre de 2008 a Companhia reverteu o montante de R\$ 2.755 (Controladora) e R\$ 312 (Consolidado) referente a decisão favorável obtida sobre a expansão da base de cálculo do PIS e Contribuição Social instituída pela Lei nº 9.718/98.

21 Operações tributárias - Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota nº 2g, em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

O recolhimento efetivo destes tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas, cujo prazo máximo atinge até 2027 (vide nota 6).

a) Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos

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:

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	12/2008	12/2007	12/2008	12/2007
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros - IRPJ	449.712	179.805	498.511	183.875
Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros - CSLL	452.973	183.482	454.487	185.478
Despesas não dedutíveis temporariamente - IRPJ	25.476	25.476	37.381	31.041
Despesas não dedutíveis temporariamente - CSLL	18.669	18.669	17.184	18.669
(ii) Obrigações a tributar - lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	(15.203)	(16.098)	(84.508)	(49.638)
Receitas não tributáveis temporariamente - IRPJ e CSLL	-	-	-	-
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(71.689)	(71.689)	(71.689)	(71.689)
Resultado de desapropriação de imóvel	-	-	(30.693)	(28.861)
(iii) Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	-	-
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	(186.404)	(98.006)
Base de cálculo da contribuição social	-	-	(281.145)	(144.933)

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

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
No ativo realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	12.481	12.786	31.055	16.063
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	3.665	1.517
	12.481	12.786	34.720	17.580
No exigível a longo prazo e passivo circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(5.169)	(5.586)	(28.634)	(16.875)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(76.237)	(61.565)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(24.374)	(24.404)	(24.374)	(24.374)
Resultado de desapropriação de imóvel	-	-	(10.436)	(9.813)
	(29.543)	(29.990)	(139.681)	(112.627)
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social	(17.062)	(17.204)	(104.961)	(95.047)
Parcela absorvida através de sociedades incorporadoras e alterações nas participações societárias	-	-	(26.333)	1.574
Débito (crédito) no resultado de imposto de renda e da contribuição social	-	-	(36.247)	(20.538)

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

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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 negativo da contribuição social cuja realização ou recuperação é dependente de eventos futuros, não sendo, por consequência, registrado o correspondente crédito tributário.

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.

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.

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.

b) Saldo de PIS e COFINS

O PIS e a COFINS diferidos no consolidado, no montante de R\$ 92.792 em dezembro de 2008 e R\$ 48.522 em dezembro de 2007, calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, estão registrados na rubrica "Impostos e contribuições a recolher", no passivo circulante.

c) Imposto de renda e contribuição social 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:

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Regime de apuração	Consolidado	
	12/2008	12/2007
Lucro Real		
Imposto de renda	3.208	4.644
Contribuição Social	1.190	1.707
	<u>4.398</u>	<u>6.351</u>
RET		
Imposto de renda	4.325	1.297
Contribuição Social	2.261	678
	<u>6.587</u>	<u>1.975</u>
Lucro Presumido		
Imposto de renda	43.531	24.430
Contribuição Social	21.637	12.233
	<u>65.168</u>	<u>36.663</u>
Total do encargo de imposto de renda e contribuição social	<u>76.152</u>	<u>44.989</u>

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis, assim como o PIS e a COFINS, da controladora e suas controladas, foram apurados de acordo com os critérios mencionados na Nota 3 (c).

d) PIS e COFINS do exercício

Os valores de PIS e da COFINS, registrados no resultado consolidado da Companhia, totalizaram R\$ 73.196 em dezembro de 2008 e R\$ 20.834 em dezembro de 2007.

22 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social em 31 de Dezembro de 2008, sua movimentação e a correspondente quantidade de ações ordinárias, pode ser assim demonstrada:

	Quantidade de Ações	Capital
Em 31 de dezembro de 2006	354.464.878	1.581.528
Aumento por subscrição (i)	1.182.509	2.851
Cisão parcial	-	(228.223)
Em 31 de dezembro de 2007	355.647.387	1.356.156
Aumento por subscrição (i)	83.051	1.199
Em 31 de Dezembro de 2008	355.730.438	1.357.355

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(i) Foi deliberado pelo conselho de administração da Companhia para atender o disposto no “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia”, a emissão de 83.051 ações, conforme demonstrado na Nota explicativa 23 (c).

Data da Reunião do Conselho de Administração	Data da AGO que aprovou o plano de outorga	Valor da emissão Número de Ações	Preço de Emissão das Ações	Valor de Emissão das Ações - R\$ Mil
01/06/2007	29/04/2008	23.971	15,20	364
29/06/2007	29/04/2008	1.153.757	2,09	2.415
30/07/2007	29/04/2008	4.781	15,16	72
sub. total		1.182.509		2.851
12/06/2008	28/04/2006	52.691	14,49	764
30/06/2008	28/04/2006	7.724	14,69	114
08/10/2008	28/04/2006	22.636	14,17	321
sub. total		83.051		1.199
Acumulado		1.265.560		4.050

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de assembléia geral ou reforma estatutária, até o limite de 500.000.000 ações ordinárias, para distribuição no país e/ou exterior, sob a forma publica ou privada.

Em caso de aumento de capital por subscrição de novas ações, os acionistas terão direito a preferência para subscrição na forma da Lei Nº 6.404/76.

(b) Ações em tesouraria

A Companhia poderá, por deliberação do conselho de administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posteriormente cancelamento ou alienação.

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 2008 era de R\$ 9,20 (R\$ 24,20 em 31 de dezembro de 2007) por ação.

(c) Reserva de lucro (expansão e lucros a realizar)

(i) Expansão

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao orçamento 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.

(ii) Lucros a realizar

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Refere-se a lucros a realizar decorrente de ganho de variação patrimonial não realizado financeiramente, decorrente da coligada Agra, líquido dos ajustes de mudança de prática contábil.

(d) Apropriações 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.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Lucro líquido do exercício (em 2007 antes da Lei nº 11.638)	277.708	422.149
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
Reserva Legal	13.885	21.107
Base de cálculo	263.822	401.042
Ganho s/ diluição de capital referente IPO Agra Empreendimentos (Nota 2(h))	-	(102.746)
Base de cálculo ajustada	263.822	298.296
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório	65.956	74.574
Dividendo pago antecipadamente (R\$ 0,16871 por ação)	-	(60.000)
Dividendos a pagar	65.956	14.574

23 Contingências

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos, e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

As provisões para as eventuais perdas consideradas prováveis decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela administração, amparadas na opinião de seus consultores legais. Em 31 de dezembro de 2008 as provisões para contingências estão classificadas na rubrica "Tributos a Pagar e processos trabalhistas".

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Perdas Possíveis

A Companhia possui ações de natureza tributária, cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela administração como possíveis, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, para as quais não há provisão constituída, conforme composição a seguir:

	Consolidado	
	2008	2007
Cíveis	6.631	4.111
Tributárias	36.911	53.632
Trabalhistas	2.872	2.750
Total	46.414	60.493

24 Benefícios a diretores e empregados

(a) Benefícios pós aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

(b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do grupo, possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de Dezembro de 2008 a Companhia acumula provisão, no consolidado de R\$ 4.055, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

(c) Programa de opção de compra de ações - Stock options

A Companhia mantém planos de opções para compra de ações ("stock options"). Serão elegíveis a esta modalidade todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a CIA.

O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido; período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data-base das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições contratuais. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido, prospectivamente.

Para participar do programa o administrador ou colaborador deverá adquirir ações da Cyrela a preço de mercado e em prazos pré-definidos, mediante a utilização de recursos oriundos exclusivamente do recebimento dos bônus anuais concedidos conforme política de remuneração vigente.

Em contrapartida à aquisição das ações, a CIA celebrará com cada beneficiário um Instrumento de Outorga de Opção de Compra de Ações, por meio do qual a Cyrela outorgará, para cada ação adquirida, opções de compra de ações dentro de limites e condições previamente já definidos.

Os planos oferecidos pela companhia estão descritos conforme abaixo:

- Plano de outorga 2008
Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 29 de abril de 2008, foi aprovado o “Plano de Opção de Compra de Ações” para administradores e empregados.

Foi deliberado pelo conselho de administração da Companhia para atender o disposto no “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia”, a emissão de 83.051 ações, conforme Nota explicativa nº. 19(a):
- Plano de outorga 2007
Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2007 e em 08 de outubro de 2007, foi aprovado o “Plano de Opção de Compra de Ações” de 2007, para administradores e empregados.
- Plano de outorga 2006
Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 04 de maio de 2006, foi aprovado o “Plano de Opção de Compra de Ações” para administradores e empregados.

A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações (“*Stock Options*”), está de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 562 de 16 de dezembro de 2008, Pagamento Baseado em Ações.

25 Instrumentos financeiros

A Companhia e suas sociedades controladas participam 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

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

sistemas de controle e determinação de limites de posições. Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de moeda

Em 31 de dezembro de 2008 a Companhia apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira no total de US\$ 20.000, as aplicações financeiras totalizam o equivalente a US\$ 14.221 mil (US\$ 3.794 mil em 2007) e os investimentos em empresas no exterior totalizam o equivalente a US\$ 2.894 mil em 2008 e US\$ 3.972 mil em 2007, além de Pesos Argentinos totalizando \$ 27.303 em 2008 e \$ 37.280 em 2007, não existindo nenhum instrumento para proteger essa exposição nessa data.

(ii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de 12% ao ano, apropriado "pro rata temporis". Adicionalmente, como mencionado na Nota 14, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2008 não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia. A controlada Goldsztein contratou operações nesta categoria conforme mencionado na nota 25(c).

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

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

(i) Disponibilidades e aplicações financeiras

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis (Nota 4). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Títulos e valores mobiliários

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores dos valores de mercado.

(iii) Contas a receber

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os valores de conta a receber apresentados a valor contábil tem valor de mercado similar.

(iv) Investimentos em controladas

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.

(v) Investimentos com cotação em bolsa

Os investimentos em sociedades coligadas possuem cotação em bolsa de valores e, dessa forma, apresentamos a posição de custo e valor de mercado para estes investimentos.

	Reais mil		
	Valor mercado	Valor contábil	Varição
Coligadas	106.387	210.692	(104.305)
Avaliadas a custo	12.078	12.078	-
	118.465	222.770	(104.305)

(vi) Empréstimos, financiamentos e debêntures

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 12. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis.

c) Operações com instrumentos derivativos

A sociedade Goldsztein ("Controlada") possui uma operação de empréstimo em moeda estrangeira referente a repasse de Resolução 2770 do BACEN, denominado em JPY (lene), contratado junto ao Banco Real S.A., no valor de R\$ 41.803. A liberação ocorreu em 26 de outubro de 2007, no montante total equivalente a JPY\$ 1.594.387, e está sujeita à variação cambial, baseado no lene, acrescido de juros de 1, 4353% ao ano.

Assim, com o objetivo de proteger seu fluxo de caixa da variação do Real em relação ao lene e adequar à trajetória de amortização da dívida ao recebível na mesma moeda, a Controlada contratou operação de derivativo, envolvendo "swap" e "venda futura de lene" em montante condizente com o fluxo de caixa futuro estimado, eliminando a variação de moeda estrangeira e convertendo a totalidade da operação a um percentual do CDI (Certificado dos Depósitos Interbancários), obedecendo aos critérios conservadores de gestão de riscos.

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

c.1 - Gerenciamento de Riscos e Instrumentos Financeiros

A contratação de instrumentos financeiros derivativos se aplica nas seguintes situações:

I) Políticas de utilização

A política de derivativos da Controlada, busca proteger suas operações financeiras para que o resultado final destas operações seja em índices semelhantes a sua atividade operacional (ex; CDI, Inflação, etc.), evitando assim qualquer resultado que não se alinhe com seu negócio, inclusive em relação as datas de vencimento destas operações. A Diretoria Financeira da Controlada é responsável pela gestão e controle de derivativos, por meio da identificação das exposições e correlações entre os diferentes fatores de risco que envolvam o negócio da Controlada.

Esta política visa unicamente gerenciar os riscos e reduzir a volatilidade do fluxo de caixa e, portanto, proíbe a realização de operações especulativas. Para obter efetividade nas suas operações, a Controlada opta pela diversificação do produto e de contrapartes de acordo com o risco da operação a ser protegido.

II) Valor Justo de Mercado

O método de apuração do valor justo utilizado pela Controlada para a operação de "Swap" consistiu em apurar o valor futuro com base nas condições contratadas e determinar o valor presente com base em curvas de mercado, extraídas da base de dados da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA.

III) Operações Contratadas

Os instrumentos financeiros derivativos mantidos pela Controlada em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 consistiam de troca de indexador de parte da dívida através de "swap" (de lene para CDI). Em nenhum momento foram efetuados pela Controlada contratos com chamadas de margem nestas datas.

c.2 - Swap de taxas e moedas

Operação de "troca" de taxas, levadas a determinado período futuro, sem desembolso inicial. O swap pode ser efetuado entre índices, taxas e moedas e tem como finalidade alterar a exposição de determinados passivos suscetíveis a oscilações. O valor do ajuste será o resultado da variação da ponta ativa da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nacional), menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nacional). Caso o valor seja positivo, a Controlada receberá o montante, caso seja negativo, a Controlada efetuará o pagamento do montante.

A Companhia possui participação na controlada em 50% e os ajustes apresentados abaixo representam integralmente os registros na controlada. Os ajustes ao valor justo em 31 de dezembro de 2008 e 2007 foram de R\$ 3.690 (perda) e R\$ 278 (ganho), respectivamente. Os ajustes foram registrados diretamente na rubrica ajuste de avaliação patrimonial da Controlada O

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

resultado final desta operação na visão caixa é somente o montante acrescido da variação do CDI, conforme acima, eliminando-se a exposição cambial.

As informações dos instrumentos financeiros derivativos da Controlada são resumidas a seguir:

Descrição	Data de Início	Vencimento	Valor de Referência Nocial (JPY\$)		Valor Base R\$	
			2008	2007	2008	2007
Contratos de "swaps"						
Posição ativa moeda						
Variação lene	26/10/2007	15/10/2009	1.594.387	1.594.387	25.000	25.000
Contratos de "swaps"						
Posição passiva moeda						
CDI + 7%	26/10/2007	15/10/2009	1.594.387	1.594.387	25.000	25.000

A contra parte nas operações listadas acima é o Banco Real S/A.

Os valores dos instrumentos financeiros derivativos da Controlada são resumidos a seguir:

Descrição	Valor Accrual Ganho (Perda)		Valor Justo (MTM) Ganho (Perda)		Efeito Acumulado 2008 Ganho (Perda) (MTM)		Efeito Acumulado 2007 Ganho (Perda) (MTM)	
	2008	2007	2008	2007	Resultado	P.L.	Resultado	P.L.
Contratos de "swaps"								
Posição ativa moeda								
Variação lene	43.113	24.740	39.883	25.403	18.373	(3.230)	(260)	663
Contratos de "swaps"								
Posição passiva moeda								
CDI + 7%	(28.873)	(25.485)	(29.056)	(25.870)	(3.388)	(183)	(485)	(385)
Total	14.240	(745)	10.827	(467)	14.985	(3.413)	(745)	278

Demonstrativo da análise de sensibilidade:

Operação	Risco	Cenário Provável MTM	Cenário Possível – stress 25%	Cenário Remoto – stress 50%
Dívida em lene	Variação do lene	(14.883)	(23.480)	(31.725)
Swap (ponta ativa em lene)	Variação do lene	14.883	23.480	31.725
Swap (ponta passiva em CDI)	Alta do CDI	(4.056)	(10.424)	(16.448)
Total		(4.056)	(10.424)	(16.448)

Os resultados demonstrados nos cenários possível (stress de 25%) e remoto (stress de 50%) foram apurados com base no valor justo em 31 de dezembro de 2008, aplicando o stress sobre a variação do cambio (dívida e ponta ativa do Swap) e no CDI (ponta passiva do Swap).

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As informações do CDI foram obtidas do site da BM&FBOVESPA em 31 de dezembro de 2008 com referência aos vencimentos solicitados.

Previsão para vencimento em 15 de outubro de 2009:

Cenário	R\$ x lene	CDI x Pré
Provável (esperado)	0,0276283	12,30%
Possível stress 25%	0,0345354	15,38%
Remoto stress 50%	0,0414425	18,45%

IV) Considerações gerais

A Controlada não está obrigada a desembolsar os valores justos neste momento, sendo que o efeito na posição de caixa somente ocorrerá nas datas de vencimento, quando as operações geram desembolso ou recebimento de caixa, conforme o caso. Entretanto resultado final será atrelado a variação do CDI conforme nota acima.

25 Memorando de Entendimento para Incorporação da Agra pela Cyrela

No dia 22 de Junho de 2008, a Agra e a Companhia celebraram um memorando de entendimentos ("Memorando"), que regulava os principais termos negociais para a integração das atividades desenvolvidas pela Companhia e pela Agra, por meio da incorporação da Agra pela Companhia, a qual estava sujeita à aprovação pela Assembléia Geral Extraordinária dos Acionistas de ambas sociedades.

Termo de Rescisão do Memorando:

Em 05 de outubro de 2008, exclusivamente devido à impossibilidade de compatibilização dos compromissos assumidos pelas sociedades, Agra e a Companhia perante seus respectivos parceiros, no que tange à exclusividade de atuação conjunta com tais parceiros em certas regiões do País, as sociedades houveram por bem celebrar "Termo de Rescisão do Memorando", referente ao Memorando divulgado em 22 de Junho de 2008.

Venda de Participações Societárias:

Em 05 de outubro de 2008, a Companhia e a Agra, celebraram "Instrumento Particular de Compra e Venda de Participações Societárias" por meio do qual a Companhia se obrigou a adquirir, pelo montante global de R\$ 120 milhões (incluindo a assunção de dívidas das respectivas sociedades

01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18
---------	---------------------------------------	--------------------

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

de propósito específico ("SPE's"), e observados os termos e condições previstos no referido Instrumento, certas participações societárias de titularidade da Agra em sociedades de propósito específico ("SPEs") que têm por objetivo desenvolver empreendimentos imobiliários.

. Foram concretizadas até a presente data as seguintes operações:

- 1) Aquisição de sociedades ocorridas em 20 de outubro de 2008; a condição de pagamento foi equivalente a 16,67% a vista e o saldo dividido em 10 parcelas mensais a partir de 20 de novembro de 2008.
 - a) Lombok Incorporadora Ltda. – valor da aquisição R\$13.656
 - b) Oaxaca Incorporadora Ltda. – valor da aquisição R\$16.184
 - c) Maiastra 1 e 2 Incorporadora Ltda. – valor da aquisição R\$22.642

A Bueno Netto exerceu seu direito de preferência no empreendimento Berrini Cab (Arraial e Roraima) abatendo R\$ 39.099 dos R\$ 120.000

O saldo remanescente em 31 de dezembro de 2008 corrigido pelo C.D.I, líquido de acordo para ajuste do montante global estipulado, é de aproximadamente R\$ 30.000.

Subscrição de capital

A Companhia integralizou capital na Agra através da aquisição de ações, ocorrida em 22 de dezembro de 2008; o montante integralizado correspondeu a R\$ 27.075.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

DATA-BASE - 31/12/2008

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

14.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO DFP	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUIDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	2
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	3
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	4
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	6
04	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	7
05	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	8
05	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	9
05	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006	11
06	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	12
07	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	14
07	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	16
08	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	18
09	01	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	20
10	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2008 A 31/12/2008	21
10	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2007 A 31/12/2007	22
10	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2006 A 31/12/2006	24
11	01	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO CONSOLIDADO	26
12	01	PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA	28
13	01	RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	30
14	01	NOTAS EXPLICATIVAS	38/128