

# **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

## **Macro Econômico**

O ano de 2004 foi marcado pela maior expansão econômica mundial dos últimos anos, com crescimento de 5,5% em relação ao ano anterior.

Esta conjuntura internacional favorável fortaleceu a recuperação da economia brasileira que desde a década de 70 não observava fundamentos tão sólidos e condições favoráveis para o crescimento.

Neste contexto, o Brasil melhorou seu desempenho econômico fundamentado nos fortes impulsos às exportações e também na expansão da demanda interna por bens de consumo, gerando crescimento do emprego e da renda, que fez com que, no encerramento do ano, o PIB crescesse 5,2% em relação a 2003.

Os significativos superávits na balança comercial, o equilíbrio das contas públicas e as melhorias constantes nos índices de solvência externa e fiscal ajudaram a redução significativa do risco país permitindo fluxo de investimentos externos e o crescimento das indústrias de forma geral.

## **Desempenho setorial**

A Brazil Realty centraliza suas operações nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

No mercado de São Paulo, o principal mercado da Companhia, foram lançados 22.463 unidades habitacionais volume 15,0% inferior ao ano de 2003. A maior queda verificou-se nos empreendimentos de 01 dormitório que não é foco da Companhia. Em nosso mercado de atuação a queda atingiu o patamar de 9,0% a despeito do crescimento da economia nacional.

O valor lançado em 2004, alcançou R\$ 6,5 bilhões, mesmo patamar do ano anterior, sendo que a participação de alto padrão representou 50,0% deste valor.

No mercado do Rio de Janeiro os lançamentos alcançaram R\$ 1,6 bilhões no ano de 2004 permanecendo no mesmo patamar do ano anterior.

## **Desempenho Operacional**

Continuamos com nossa estratégia de alavancar mais negócios buscando sócios na mesma área de atuação, que nos permitiram adquirir terrenos em nicho de mercados importantes, que tragam novas tecnologias de desenvolvimento de produtos, de construção e absorvam parte dos riscos inerentes a estes desenvolvimentos. Assim, no ano de 2004 constituímos algumas Sociedades de Propósitos Específicos - SPE com novos parceiros, entre eles a Klabin Segall, Agra, Vivenda Nobre, Mac Engenharia etc. que nos permitiu alavancar nosso crescimento de forma, sustentada, e com crescimento marginal na estrutura de custo.

Considerando todos os lançamentos realizados no ano de 2004, lançamos R\$ 880 milhões (R\$ 576 milhões em 2003), representando aproximadamente 10,0% de nosso mercado de atuação, com crescimento de 80,0% em relação a 2003. Concentramos nossos esforços no mercado residencial de alto e médio padrão e na busca de novos bairros nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro aproveitando novas oportunidades de negócios.

A Companhia lançou em 2004, 15 empreendimentos sendo 12 em São Paulo e 3 no Rio de Janeiro, assim resumidos.

<b>Empreendimento</b>	<b>Local</b>	<b>% BR</b>	<b>Nº Unidades</b>	<b>VGW Total em R\$ mil</b>	<b>% Vendido 31/12/04</b>
Çiragan	São Paulo	38,0%	300	83.089	75,0%
On The Park	São Paulo	52,5%	48	42.143	63,0%
Evidence	São Paulo	20,7%	121	26.525	96,0%
Parque Alfredo Volpi	São Paulo	25,0%	8	73.390	38,0%
Ventana	São Paulo	52,5%	232	74.526	19,0%
Premiere	São Paulo	50,0%	64	17.431	36,0%
Vereda Paraíso	São Paulo	30,0%	289	114.232	76,0%
Nova Mooca	São Paulo	50,0%	180	25.898	36,0%
The Colony	São Paulo	50,0%	22	18.272	45,0%
Beladdock	São Paulo	50,0%	90	29.026	49,0%
Vivai Moema	São Paulo	30,0%	172	66.102	59,0%
Acervo	São Paulo	20,0%	200	113.545	52,0%
Mandarin RJ	Rio de Janeiro	27,0%	248	55.732	67,0%
Le Monde	Rio de Janeiro	52,8%	919	111.092	88,0%
Grand Life	Rio de Janeiro	17,5%	73	28.483	88,0%

Apesar da retração do mercado o ano de 2004, foi um excelente ano para Companhia com uma evolução consistente em seu volume de vendas, superando o crescimento dos últimos anos.

Em 2004 a Companhia consolidou sua liderança nos mercados de São Paulo e Rio de Janeiro, principalmente no mercado residencial alto padrão, seu foco estratégico de atuação.

## **Desempenho Econômico-Financeiro**

A receita operacional líquida cresceu 65,8% no ano (R\$ 217.079 mil em 2004 e R\$ 130.864 mil em 2003).

No segmento de Incorporação imobiliária residencial e revenda de imóveis atingimos o patamar de R\$ 203.215 mil, de receita bruta, sendo 78,0% superior ao ano de 2003. Esta receita bruta é composta pelos principais empreendimentos:

<b>Empreendimento</b>	<b>Evolução % da Obra</b>	<b>Receita Bruta (Em R\$ mil)</b>
Mandarin – SP	37,0	20.270
Le Parc	8,8	10.041
A Reserva	44,9	15.039
Home Stay Paulistano	44,3	7.914
Chateau de Bel Castel	53,2	9.232
Place de La Concorde	45,6	6.282
Contemporâneo	41,5	8.667
Lagoa Privilege	53,6	5.682
Vert Supreme	46,3	7.001
Grand Garden	29,5	6.800
Village Brooklin Townhouse	58,8	8.646
Jardim do Parque	60,1	6.396
Solaris	40,0	4.428
Demais		86.817
<b>Total</b>		<b>203.215</b>

O crescimento de 78,0%, é resultado da aceleração dos ritmos de obras de incorporações lançadas em 2002 e 2003.

A margem de lucro bruto reduziu de 53,0% em 2003 para 44,0% em 2004 devido: a) aumento da carga tributária (PIS – Programa de Integração Social / COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) de média de 3,7% sobre as receitas brutas em 2003 para a média 5,4% em 2004. b) Crescimento da participação no mix de produtos de empreendimentos de médio padrão cuja margem de lucro é menor que as de alto padrão por adicionar menor valor agregado.

Em 2004 realizamos a venda, no setor de edifícios corporativos de meio andar do Edifício Faria Lima Financial Center, aumentando a rotatividade de nosso portfólio, sendo que estes recursos foram utilizados para financiamento de novas incorporações imobiliárias.

A Receita Bruta de locação alcançou R\$ 24.082 mil (R\$ 19.633 mil em 2003) 22% maior que o ano anterior. A área locada atingiu 91,0% (87% em 2003) porém o crescimento da receita decorre da locação de áreas remanescente nos edifícios “tríplo A”, como por exemplo o edifício Faria Lima Financial Center que foi totalmente locado.

## **Despesas com vendas**

Estas despesas são relacionadas com os lançamentos efetuados no ano, considerando que em 2004 lançamos empreendimentos com V.G.V. (Valor Geral de Vendas) de R\$ 318 milhões, relativa a participação do Grupo Brazil Realty representam portanto 5,4% do V.G.V. lançado (6,5% do V.G.V. lançado em 2003 – R\$ 225 milhões). A redução das despesas proporcionalmente ao V.G.V. decorre basicamente de dois fatores:

- Em 2004 cinco empreendimentos alcançaram a quase que totalidade das unidades comercializadas nos primeiros meses de lançamento, demandando custo menor em propaganda e publicidade.
- Em 2003 ocorreram investimentos significativos em propaganda, publicidade, stand de vendas, etc de dois empreendimentos que não prosperaram.

## **Despesas Administrativas**

As despesas Administrativas cresceram 24,8% quando comparadas com o mesmo período de 2003, levando-se em consideração as despesas extraordinárias que não devem se repetir nos próximos exercícios, a saber: Despesas legais para reestruturação dos empreendimentos corporativos integralizados como capital nas empresas controladas, no montante de R\$ 2.065 mil.

Indenizações trabalhistas decorrente de reestruturação parcial da área financeira, no valor de R\$ 900 mil.

Provisão adicional para perdas com contas a receber em nossa investida Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional R\$ 1.120 mil.

## **EBITDA**

O EBITDA acumulado no exercício totalizou R\$ 61.138 mil (R\$ 43.706 mil em 2003) que representou um incremento de 39,3% na comparação com resultado gerado em 2003. A evolução do EBITDA demonstra a capacidade de geração de resultados operacionais da Companhia.

## **Resultado Financeiro**

As principais aplicações da companhia são remuneradas com base no índice Certificado de Depósito Interbancário - CDI que caiu 7,0%, em 2004. O endividamento da Companhia que está basicamente atrelado a Taxa Referencial – TR e a variação do dólar, índices esses que tiveram queda em 2004 de 2,8% e 8,1%, respectivamente. A oscilação destes indexadores fez com que o resultado financeiro líquido em 2004, atingsse R\$ 892 mil (despesa) contra R\$ 1.656 mil (receita) em 2003.

## **Lucro Líquido**

O lucro líquido do período 2004 foi de R\$ 45.928 mil (R\$ 0,58 por ação), e em 2003 R\$ 33.144 mil (R\$ 0,42 por ação).

## **Audidores Independentes**

Com base no disposto na instrução CVM n.º 381 de 20/03/2003, declaramos que não foram contratados em 2004 junto à PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, por parte da Companhia ou de empresas controladas ou coligadas, qualquer serviço que não estivesse relacionado com a auditoria externa das demonstrações financeiras.

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

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2004 e de 2003  
e parecer dos auditores independentes**

## **Parecer dos auditores independentes**

Aos Administradores e Acionistas  
Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

- 1 Examinamos os balanços patrimoniais da Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e os balanços patrimoniais consolidados da Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2004 e de 2003 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos da Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado e das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.
  
- 2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, que requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das sociedades, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração das sociedades, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

- 3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e da Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2004 e de 2003 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos da Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, bem como o resultado consolidado das operações e as origens e aplicações de recursos consolidadas da Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 11 de março de 2005

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Júlio César dos Santos  
Contador CRC 1SP137878/O-6

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

**Balço patrimonial em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2004	2003	2004	2003		2004	2003	2004	2003
<b>Circulante</b>					<b>Circulante</b>				
Disponibilidades	2.140	7.436	19.217	26.073	Empréstimos e financiamentos	94.737	25.872	98.208	26.363
Aplicações financeiras		4.926	54.165	11.320	Impostos e contribuições a recolher	3.091	1.928	8.579	4.470
Títulos e valores mobiliários	2.219	2.219	2.851	2.851	Provisão para custos orçados a incorrer	2.931	10.268	42.431	42.248
Contas a receber	20.918	27.114	78.444	78.090	Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.246	1.599	52.771	20.265
Imóveis a comercializar	28.437	102.362	242.267	194.029	Dividendos a pagar		7.872		7.872
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	634		59.089		Partes relacionadas	21.973	51.591		
Impostos e contribuições a compensar	2.519	3.640	2.983	3.944	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	16.688	55.562	13.537	25.087
Dividendos a receber	3.198	3.802			Adiantamentos de clientes		53	36.852	1.286
Despesas com vendas a apropriar	1.302	1.477	16.340	9.781	Demais contas a pagar	3.353	6.017	7.300	9.465
Demais contas a receber	6.129	3.990	14.147	2.355					
	<u>67.496</u>	<u>156.966</u>	<u>489.503</u>	<u>328.443</u>		<u>144.019</u>	<u>160.762</u>	<u>259.678</u>	<u>137.056</u>
<b>Realizável a longo prazo</b>					<b>Exigível a longo prazo</b>				
Contas a receber	17.923	31.433	98.475	116.827	Empréstimos e financiamentos	14.672	58.203	29.752	59.581
Aplicações financeiras	34.890	23.270	50.062	82.226	Provisão para custos orçados a incorrer		846	7.412	31.027
Partes relacionadas	12.294	10.745			Contas a pagar por aquisição de imóveis			5.428	2.984
Impostos e contribuições a compensar	4.046	6.978	4.046	6.978	Resultado de vendas de imóveis a apropriar	565	3.725	33.452	51.670
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.960	9.839	8.920	10.501	Tributos a pagar	18.643	16.931	26.247	23.885
Demais contas a receber	8	8	23	22	Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.960	9.839	10.038	11.423
	<u>77.121</u>	<u>82.273</u>	<u>161.526</u>	<u>216.554</u>	Demais contas a pagar				586
<b>Permanente</b>						<u>41.840</u>	<u>89.544</u>	<u>112.329</u>	<u>181.156</u>
Investimentos em controladas	351.269	281.138	757	1.272	<b>Participação de minoritários</b>			<u>19.665</u>	<u>8.925</u>
Imobilizado	12.130	26.932	62.043	77.871	<b>Patrimônio líquido</b>				
Diferido	36	96	36	96	Capital social	177.732	163.566	177.732	163.566
	<u>363.435</u>	<u>308.166</u>	<u>62.836</u>	<u>79.239</u>	Reservas de lucros	144.472	133.544	144.472	133.544
					Ações em tesouraria	(11)	(11)	(11)	(11)
						<u>322.193</u>	<u>297.099</u>	<u>322.193</u>	<u>297.099</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>508.052</u>	<u>547.405</u>	<u>713.865</u>	<u>624.236</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>508.052</u>	<u>547.405</u>	<u>713.865</u>	<u>624.236</u>

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

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

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Receita bruta operacional</b>				
Incorporação e revenda de imóveis	45.116	33.408	203.215	114.145
Locação de imóveis	8.421	9.155	24.082	19.633
Prestação de serviços e outras			1.882	2.193
Impostos sobre receitas	(5.240)	(1.991)	(12.100)	(5.107)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>48.297</b>	<b>40.572</b>	<b>217.079</b>	<b>130.864</b>
<b>Custo das vendas realizadas</b>				
Dos imóveis vendidos	(34.107)	(19.214)	(121.013)	(60.207)
Dos imóveis locados	(176)	(370)	(1.671)	(1.133)
	<b>(34.283)</b>	<b>(19.584)</b>	<b>(122.684)</b>	<b>(61.340)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>14.014</b>	<b>20.988</b>	<b>94.395</b>	<b>69.524</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>				
Com vendas	(7.512)	(9.406)	(17.556)	(14.668)
Gerais e administrativas	(10.342)	(7.320)	(18.610)	(11.631)
Honorários da administração	(611)	(628)	(611)	(903)
Resultado de participações societárias				
Equivalência patrimonial e valorização de quotas	49.477	29.668		
Outros	(453)	(708)	(443)	(1.344)
Despesas financeiras	(16.997)	(17.325)	(21.610)	(22.719)
Receitas financeiras	16.885	22.113	20.718	24.375
Outras receitas operacionais, líquidas	1.467	192	1.862	495
	<b>31.914</b>	<b>16.586</b>	<b>(36.250)</b>	<b>(26.395)</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (a transportar)</b>	<b>45.928</b>	<b>37.574</b>	<b>58.145</b>	<b>43.129</b>

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

**Demonstração do resultado**

**Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

(continuação)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (de transporte)</b>	<u>45.928</u>	<u>37.574</u>	<u>58.145</u>	<u>43.129</u>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Diferido			(196)	(311)
Do exercício		(4.430)	(6.452)	(8.643)
		(4.430)	(6.648)	(8.954)
<b>Lucro líquido antes da participação de minoritários</b>	<u>45.928</u>	<u>33.144</u>	<u>51.497</u>	<u>34.175</u>
Participação de minoritários			(5.569)	(1.031)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<u>45.928</u>	<u>33.144</u>	<u>45.928</u>	<u>33.144</u>
Lucro líquido por ação - R\$	<u>0,58</u>	<u>0,42</u>		

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

## Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido Em milhares de reais

	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Ações em tesouraria	Total
		Legal	Retenção de lucros			
<b>Em 31 de dezembro de 2002</b>	163.566	10.951	97.321			271.838
Aquisição de ações (Nota 15(b))					(11)	(11)
Lucro líquido do exercício				33.144		33.144
Destinação do lucro						
Reserva legal		1.657		(1.657)		
Dividendos propostos (Nota 15(c))				(7.872)		(7.872)
Reserva de retenção de lucros			23.615	(23.615)		
<b>Em 31 de dezembro de 2003</b>	163.566	12.608	120.936		(11)	297.099
Capitalização de juros sobre o capital próprio conforme ata de 8 de dezembro (Nota 15(a))	14.166					14.166
Lucro líquido do exercício				45.928		45.928
Destinação do lucro						
Reserva legal		2.296		(2.296)		
Dividendos distribuídos (Nota 15(c))				(18.000)		(18.000)
Juros sobre o capital próprio (Nota 15(a))				(17.000)		(17.000)
Reserva de retenção de lucros			8.632	(8.632)		
<b>Em 31 de dezembro de 2004</b>	<u>177.732</u>	<u>14.904</u>	<u>129.568</u>		<u>(11)</u>	<u>322.193</u>

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

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

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Origens dos recursos</b>				
Das operações sociais				
Lucro líquido do exercício	45.928	33.144	45.928	33.144
Despesas (receitas) que não afetam o capital circulante				
Juros e variação monetária do realizável a longo prazo	(5.514)	(104)	(6.621)	13.040
Depreciação e amortização	559	693	1.585	1.722
Equivalência patrimonial e valorização de quotas	(49.477)	(29.668)		
Amortização de ágio	515	511	515	511
Valor residual do ativo permanente baixado		1.703		
Provisão para contingências	1.712	42	2.362	972
Encargos financeiros do exigível a longo prazo	(598)	(12.959)	(502)	(11.878)
Imposto de renda e contribuição social diferidos			196	311
Apropriação de receitas			(586)	
Participação de minoritários no resultado			5.569	1.031
	(6.875)	(6.638)	48.446	38.853
Recursos aplicados nas operações sociais	6.875	6.638		
De terceiros e partes relacionadas				
Transferência do realizável a longo prazo para o ativo circulante	23.485	1.278	88.367	1.278
Contas a pagar de imóveis			3.033	
Dividendos recebidos ou a receber	42.461	33.676		
Transferência do imobilizado para o ativo circulante	14.791		14.791	
Aumento do exigível a longo prazo				
Empréstimos e financiamentos	2.783		26.759	
Custos orçados e contas a pagar de imóveis				21.306
Resultado de vendas de imóveis a apropriar		2.151		14.007
Outras contas				2
Aumento da participação de minoritários			5.171	
Dos acionistas				
Aumento de capital	14.166		14.166	
<b>Total dos recursos obtidos</b>	<b>97.686</b>	<b>37.105</b>	<b>200.733</b>	<b>75.446</b>

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

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

(continuação)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>Aplicações de recursos</b>				
Nas operações sociais	6.875	6.638		
No realizável a longo prazo	14.698	26.192	28.299	62.555
Transferência do ativo circulante para o realizável a longo prazo		6.978		79.078
Aumento de investimentos	63.630	26.989		
Aumento do ativo imobilizado	488	8.997	488	9.081
Diminuição do exigível a longo prazo				
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	3.160		18.218	
Transferência para o passivo circulante de custos orçados e contas a pagar de imóveis	846	4.190	24.204	4.190
Transferência para o passivo circulante de empréstimos e financiamentos	45.716		56.086	
Redução da participação de minoritários				2.116
Ações em tesouraria		11		11
Dividendos propostos/pagos e juros sobre o capital próprio	35.000	7.872	35.000	7.872
<b>Total dos recursos aplicados</b>	<u>170.413</u>	<u>87.867</u>	<u>162.295</u>	<u>164.903</u>
<b>Aumento (redução) do capital circulante</b>	<u>(72.727)</u>	<u>(50.762)</u>	<u>38.438</u>	<u>(89.457)</u>
<b>Variações do capital circulante</b>				
<b>Ativo circulante</b>				
No fim do exercício	67.496	156.966	489.503	328.443
No início do exercício	(156.966)	(207.736)	(328.443)	(421.297)
	<u>(89.470)</u>	<u>(50.770)</u>	<u>161.060</u>	<u>(92.854)</u>
<b>Passivo circulante</b>				
No fim do exercício	144.019	160.762	259.678	137.056
No início do exercício	(160.762)	(160.770)	(137.056)	(140.453)
	<u>(16.743)</u>	<u>(8)</u>	<u>122.622</u>	<u>(3.397)</u>
<b>Aumento (redução) do capital circulante</b>	<u>(72.727)</u>	<u>(50.762)</u>	<u>38.438</u>	<u>(89.457)</u>

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

## **1 Contexto operacional**

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

As operações imobiliárias da companhia são realizadas considerando também o contexto do Grupo Empresarial Cyrela, podendo as empresas do referido grupo participar dos empreendimentos imobiliários lançados como sócio ou prestador de serviços.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

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

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

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

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

(ii) Empreendimentos lançados e efetivados em 2004

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

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003 Em milhares de reais, exceto quando indicado**

---

As principais alterações dos critérios adotados em 2004 e em 2003, em relação as unidades vendidas e ainda não concluídas, são as seguintes:

- . mudança na forma de registro dos contratos de vendas das unidades não concluídas, limitando-se o registro à parcela correspondente à receita apurada, como anteriormente mencionada; em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2004, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota 12(c).
- . descontinuidade da prática de registro contábil dos custos orçados a incorrer para as unidades comercializadas, assim como do resultado de vendas de imóveis a apropriar; e
- . mudança do critério de apropriação do resultado das vendas realizadas de unidades não concluídas (receita de vendas, deduzidas dos custos e despesas comerciais), do método de progresso físico da obra para o método do custo incorrido em relação ao custo total orçado.

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

#### **(b) Ativos circulante e realizável a longo prazo**

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e títulos de dívida pública, demonstrados ao seu valor líquido de realização.

As aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

A provisão para créditos de realização duvidosa é constituída pelas sociedades controladas por valor considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos.

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

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

### **(c) Ativo permanente**

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

- . Investimentos em sociedades controladas e fundos de investimento imobiliário avaliados pelo método da equivalência patrimonial, mais ágio a amortizar, conforme mencionado na Nota 7(b).
- . Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 8, que levam em consideração a vida útil-econômica dos bens.

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

Os demais passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos.

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

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Na sociedade controladora, são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual, do exercício anterior (2003), tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão comentados na Nota 14.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

### (f) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários) e Fundos de Investimentos, como mencionadas na Nota 7. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as participações em fundos de investimentos imobiliários e em sociedades controladas sob controle comum, nas quais a controladora detém 50% ou menos, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional.

### 3 Disponibilidades e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado		Consolidado	
					Milhares de dólares estadunidenses	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
<b>Disponibilidades</b>						
Caixa e bancos						
Moeda nacional	1.694	448	4.451	1.358		
Moeda estrangeira			949	1.165	357	403
Fundos de investimento - renda fixa (i)						
Moeda nacional	446	1.391	3.206	3.627		
Fundos de investimento - renda variável						
Moeda nacional		5.597		6.937		
Moeda estrangeira			7.618	6.102	2.870	2.321
Títulos de dívida pública (iv)						
Moeda estrangeira			2.993	6.884	1.106	2.383
	<u>2.140</u>	<u>7.436</u>	<u>19.217</u>	<u>26.073</u>	<u>4.333</u>	<u>5.107</u>

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>		<u>Milhares de dólares estadunidenses</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>Aplicações financeiras</b>						
Fundos de investimento - renda variável						
Moeda nacional	7.248		7.737			
Certificados de depósito bancário						
Moeda nacional (ii)	27.642	28.196	42.325	34.590		
Moeda estrangeira (iii)			54.165	58.956	20.406	20.406
	34.890	28.196	104.227	93.546	20.406	20.406
Ativo realizável a longo prazo	(34.890)	(23.270)	(50.062)	(82.226)		
Ativo circulante		4.926	54.165	11.320		

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

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

(iii) Taxa de 9,55% ao ano, com pagamento de juros semestralmente.

(iv) Taxas médias entre 5% e 11% ao ano sobre o valor de face, com pagamento de juros semestralmente.

**4 Títulos e valores mobiliários**

Estão representados pela participação de 7,55% no Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário, representada por 2.925.629 quotas, no montante de R\$ 2.219. No consolidado, considera adicionalmente 100.000 quotas do referido Fundo, no montante de R\$ 27, e 288.000 ações da companhia, detidas pela sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd., apresentadas ao custo de aquisição, no montante de R\$ 605.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

**5 Contas a receber**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Empreendimentos efetivados até 31 de dezembro de 2003 (Nota 2(a)):				
<b>Circulante</b>				
Incorporação e revenda de imóveis	20.853	26.180	76.090	75.031
Locações	65	934	3.460	3.126
Cessões de uso			25	64
Serviços de administração			110	130
Provisão para créditos de realização duvidosa			(1.241)	(261)
	<u>20.918</u>	<u>27.114</u>	<u>78.444</u>	<u>78.090</u>
<b>Longo prazo</b>				
Incorporação e revenda de imóveis	<u>17.923</u>	<u>31.433</u>	<u>98.475</u>	<u>116.827</u>
	<u>38.841</u>	<u>58.547</u>	<u>176.919</u>	<u>194.917</u>

Conforme mencionado na Nota 2(a), a partir de 2004 a Companhia e suas controladas adotaram os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, relativo aos empreendimentos efetivados em 2004, não está refletido nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2004, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota 12.

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<b>2004</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Empreendimentos efetivados até 31 de dezembro de 2003</b>		
Circulante	20.853	76.090
Longo prazo	17.923	98.475
	<u>38.776</u>	<u>174.565</u>
<b>Empreendimentos efetivados em 2004 (não refletidos nas demonstrações financeiras)</b>		
Circulante		27.902
Longo prazo		144.327
		<u>172.229</u>
	<u>38.776</u>	<u>346.794</u>

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

**6 Imóveis a comercializar**

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Imóveis em construção	20.211	48.937	89.779	104.921
Imóveis concluídos	1.737	48.166	74.205	51.186
Terrenos	6.489	5.259	78.283	37.922
	<u>28.437</u>	<u>102.362</u>	<u>242.267</u>	<u>194.029</u>

Em 2004, conforme mencionado na Nota 7, imóveis concluídos e avaliados a valor contábil no montante de R\$ 52.135, foram destinados pela controladora para o aumento de capital em sociedades nas quais detém 99,99% de participação societária.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

### 7 Investimentos

As principais informações e a movimentação dos investimentos estão resumidas a seguir:

Informações sobre as investidas	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
<b>Fundos de investimentos imobiliários (*)</b>						
Centro Têxtil Internacional	48,55	48,55	41.285	44.046	(2.759)	(543)
ABC Plaza Shopping	19,90	19,90	55.352	56.052	17.724	15.744
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário - BM	50,00	50,00	12.936	13.168	1.846	2.034
JK de Investimento Imobiliário	33,24	33,24	25.062	25.166	4.211	3.403
<b>Sociedades controladas</b>						
Option de Investimentos Imobiliários Ltda.	52,00	52,00	11.918	9.123	3.196	(462)
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	39.646	29.717	3.682	1.553
Century de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	6.857	6.831	5.552	(650)
BRC Administração e Participação Ltda.	99,99	99,99	664	687	(73)	610
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.	100,00	100,00	64.153	70.012	5.352	10.904
Brazil Realty Administração e Locação Ltda.	99,99	99,99	41.263	31.750	1.924	624
Brazil Realty - Companhia Securitizadora de Créditos	98,00		10			
Capital Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	4.474	4.041	(424)	1.587
ABC Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	95,00	95,00	20.788	15.649	7.970	6.664
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	6.584	3.993	2.940	1.020
Tal de Investimento Imobiliário Ltda.	75,00	75,00	3.305	3.706	82	458
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	75,00	75,00	20.243	24.955	1.509	1.314
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.	56,25	56,25	12.256	3.207	5.739	547
Cyrela Carmel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	83,00		1.834		(1)	
Cyrela Magik Califórnia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	56,00		61		(11)	
Cyrela Monterey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00		(7)		(7)	
<b>Sociedades controladas sob controle comum (*)</b>						
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	15.105	12.674	11.159	18.526
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	25.451	22.104	4.006	2.024
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	25.121	5.026	12.162	(310)
Cyrela Greenwood de Investimentos Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	7.348	398	(1.049)	(748)
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00	50,00	4.210	3.134	1.001	(49)
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	2.688	2.038	(12)	(89)
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	5.699	834	(695)	(327)
Cyrela White River de Investimentos Imobiliário SPE Ltda.	50,00	50,00	3.347	916	(770)	(930)
Cyrela Lakewood de Investimentos Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	4.026	914	(306)	(6)
BRX Administração de Shopping Centers	49,99	49,99	258	404	(378)	189
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda.	38,00	38,00	20.263	15.374	5.264	(134)
Cysset Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,99	36,99	3.158	4.779	(543)	1.242
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35,00	35,00	22.959	425	517	(75)
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda.	34,00	34,00	10.151	4.647	4.882	1.807
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00		20.060		(765)	
Unique de Investimentos Imobiliários Ltda.	1,00		11.667		3.596	
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	25,00	25,00	16.657	33.325	1.232	22.525
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	25,00	25,00	8.329	1.629	5.990	233
Agra Cyrela SPE Ltda.	25,00	25,00	516	765	1.695	(817)
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	20,75	20,75	4.419	2.549	1.489	
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00	25,00	28.747	1.449	(855)	(326)
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00		14.822		(1.747)	

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

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

<b>Movimentação dos investimentos</b>	<b>No início do exercício</b>	<b>Subscrição (redução) de capital</b>	<b>Dividendos</b>	<b>Equivalência patrimonial e valorização de quotas</b>	<b>Demais</b>	<b>No final do exercício</b>
<b>Fundos de investimentos imobiliários</b>						
Centro Têxtil Internacional	21.384			(1.339)	(1)	20.044
ABC Plaza Shopping	11.154		(3.666)	3.527		11.015
Brasília Machado de Investimento Imobiliário - BM	6.584		(1.039)	923		6.468
JK de Investimento Imobiliário	8.365		(1.434)	1.400		8.331
Ágio na aquisição (b)	1.272				(515)	757
	<u>48.759</u>		<u>(6.139)</u>	<u>4.511</u>	<u>(516)</u>	<u>46.615</u>
<b>Sociedades controladas</b>						
Option de Investimentos Imobiliários Ltda.	4.744	560	(942)	1.662	173	6.197
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	29.714	7.801(a)	(1.555)	3.682		39.642
Century de Investimentos Imobiliários Ltda.	6.830	51	(5.576)	5.551		6.856
BRC Administração e Participação Ltda.	687	50		(73)		664
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda.	70.012		(6.470)	611 (c)		64.153
Brazil Realty Administração e Locação Ltda.	31.747	8.137(a)	(549)	1.924		41.259
Brazil Realty - Companhia Securitizadora de Créditos		10				10
Capital Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	4.041	857		(424)		4.474
ABC Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	14.867	1.781	(4.318)	7.572	(153)	19.749
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.995		(262)	2.205		4.938
Tal de Investimento Imobiliário Ltda.	2.780		(363)	62		2.479
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	18.716		(4.666)	1.132		15.182
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.804	2.208	(346)	3.228		6.894
Cyrela Carmel Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.523		(1)		1.522
Cyrela Magik Califórnia Empreendimentos Imobiliários Ltda.		40		(6)		34
Cyrela Monterey Empreendimentos Imobiliários Ltda.				(6)		(6)
<b>Sociedades controladas sob controle comum (*)</b>						
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	6.337		(4.364)	5.580		7.553
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	11.052	809	(1.138)	2.003		12.726
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.513	3.967		6.081		12.561
Cyrela Greenwood Investimentos Imobiliário Ltda.	199	4.000		(525)		3.674
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda.	1.567	38		500		2.105
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliário Ltda.	1.019	327		(6)	4	1.344
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliário Ltda.	417	2.781		(348)		2.850
Cyrela White River Investimento Imobiliário SPE Ltda.	458	1.601		(385)		1.674
Cyrela Lakewood de Investimentos Imobiliário Ltda.	457	1.709		(153)		2.013
BRX Administração de Shopping Centers	202	89		(189)	27	129
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda.	5.842		(142)	2.000		7.700
Cyset Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.768		(399)	(201)		1.168
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	211	7.644		181		8.036
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.580	68		1.660	143	3.451
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.		6.248		(230)		6.018
Unique de Investimentos Imobiliários Ltda.		44	(22)	36	59	117
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	8.331		(4.475)	308		4.164
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	407	427	(249)	1.497		2.082
Agra Cyrela SPE Ltda.	191		(486)	424		129
Klabin Segall SPE Ltda.	529			309	79	917
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda.	362	5.558		(171)		5.749
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.971		(524)		4.447
	<u>232.379</u>	<u>63.299</u>	<u>(36.322)</u>	<u>44.966</u>	<u>332</u>	<u>304.654</u>
<b>2004</b>	<u>281.138</u>	<u>63.299</u>	<u>(42.461)</u>	<u>49.477</u>	<u>(184)</u>	<u>351.269</u>
<b>2003</b>	<u>260.371</u>	<u>26.989</u>	<u>(33.676)</u>	<u>29.668</u>	<u>(2.214)</u>	<u>281.138</u>

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003 Em milhares de reais, exceto quando indicado**

---

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

- (a) Em 2004, conforme mencionado nas Notas 6 e 8, imóveis concluídos e edifícios destinados a locação (e correspondente terreno), avaliados a valor contábil, nos montantes de R\$ 52.135 e R\$ 12.503, respectivamente, foram utilizados pela controladora para o aumento de capital nas sociedades Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda. e Brazil Realty Administração e Locação Ltda. No mesmo exercício, ocorreu a redução do capital social das referidas controladas, pelo montante de R\$ 48.700, mediante quitação de empréstimos efetuados à sociedade controladora.
- (b) Ágio apurado nos investimentos realizados no "Fundo ABC Plaza" e "Fundo Brasília Machado", amortizáveis no prazo de dez anos ou por ocasião da alienação do investimento.
- (c) Inclui despesa de variação cambial, no montante de R\$ 4.741 (2003 - Receita de R\$ 5.763).

Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro de 2004, proporcionalmente a participação societária mantida, podem ser assim sumarizados: (a) Ativo total de R\$ 196.551, representado por: ativo circulante de R\$ 138.697, realizável a longo prazo de R\$ 57.815 e ativo permanente de R\$ 39, (b) Passivo total de R\$ 196.551, representado por: passivo circulante de R\$ 72.522, exigível a longo prazo de R\$ 33.424 e patrimônio líquido de R\$ 90.605 e (c) Lucro líquido do exercício de R\$ 17.847, representado por: receita líquida de vendas de R\$ 77.852, custo dos imóveis vendidos de R\$ 48.365, despesas operacionais de R\$ 8.045, resultado financeiro líquido de R\$ 474 e imposto de renda e contribuição social de R\$ 3.121.

#### **Dividendos a receber**

O saldo em 31 de dezembro de 2004 no montante de R\$ 3.198 (2003 - R\$ 3.802) na controladora está representado pelos créditos de R\$ 321 (2003 - R\$ 334) junto ao "Fundo ABC Plaza", de R\$ 128 (2003 - R\$ 76), junto ao "Fundo JK", de R\$ 95 (2003 - R\$ 53), junto ao "Fundo BM" e de R\$ 2.654 (2003 - R\$ 3.339) junto a Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.

As demonstrações financeiras da sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd. (sediada em Bahamas), expressas em dólares estadunidenses, foram convertidas para reais pelo método da taxa corrente, sendo utilizada a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2004 - R\$ 2,6544 (2003: R\$ 2,8892).

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

**8 Imobilizado**

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depreciação - %
	2004	2003	2004	2003	
Terrenos	2.669	5.315	14.579	17.227	
Edifícios (custo)	6.220	20.319	51.229	65.528	1,27 a 2,5
(-) depreciação acumulada	(402)	(2.249)	(7.636)	(8.456)	
Instalações (custo)	1.730	1.650	1.756	1.650	10
(-) depreciação acumulada	(214)	(39)	(214)	(39)	
Máquinas e equipamentos (custo)	434	304	611	304	10
(-) depreciação acumulada	(105)	(73)	(105)	(73)	
Móveis e utensílios (custo)	592	592	602	603	10
(-) depreciação acumulada	(193)	(126)	(198)	(132)	
Equipamentos de Informática (custo)	1.708	1.146	1.716	1.155	20
(-) depreciação acumulada	(621)	(443)	(628)	(450)	
Outros, líquido	312	536	331	554	
	<u>12.130</u>	<u>26.932</u>	<u>62.043</u>	<u>77.871</u>	

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

Em 2004, conforme mencionado na Nota 7, o edifício (e correspondente terreno) "Microlite", destinado à locação, avaliado a valor contábil no montante de R\$ 12.503, foi utilizado pela controladora para o aumento de capital em sociedade na qual detém 99,99% de participação societária.

**9 Empréstimos e financiamentos**

	Controladora		Consolidado	
	2004	2003	2004	2003
"Fixed rates notes" - US\$ 20,145 mil	53.473	58.203	53.473	58.203
Empréstimos - US\$ 5,000 mil	13.272		13.272	
Empréstimos - moeda nacional	13.769		13.769	
Financiamentos - moeda nacional	26.444	23.240	44.948	25.109
Juros a pagar	2.451	2.632	2.498	2.632
	109.409	84.075	127.960	85.944
Passivo circulante	<u>(94.737)</u>	<u>(25.872)</u>	<u>(98.208)</u>	<u>(26.363)</u>
Exigível a longo prazo	<u>14.672</u>	<u>58.203</u>	<u>29.752</u>	<u>59.581</u>

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

"Fixed rates notes" (títulos de dívida) - em julho de 1997 a companhia captou no mercado externo US\$ 75,000 mil, tendo realizado em 1998 e 1999 a recompra e cancelamento de US\$ 54,855 mil. Os referidos títulos têm vencimento em julho de 2005, sujeitos a juros semestrais de 10,05% ao ano. Essa emissão de títulos possui certas restrições ("covenants") relativas ao endividamento da companhia, garantias, transferências de ativos, transações de "leaseback", transações com afiliadas, fusões, incorporações e outros. Todos os detalhes da referida oferta pública estão descritos no prospecto de emissão pública de 16 de julho de 1997.

O empréstimo em moeda estrangeira (US\$ 5,000 mil em 31 de dezembro de 2004) está sujeito a juros de 2,5% ao ano, acrescido de variação cambial, com vencimento para junho de 2006 e tendo como garantias aplicações financeiras e títulos da dívida pública.

Os empréstimos em moeda nacional estão representados por contas garantidas, estando sujeitos a 109% da variação do Certificado de Depósito Interbancário, com vencimento para março de 2005.

Os financiamentos em moeda nacional estão sujeitos a juros de 11% a 13% ao ano, acrescidos da variação da Taxa Referencial - TR. Em garantia dos referidos financiamentos foram oferecidas contas a receber dos respectivos empreendimentos.

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

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
2005		58.203		59.581
2006	14.672		22.948	
2007			3.223	
2008			2.045	
2009			1.536	
	<u>14.672</u>	<u>58.203</u>	<u>29.752</u>	<u>59.581</u>

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

**10 Partes relacionadas**

Os saldos nas demonstrações financeiras da controladora são assim apresentados:

**(a) Operações de mútuo**

	<u>Ativo</u>		<u>Passivo</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda.			231	
Brazil Realty Administração e Locação Ltda.				14.956
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.		361	478	
BRC Participação e Administração Ltda.			427	427
Capital Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	140	148		
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.941	1.941		
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	148	148	6.993	
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.			1.410	1.410
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda.	1.399			
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda.			1.430	1.430
Cyrela Empr. I. C. Exportadora Ltda.			5.237	5.096
Cyrela Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	46			
Cyrela Gafisa SPE Ltda.			7	7
Cyrela Investimentos e Participações Ltda.	86		61	60
Cyrela Vancouver de Inv. Imobiliário Ltda;	305			
Expand de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.096	3.094		
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	5.045	5.053	1.730	
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	88			28.205
Agra Cyrela SPE Ltda.			1.000	
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.			622	
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda.			1.520	
Tal de Investimentos Imobiliários Ltda.			483	
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.			344	
	<u>12.294</u>	<u>10.745</u>	<u>21.973</u>	<u>51.591</u>

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros; aquele mantido com a sociedade Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd., no montante equivalente a US\$ 180 mil, está sujeito à variação cambial.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

### (b) Gestão de obras e gestão imobiliária

A companhia utiliza a estrutura de outras sociedades ligadas ao grupo empresarial Cyrela na qual envolve: (i) Gestão de Obras: corresponde aos serviços que envolvem a responsabilidade técnica dos projetos, coordenação e fiscalização global das etapas da construção, controle de todos os empreiteiros e de mão-de-obra especializada, sendo pago por esses serviços um percentual de 10% sobre os valores de custo de obra incorridos e (ii) Gestão Imobiliária: serviço envolvendo a estratégia e a viabilidade do negócio, bem como a administração das unidades de apoio (compras de terrenos, marketing, informática, tesouraria, jurídico, outros); para esse serviço é acordado o pagamento de determinados percentuais sobre as vendas que tenham sido realizadas (entre 1% a 2%, conforme volume de vendas) e sobre os efetivos recebimentos de clientes em cada período. Os valores e formas de contratação dos referidos serviços correspondem às condições praticadas por empresas que atuam no mercado imobiliário, tendo sido incorridos R\$ 6.078 em 2004 (2003 - R\$ 9.876).

### 11 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	2004	2003	2004	2003
<b>Consórcios de empreendimentos</b>				
Les Jardins	48	6.973		25
Place Vendome	(210)	1.499	(966)	(1.237)
Ipiranga Premium	(424)	863	(1.448)	(3.369)
Perdizes Privilege	1.291	2.532	1.072	660
Perdizes Project	308	2.818	(3.342)	(2.127)
Flores do Campo	1.146	2.221	(345)	(2.299)
Caesar Business Botafogo		1.419	(930)	(157)
Chateau de Tocqueville	1.182	1.526	(1.090)	(4.113)
Chateau Du Parc			1.648	
Lagoa Privilege	2.056		(6.614)	
Habitat Cambuí	217		(1.887)	
Le Parc			(19.124)	
Le Mond			(8.483)	
Place de La Concorde			(2.341)	
Acervo			(2.328)	
Atmosfera - RJ			(2.065)	
Vereda Paraíso			(2.025)	
Piazza Dell Sport			(1.348)	
	<u>5.614</u>	<u>19.851</u>	<u>(51.616)</u>	<u>(12.617)</u>

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Demais empreendimentos</b>				
JK 1.455	5.198	18.500	5.203	18.501
Faria Lima Square	4.895	15.849	5.614	19.210
Home Stay Paulistano		2.406	(634)	(1.092)
Contemporâneo			(1.451)	
Chateau de Belcastel			(851)	
Botafogo Spazio			(715)	
A Reserva			(706)	
Outros	347	(1.044)	(396)	1.085
	<u>10.440</u>	<u>35.711</u>	<u>6.064</u>	<u>37.704</u>
	<u>16.054</u>	<u>55.562</u>	<u>(45.552)</u>	<u>25.087</u>
Saldo apresentado no ativo	(634)		(59.089)	
Saldo apresentado no passivo	<u>16.688</u>	<u>55.562</u>	<u>13.537</u>	<u>25.087</u>
	<u>16.054</u>	<u>55.562</u>	<u>(45.552)</u>	<u>25.087</u>

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

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

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

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

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Empreendimentos efetivados até 31 de dezembro de 2003				
Receita de vendas a apropriar	7.386	17.336	91.551	140.581
Custo das unidades vendidas a apropriar	(6.131)	(12.400)	(54.235)	(83.864)
Despesas comerciais a apropriar	(690)	(1.211)	(3.864)	(5.047)
	<u>565</u>	<u>3.725</u>	<u>33.452</u>	<u>51.670</u>
Empreendimentos efetivados em 2004 (não refletidos nas demonstrações financeiras)				
Receita de vendas a apropriar			204.525	
Custo das unidades vendidas a apropriar			(41.261)	
Despesas comerciais a apropriar			(4.931)	
			<u>158.333</u>	
	<u>565</u>	<u>3.725</u>	<u>191.785</u>	<u>51.670</u>

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Empreendimentos efetivados até 31 de dezembro de 2003				
Circulante	2.931	10.268	42.431	42.248
Longo prazo		846	7.412	31.027
	<u>2.931</u>	<u>11.114</u>	<u>49.843</u>	<u>73.275</u>

Empreendimentos efetivados em 2004 (não refletidos nas

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
demonstrações financeiras)				
Circulante			11.742	
Longo prazo			29.519	
			<u>41.261</u>	
	<u>2.931</u>	<u>11.114</u>	<u>91.104</u>	<u>73.275</u>

**(c) Adiantamentos de clientes**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu		53	3.938	1.286
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados em 2004				
Parcelas recebidas			64.450	
Receita apropriada			(31.536)	
			<u>32.914</u>	
		<u>53</u>	<u>36.852</u>	<u>1.286</u>

**13 Tributos a pagar**

Estão representados por processos judiciais, ainda em curso, relacionados com os seguintes questionamentos da: (a) compensação de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social sem observar a limitação de 30% do lucro tributável, (b) expansão da base de cálculo do PIS - Programa de Integração Social e da COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social e (c) no consolidado, acrescida da COFINS e da CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido em empresas sem funcionários, nos montantes totais, em 31 de dezembro de 2004 e de 2003, de R\$ 18.643 e R\$ 16.931 (consolidado - R\$ 26.247 e R\$ 23.885), respectivamente.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

**14 Imposto de renda e contribuição social**

**(a) Diferido**

O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados de acordo com os critérios mencionados na Nota 2(e), podendo ser assim demonstrados:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Ativo				
Sobre prejuízos fiscais e bases negativas da CSLL	7.960	9.839	8.920	9.839
Sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e o valor registrado de acordo com o regime de competência - evolução física da obra e lucro presumido				662
	<u>7.960</u>	<u>9.839</u>	<u>8.920</u>	<u>10.501</u>
Passivo				
Sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e o valor registrado de acordo com o regime de competência - evolução física da obra e lucro presumido	<u>(7.960)</u>	<u>(9.839)</u>	<u>(10.038)</u>	<u>(11.423)</u>
Valor líquido do imposto de renda e contribuição social			<u>(1.118)</u>	<u>(922)</u>
Débito no resultado de imposto de renda e contribuição social			<u>(196)</u>	<u>(311)</u>

A Companhia reconheceu contabilmente crédito de imposto de renda e da contribuição social diferidos, decorrente dos prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, em montante equivalente ao da obrigação fiscal diferida, decorrente da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência.

Considerando o atual contexto das operações da Companhia, que constitui-se, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre o saldo remanescente de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável, as quais estão representadas, substancialmente, por tributos cuja exigibilidade está sendo questionada em juízo, sendo sua dedutibilidade condicionada ao trânsito em julgado dos processos judiciais, em prazo não previsível.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

### **(b) Do exercício**

Conforme anteriormente mencionado, a Companhia adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para determinação do lucro tributável. No exercício findo em 31 de dezembro de 2004 a Companhia não apurou lucro tributável (em 2003 apurou imposto de renda e contribuição social totalizando R\$ 4.430).

Adicionalmente, a controladora possui os seguintes saldos para serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros:

- . Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, nos montantes de R\$ 42.956 e R\$ 44.927 (2003 - R\$ 42.133 e R\$ 44.368), respectivamente, a serem compensados com lucros tributáveis futuros considerando a limitação das compensações em 30% do lucro tributável do exercício.
- . Despesas não dedutíveis temporariamente na determinação das bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social, nos montantes de R\$ 19.803 e R\$ 16.607 (2003 - R\$ 22.008 e R\$ 19.325), respectivamente, compostas, substancialmente, por tributos cuja exigibilidade está sendo questionada em juízo, estando a dedutibilidade dessas despesas condicionada ao trânsito em julgado dos processos judiciais em andamento.
- . Diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, no montante de R\$ 23.295 (2003 - R\$ 28.938), cuja tributação 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 devidos sobre os lucros tributáveis apurados pelas sociedades controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2(e).

## **15 Patrimônio líquido**

### **(a) Capital social**

Está representado por 79.780.800 ações nominativas escriturais, sem valor nominal, sendo 38.500.000 ações ordinárias e 41.280.800 ações preferenciais.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

O Conselho de Administração da companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de assembléia geral ou reforma estatutária, até o limite de 140.000.000 ações. Em reunião do Conselho de Administração realizada em 8 de dezembro de 2004 foi aprovado aumento de capital, sem a emissão de novas ações, no montante de R\$ 14.166, mediante a capitalização do montante aprovado na mesma reunião para ser creditado aos acionistas a título de juros sobre o capital próprio, líquido do correspondente imposto de renda na fonte de R\$ 2.834.

As ações preferenciais não têm direito a voto; todavia, a elas é assegurada a prioridade no recebimento de dividendos e no reembolso de capital, assim como a vantagem de um dividendo 10% superior ao das ações ordinárias.

### **(b) Ações em tesouraria**

Como autorizado em reunião do Conselho de Administração realizada em 13 de maio de 2003, foram adquiridas 3.000 ações preferenciais, não havendo autorização ou previsão para novas aquisições. A cotação das referidas ações em 31 de dezembro de 2004 era de R\$ 4,47 (2003 - R\$ 3,00) por ação.

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

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

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 8 de dezembro de 2004 foi aprovado, "ad referendum" da Assembléia Geral Ordinária, o pagamento de dividendos extraordinários relativos ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2004, no montante de R\$ 18.000. O cálculo dos dividendos é assim demonstrado:

	<b>Controladora</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Lucro líquido do exercício	45.928	33.144
Constituição da reserva legal	(2.296)	(1.657)
Base de cálculo	43.632	31.487
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo mínimo obrigatório	10.908	7.872
Dividendo suplementar	7.092	
Dividendo pago ou a pagar	18.000	7.872
Juros sobre o capital próprio capitalizado - (Nota 15(a))	17.000	
	<u>35.000</u>	<u>7.872</u>

Os dividendos por ações em 31 de dezembro de 2004, acrescidos dos juros sobre o capital próprio, que foram capitalizados, podem ser assim demonstrados:

<b>Ações</b>	<b>Número de ações</b>	<b>Ações com direito a dividendos</b>	<b>Dividendos distribuídos</b>	<b>Dividendos por mil ações - reais</b>
Preferenciais	41.280.800	41.277.800	18.940	458,84
Ordinárias	38.500.000	38.500.000	16.060	417,14
	<u>79.780.800</u>	<u>79.777.800</u>	<u>35.000</u>	

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

### **16 Contingências**

Em janeiro de 2005, foram lavrados autos de infração e imposição de multa pela Secretaria da Receita Federal, no montante de R\$ 9.746. Os consultores jurídicos indicam que as chances de êxito nas impugnações apresentadas, ainda pendentes de apreciação pelas autoridades fiscais, são favoráveis a companhia; por consequência, nenhuma provisão foi consignada nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2004.

### **17 Benefícios**

A companhia não mantém planos de previdência privada para seus empregados.

A companhia possui previsão estatutária para outorga de opção de compra de suas ações, conforme Anexo II à ata das assembléias gerais ordinária e extraordinária realizadas em 30 de abril de 1999, por parte de seus administradores, empregados e prestadores de serviços. Até 31 de dezembro de 2004 nenhum dos outorgados exerceu a opção de compra contratada.

### **18 Instrumentos financeiros**

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

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

- . Riscos de crédito: é avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência.
- . Riscos de moeda: como mencionado na Nota 9, em 31 de dezembro de 2004 os empréstimos em moeda estrangeira totalizavam o equivalente a US\$ 25.145 mil e, como mencionado na Nota 3, os ativos totalizavam o equivalente a US\$ 24.739 mil.

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003** Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

- . Risco de taxa de juros: conforme mencionado na Nota 9, parcela substancial dos empréstimos e financiamentos foi contratada pela Companhia em moeda estrangeira, com juros pré-fixados de 10,05% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Adicionalmente, como mencionado na Nota 10, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

#### **(b) Valorização dos instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos da controladora em 31 de dezembro de 2004 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- . Disponibilidades e aplicações financeiras (Nota 3): o valor de mercado desses ativos não diferem significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.
- . Títulos e valores mobiliários (Nota 4): o valor de mercado da aplicação mantida em fundo de investimento imobiliário totaliza R\$ 2.372, apresentando uma variação de 6,89% em relação ao seu valor contábil.
- . Investimentos em sociedades controladas (Nota 7): o valor de mercado das aplicações em fundos de investimento imobiliário podem ser assim demonstrados com base nas últimas negociações realizadas (para os demais investimentos em sociedades controladas não há cotação em bolsa de valores e, dessa forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado):

<b>Fundo de investimento imobiliário</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Valor de mercado</b>	<b>Variação - %</b>
Centro Têxtil Internacional	20.044	21.596	7,74
ABC Plaza Shopping	11.015	28.950	162,82
JK de Investimento Imobiliário	8.331	11.227	34,78
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	6.468	12.425	92,10
	<u>45.858</u>	<u>74.198</u>	

- . Empréstimos e financiamentos: as condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 9.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2004 e de 2003**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado

---

**19 Seguros**

A companhia e suas sociedades controladas mantêm seguros de responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás, sendo a cobertura contratada considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

\* \* \*