

**Cyrela Brazil Realty S.A.
Empreendimentos e Participações e
Cyrela Brazil Realty S.A.
Empreendimentos e Participações e
sociedades controladas
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2005 e de 2004
e parecer dos auditores independentes**

Parecer dos auditores independentes

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

- 1 Examinamos os balanços patrimoniais da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e os balanços patrimoniais consolidados da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2005 e de 2004 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos da Cyrela 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. Os exames das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimentos Imobiliários, como mencionado na Nota 8 às demonstrações financeiras, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, e o nosso parecer, no que se refere ao valor desses investimentos e aos lucros por eles produzidos, nos montantes, considerando as participações diretas e indiretas de R\$ 62.309 mil e R\$ 10.349 mil, respectivamente, no exercício findo em 31 de dezembro de 2005, está fundamentado exclusivamente nos relatórios desses outros auditores independentes.
- 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.

Cyrela Brazil Realty S.A.
Empreendimentos e Participações

- 3 Com base em nossos exames e nos pareceres de outros auditores independentes, somos de parecer que as demonstrações financeiras por nós examinadas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2005 e de 2004 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, bem como o resultado consolidado das operações e as origens e aplicações de recursos consolidadas da Cyrela 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, 8 de março de 2006

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

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

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004		2005	2004	2005	2004
Circulante					Circulante				
Disponibilidades	2.088	2.140	35.403	19.217	Empréstimos e financiamentos	25.516	94.737	95.126	98.208
Aplicações financeiras	59.220		60.052	54.165	Impostos e contribuições a recolher	1.225	3.091	29.570	8.579
Títulos e valores mobiliários	2.373	2.219	3.067	2.851	Provisão para custos orçados a incorrer		2.931	25.262	42.431
Contas a receber	13.976	20.918	190.229	78.444	Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.080	1.246	77.017	52.771
Imóveis a comercializar	30.432	28.437	420.914	242.267	Dividendos a pagar	27.185		27.185	
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.071	634	35.370	59.089	Partes relacionadas	25.989	21.973	10.267	
Impostos e contribuições a compensar	1.971	2.519	12.318	2.983	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	13.706	16.688	21.125	13.537
Dividendos a receber	814	3.198			Adiantamentos de clientes	33		82.615	36.852
Despesas com vendas a apropriar	931	1.302	48.462	16.340	Demais contas a pagar	6.253	3.353	34.933	7.300
Demais contas a receber	5.405	6.129	29.869	14.147					
	<u>121.281</u>	<u>67.496</u>	<u>835.684</u>	<u>489.503</u>		<u>100.987</u>	<u>144.019</u>	<u>403.100</u>	<u>259.678</u>
Realizável a longo prazo					Exigível a longo prazo				
Contas a receber	11.317	17.923	270.991	98.475	Empréstimos e financiamentos		14.672	108.708	29.752
Aplicações financeiras	308.937	34.890	421.522	50.062	Provisão para custos orçados a incorrer			12.726	7.412
Contas a receber por desapropriação			19.389		Contas a pagar por aquisição de imóveis			25.489	5.428
Partes relacionadas	18.160	12.294	19.207		Resultado de vendas de imóveis a apropriar	440	565	25.489	33.452
Impostos e contribuições a compensar	8.740	4.046	8.740	4.046	Tributos a pagar	20.433	18.643	42.384	26.247
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.153	7.960	37.080	8.920	Imposto de renda e contribuição social diferidos	30.215	7.960	81.738	10.038
Adiantamentos por aquisição de imóveis	40.387		40.387		Demais contas a pagar			3.727	
Demais contas a receber	5.481	8	10.257	23					
	<u>406.175</u>	<u>77.121</u>	<u>827.573</u>	<u>161.526</u>		<u>51.088</u>	<u>41.840</u>	<u>274.772</u>	<u>112.329</u>
Permanente					Participação de minoritários			<u>78.534</u>	<u>19.665</u>
Investimentos em controladas	631.270	351.269	1.814	757	Patrimônio líquido				
Imobilizado	12.132	12.130	110.107	62.043	Capital social	819.045	177.732	819.045	177.732
Diferido		36	11	36	Reservas de lucros	199.749	144.472	199.749	144.472
	<u>643.402</u>	<u>363.435</u>	<u>111.932</u>	<u>62.836</u>	Ações em tesouraria	(11)	(11)	(11)	(11)
Total do ativo	<u><u>1.170.858</u></u>	<u><u>508.052</u></u>	<u><u>1.775.189</u></u>	<u><u>713.865</u></u>		<u>1.018.783</u>	<u>322.193</u>	<u>1.018.783</u>	<u>322.193</u>
					Total do passivo e patrimônio líquido	<u><u>1.170.858</u></u>	<u><u>508.052</u></u>	<u><u>1.775.189</u></u>	<u><u>713.865</u></u>

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	9.758	45.116	671.173	203.215
Locação de imóveis	906	8.421	36.193	24.082
Prestação de serviços e outras			17.833	1.882
Deduções da receita bruta	(945)	(5.240)	(36.351)	(12.100)
Receita líquida operacional	9.719	48.297	688.848	217.079
Custo das vendas realizadas				
Dos imóveis vendidos	(5.120)	(34.107)	(360.808)	(121.013)
Dos imóveis locados	(47)	(176)	(9.440)	(1.671)
	(5.167)	(34.283)	(370.248)	(122.684)
Lucro bruto	4.552	14.014	318.600	94.395
Receitas (despesas) operacionais				
Com vendas	(13.193)	(7.512)	(94.315)	(17.556)
Gerais e administrativas	(17.813)	(10.342)	(43.653)	(18.610)
Honorários da administração	(915)	(611)	(1.191)	(611)
Resultado de participações societárias				
Equivalência patrimonial e valorização de cotas	146.681	49.477		
Outros	(366)	(453)	(262)	(443)
Despesas financeiras	(15.829)	(16.997)	(50.803)	(21.610)
Receitas financeiras	31.300	16.885	57.791	20.718
Outras receitas operacionais, líquidas	(1.541)	1.467	1.225	1.862
	128.324	31.914	(131.208)	(36.250)
Com distribuição pública de ações	(25.726)		(25.726)	
	102.598	31.914	(156.934)	(36.250)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (a transportar)	107.150	45.928	161.666	58.145

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

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado

(continuação)

	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (de transporte)	107.150	45.928	161.666	58.145
Imposto de renda e contribuição social				
Diferido	7.312		5.537	(196)
Do exercício			(23.312)	(6.452)
	7.312		(17.775)	(6.648)
Lucro líquido antes da participação de minoritários	114.462	45.928	143.891	51.497
Participação de minoritários			(16.090)	(5.569)
Lucro líquido do exercício	<u>114.462</u>	<u>45.928</u>	<u>127.801</u>	<u>45.928</u>
Lucro líquido por ação - R\$	<u>0,77</u>	<u>0,58</u>		

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

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais

	<u>Reservas de lucros</u>					<u>Total</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Legal</u>	<u>Retenção de lucros</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Ações em tesouraria</u>	
Em 31 de dezembro de 2003	163.566	12.608	120.936		(11)	297.099
Capitalização de juros sobre o capital próprio conforme ata de 8 de dezembro (Nota 17(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 17(c))				(18.000)		(18.000)
Juros sobre o capital próprio (Nota 17(c))				(17.000)		(17.000)
Reserva de retenção de lucros			8.632	(8.632)		
Em 31 de dezembro de 2004	177.732	14.904	129.568		(11)	322.193
Aumento de capital						
Por incorporação (Nota 1)	133.499					133.499
Por subscrição pública (Nota 17(a))	507.814					507.814
Lucro líquido do exercício				114.462		114.462
Destinação do lucro						
Reserva legal		5.723		(5.723)		
Dividendos propostos (Nota 17(c))				(27.185)		(27.185)
Dividendos distribuídos (Nota 17(c))			(32.000)			(32.000)
Reserva de retenção de lucros			81.554	(81.554)		
Em 31 de dezembro de 2005	<u>819.045</u>	<u>20.627</u>	<u>179.122</u>		<u>(11)</u>	<u>1.018.783</u>

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004
Origens dos recursos				
Das operações sociais				
Lucro líquido do exercício	114.462	45.928	127.801	45.928
Despesas (receitas) que não afetam o capital circulante				
Juros e variação monetária do realizável a longo prazo	(23.086)	(5.514)	(33.424)	(6.621)
Depreciação e amortização	813	559	2.560	1.585
Equivalência patrimonial e valorização de quotas	(146.681)	(49.477)		
Amortização de ágio	512	515	527	515
Valor residual do ativo permanente baixado	368		3	
Tributos a pagar a longo prazo		1.712		2.362
Encargos financeiros do exigível a longo prazo	1.790	(598)	(7.224)	(502)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(7.312)		(5.537)	196
Apropriação de receitas				(586)
Participação de minoritários no resultado			16.090	5.569
	(59.134)	(6.875)	100.796	48.446
Recursos aplicados nas operações sociais				
	59.134	6.875		
De terceiros e partes relacionadas				
Transferência do realizável a longo prazo para o ativo circulante	6.606	23.485	4.832	88.367
Contas a pagar de imóveis			7.003	3.033
Dividendos recebidos ou a receber	92.608	42.461		
Transferência do imobilizado para o ativo circulante		14.791		14.791
Aumento do exigível a longo prazo				
Empréstimos e financiamentos		2.783	84.698	26.759
Outras contas			3.727	
Aumento da participação de minoritários				5.171
Efeito no capital circulante de sociedades incorporadas			145.623	
Dos acionistas				
Aumento de capital	507.814	14.166	507.814	14.166
Total dos recursos obtidos	607.028	97.686	854.493	200.733

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

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

(continuação)

	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004
Aplicações de recursos				
Nas operações sociais	59.134	6.875		
No realizável a longo prazo				
Aplicações financeiras	251.831	14.698	302.133	28.299
Contas a receber			30.448	
Adiantamentos por aquisição de imóveis	40.387		40.387	
Partes relacionadas	5.866		17.997	
Impostos a recuperar	3.824		3.824	
Demais contas a receber	5.473		5.268	
Transferência do ativo circulante para o imobilizado			23.680	
Em investimentos	62.397	63.630	1.584	
No ativo imobilizado	782	488	920	488
Diminuição do exigível a longo prazo				
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	125	3.160	40.774	18.218
Transferência para o passivo circulante de custos orçados e contas a pagar de imóveis		846	43.000	24.204
Transferência para o passivo circulante de empréstimos e financiamentos	14.672	45.716	72.508	56.086
Efeito no capital circulante de sociedades incorporadas	6.535			
Redução da participação de minoritários			10.026	
Dividendos propostos/pagos e juros sobre o capital próprio	59.185	35.000	59.185	35.000
Total dos recursos aplicados	510.211	170.413	651.734	162.295
Aumento (redução) do capital circulante	96.817	(72.727)	202.759	38.438
Variações do capital circulante				
Ativo circulante				
No fim do exercício	121.281	67.496	835.684	489.503
No início do exercício	(67.496)	(156.966)	(489.503)	(328.443)
	53.785	(89.470)	346.181	161.060
Passivo circulante				
No fim do exercício	100.987	144.019	403.100	259.678
No início do exercício	(144.019)	(160.762)	(259.678)	(137.056)
	(43.032)	(16.743)	143.422	122.622
Aumento (redução) do capital circulante	96.817	(72.727)	202.759	38.438

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2005 e de 2004
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.

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

Reorganização e estruturação societária

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

O acervo patrimonial da Cyrela Vancouver em 31 de dezembro de 2004 que foi incorporado, consoante laudo de avaliação a valor contábil emitido por nossos auditores independentes, totalizou R\$ 133.499, tendo sido utilizado para aumento de capital da Companhia, após a aprovação do processo de incorporação, sendo as variações patrimoniais da Cyrela Vancouver ocorridas após a data-base da avaliação contábil, apropriadas pela Companhia no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2005.

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

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

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.

Objetivando a adequada comparabilidade dos resultados da Companhia, considerando a incorporação do Grupo Cyrela, está sendo apresentada no relatório da administração a demonstração consolidada do resultado de 2005 comparada com a de 2004, esta última denominada "pro-forma" que considera os resultados da Companhia, partindo-se da premissa de que a incorporação tivesse ocorrido anteriormente.

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Empreendimentos lançados e efetivados em 2004

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

- . o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- . é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e despesas comerciais a serem reconhecidas.

- . os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

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

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

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

(b) Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações 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.

(c) Ativos circulante e realizável a longo prazo

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

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

A 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.

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

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

(d) Ativo permanente

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

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

(e) Passivos circulante e exigível a longo prazo

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

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

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Na sociedade controladora, são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual, do exercício anterior (2004), tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

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

(g) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários) e Fundos de Investimentos Imobiliários, como mencionadas na Nota 8. Nas demonstrações 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.

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

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

3 Disponibilidades e aplicações financeiras

	Milhares de dólares estadunidenses					
	Controladora		Consolidado		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Disponibilidades						
Caixa e bancos						
Moeda nacional	1.130	1.694	13.932	4.451		
Moeda estrangeira			387	949	165	357
Fundos de investimento - renda fixa (i)						
Moeda nacional	958	446	12.274	3.206		
Fundos de investimento - renda variável						
Moeda estrangeira			5.812	7.618	2.483	2.870
Títulos de dívida pública (iv)						
Moeda estrangeira (custo)			2.998	2.993	1.281	1.106
	<u>2.088</u>	<u>2.140</u>	<u>35.403</u>	<u>19.217</u>	<u>3.929</u>	<u>4.333</u>
Aplicações financeiras						
Fundos de investimento - renda variável						
Moeda nacional	10.478	7.248	44.169	7.737		
Certificados de depósito bancário						
Moeda nacional (ii)	357.679	27.642	436.574	42.325		
Moeda estrangeira (iii)			831	54.165	355	20.406
	<u>368.157</u>	<u>34.890</u>	<u>481.574</u>	<u>104.227</u>	<u>355</u>	<u>20.406</u>
Ativo realizável a longo prazo	<u>(308.937)</u>	<u>(34.890)</u>	<u>(421.522)</u>	<u>(50.062)</u>		
Ativo circulante	<u>59.220</u>		<u>60.052</u>	<u>54.165</u>		

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

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

(iii) Taxas de 0,75% em 2005 e 9,55% em 2004, ao ano, com pagamento de juros semestralmente.

(iv) Valorização pelo índice Nikei.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2005 e de 2004
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Em julho de 2005 foram resgatadas as aplicações em certificados de depósitos bancários, em moeda estrangeira, com o objetivo de recompra da parcela remanescente de "Fixed rates notes" (Nota 10).

Conforme mencionado na Nota 17, em setembro de 2005 foram recebidos R\$ 507.814, proveniente da emissão de novas ações da Companhia, cujo montante foi utilizado substancialmente para liquidação de dívidas e aplicação em certificados de depósito bancário.

4 Títulos e valores mobiliários

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

	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004
Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário (i)	2.373	2.219	2.462	2.219
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (ii)			605	605
Cia Siderúrgica Belgo Mineira Paranapanema S.A				14
				13
	<u>2.373</u>	<u>2.219</u>	<u>3.067</u>	<u>2.851</u>

(i) Está representada pela participação de 8,06% (8,32% - consolidado), correspondente a 3.125.629 quotas (3.225.629 quotas - consolidado).

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

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004
Circulante				
Incorporação e revenda de imóveis				
Efetivados até 31 de dezembro de 2003	13.817	20.853	159.170	76.090
Efetivados a partir de 2004	<u>89</u>		<u>26.425</u>	
	13.906	20.853	185.595	76.090
Locações	70	65	5.250	3.460
Cessões de uso			102	25
Serviços de administração			852	110
Provisão para créditos de realização duvidosa			<u>(1.570)</u>	<u>(1.241)</u>
	<u>13.976</u>	<u>20.918</u>	<u>190.229</u>	<u>78.444</u>
Longo prazo				
Incorporação e revenda de imóveis				
Efetivados até 31 de dezembro de 2003	10.677	17.923	175.077	98.475
Efetivados a partir de 2004	<u>640</u>		<u>95.914</u>	
	<u>11.317</u>	<u>17.923</u>	<u>270.991</u>	<u>98.475</u>
	<u>25.293</u>	<u>38.841</u>	<u>461.220</u>	<u>176.919</u>

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

Como informação complementar, o saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2005 e 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 a partir de 2004, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004
Circulante	13.906	20.853	185.595	76.090
Longo prazo	<u>11.317</u>	<u>17.923</u>	<u>270.991</u>	<u>98.475</u>
	25.223	38.776	456.586	174.565
Receita de vendas a apropriar (Nota 13(a))	6.018		980.352	204.525
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 13(c))			<u>(58.809)</u>	<u>(32.914)</u>
	<u>31.241</u>	<u>38.776</u>	<u>1.378.129</u>	<u>346.176</u>
Circulante	14.639	20.853	374.974	150.892
Longo prazo	<u>16.602</u>	<u>17.923</u>	<u>1.003.155</u>	<u>195.284</u>
	<u>31.241</u>	<u>38.776</u>	<u>1.378.129</u>	<u>346.176</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 Contas a receber por desapropriação

Representado por valor a receber da Fazenda do Estado de São Paulo, referente à desapropriação de imóvel comercial, recebível em parcelas anuais com vencimento final previsto para o ano de 2012.

7 Imóveis a comercializar

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Imóveis em construção	22.917	20.211	185.067	89.779
Imóveis concluídos	2.600	1.737	75.154	74.205
Terrenos	<u>4.915</u>	<u>6.489</u>	<u>160.693</u>	<u>78.283</u>
	<u>30.432</u>	<u>28.437</u>	<u>420.914</u>	<u>242.267</u>

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2005 e de 2004
Em milhares de reais, exceto quando indicado

8 Investimentos

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

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido			
	2005	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Fundos de investimentos imobiliários							
ABC Plaza Shopping (i)	37,46	37,46	19,90	53.838	55.352	18.061	17.724
Brasília Machado de Investimento Imobiliário (i)	50,00	50,00	50,00	12.699	12.936	2.035	1.846
Centro Têxtil Internacional (i)	49,10	49,10	48,55	41.308	41.285	(139)	(2.759)
JK de Investimento Imobiliário	62,50	33,24	33,24	24.816	25.062	4.213	4.211
Sociedades controladas direta e indiretamente							
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	63,93	34,00	34,00	9.344	10.151	(807)	4.882
ABC Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	95,00	95,00	95,00	17.666	20.788	806	7.970
Brazil Realty - Companhia Securitizadora de Créditos	98,00	98,00	98,00	10	10		
Brazil Realty Administração e Locação Ltda.	99,99	99,99	99,99	45.225	41.263	5.000	1.924
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.	100,00	100,00	100,00	626	64.153	(6.440)	5.352
BRC Administração e Participação Ltda.	99,99	99,99	99,99	903	664	169	(73)
BRX Administração de Shopping Centers (ii)	99,99	49,99	49,99	553	258	(315)	(378)
Canindé de Investimento Imobiliário Ltda. (ii)	56,85	13,35		20.795	25.563	1.364	8.420
Capital Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	99,99	6.208	4.474	910	(424)
Century de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	20.554	6.857	27.074	5.552
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	97,25	72,25	50,00	26.145	25.451	4.844	4.006
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	75,00	16.174	20.243	(1.636)	1.509
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95,00	95,00		5.657	(1)	(843)	(2)
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.	91,41	56,25	56,25	28.058	12.256	8.405	5.739
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	95,64	50,00	50,00	6.609	4.210	2.426	1.001
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.	89,00	89,00		19.818	22.064	5.915	4.539
Cyrela Construtora Ltda.	99,99	99,99		7.777	(12.964)	19.942	(7.864)
Cyrela Dinâmica de Investimento Imobiliário Ltda. (ii)	96,39	50,00	50,00	51.676	25.121	26.511	12.162
Cyrela Empreendimento Imob. Coml. Import. e Exportadora Ltda.	99,98	99,98		109.961	64.602	11.241	29.492
Cyrela Espanha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99		10		(110)	
Cyrela França Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99		400			
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	95,64	50,00	50,00	2.634	2.688	(232)	(12)
Cyrela Greenwood de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	90,70	50,00	50,00	6.137	7.348	(1.743)	(1.049)
Cyrela Imobiliária Ltda.	99,76	99,76		63.493	32.955	26.993	21.121
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	95,64	50,00	50,00	2.615	4.026	(411)	(306)
Cyrela Magik California Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	75,87	56,00	56,00	19.039	61	(3.265)	(11)
Cyrela Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99		160			
Cyrela Monterey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63,00	63,00	80,00	(26)	(7)	(20)	(7)
Cyrela Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,98	79,00		19.076	12.066	8.878	7.376
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99		7.375		(466)	
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	72,46	35,00	35,00	70.077	22.959	5.761	517
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda. (ii)	73,42	38,00	38,00	17.470	20.263	3.202	5.264
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	97,89	50,00	50,00	8.398	5.699	(544)	(695)
Cyrela White River de Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	96,43	50,00	50,00	11.441	3.347	(1.319)	(770)
Cyset Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	69,92	37,00	36,99	2.355	3.158	203	(543)
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	97,25	72,25	50,00	7.451	15.105	2.354	11.159
Jardim América Incorporadora SPE Ltda.	60,00	60,00		472		(465)	
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	45.033	39.646	4.945	3.682
Option de Investimentos Imobiliários Ltda.	52,00	52,00	52,00	26.259	11.918	20.935	3.196
Seller Consultoria Imobiliária e Repres. Ltda.	98,99	98,99		1.653	1.605	48	475
Tal de Investimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	75,00	3.105	3.305	(61)	82
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	75,00	8.398	6.584	5.019	2.940
Unique de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	51,49	1,00	1,00	6.422	11.667	(1.194)	3.596

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido			
	2005	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	57,38	30,00	30,00	11.920	20.060	7.560	(765)
Sociedades controladas sob controle comum (i)							
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	25,00	25,00	10.672	516	3.973	1.695
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A.	24,52	24,52		917			
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00		1.403		(589)	
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	25,00	25,00	17.465	8.329	12.135	5.990
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	30,00	30,00	12.335	14.822	7.988	(1.747)
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	48,90	40,00		1.788		(25)	
Cyrela Tecnisa de Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00		10.343	12.856	9.310	(4.215)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	32,42	20,00	20,00	27.554	28.747	18.886	(855)
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	25,00	25,00	4.275	16.657	3.998	1.232
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	20,75	20,75	4.621	4.419	2.031	1.489
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00		384		(616)	
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S.A.	30,00	30,00		15.678		(305)	
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	32,00	83,00	9.509	1.834	3.066	(1)

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

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial e valorização de quotas	Incorporação e demais	No fim do exercício
Fundos de investimentos imobiliários						
ABC Plaza Shopping	11.015		(7.264)	6.766	9.651 (c)	20.168
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	6.468		(1.216)	1.018	80	6.350
Centro Têxtil Internacional	20.044	340	(103)	(68)	69 (c)	20.282
JK de Investimento Imobiliário	8.331		(1.482)	1.400		8.249
Ágio na aquisição (a)	757				(512)	245
	46.615	340	(10.065)	9.116	9.288	55.294
Sociedades controladas direta e indiretamente						
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	3.451			(274)		3.177
ABC Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	19.749	946	(4.677)	766	(1)	16.783
Brazil Realty - Companhia Securitizadora de Créditos	10					10
Brazil Realty Administração e Locação Ltda.	41.259	668	(1.706)	4.999		45.220
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.	64.153	(49.788)		(13.740) (b)	1	626
BRC Administração e Participação Ltda.	664	70		169		903
BRX Administração de Shopping Centers. (ii)	129	304		(157)		276
Canindé de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)		204	(1.023)	182	3.413 (c)	2.776
Capital Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	4.474	825		910	(1)	6.208
Century de Investimentos Imobiliários Ltda.	6.856		(13.376)	27.071	1	20.552
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	12.726	277	(3.275)	3.500	5.662 (c)	18.890
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	15.182		(2.430)	(1.636)	5.056 (c)	16.172
Cyrela Aconcáguas Empreendimentos Imobiliários Ltda.		6.175		(801)		5.374
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.	6.894	4.160		4.728	1	15.783
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	2.105			1.213	(13)	3.305
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.			(7.339)	5.264	19.713 (c)	17.638
Cyrela Construtora Ltda.		800		6.978 (d)	(1) (c)	7.777
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	12.561			13.256	21	25.838
Cyrela Empreendimentos Imob. C. Imp. e Exp. Ltda.		33.675	438	11.241	64.591 (c)	109.945
Cyrela Espanha Empreendimentos Imobiliários Ltda.		120		(110)		10
Cyrela França Empreendimentos Imobiliários Ltda.		400				400
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliário Ltda. (ii)	1.344	74		(116)	15	1.317
Cyrela Greenwood Investimentos Imobiliário Ltda. (ii)	3.674	1.766	(1.500)	(872)		3.068
Cyrela Imobiliária Ltda.		3.668	(133)	26.927	32.876 (c)	63.338
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	2.013		(507)	(206)	8	1.308
Cyrela Magik Califórnia Empr. Imobiliários Ltda.	34	12.455		(1.828)	1	10.662
Cyrela Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.		160				160
Cyrela Monterey Empr. Imobiliários Ltda.	(6)	1		(13)	2	(16)
Cyrela Participações e Empr. Imobiliários Ltda.		1.922	(3.397)	7.014	9.531 (c)	15.070
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)		7.841		(466)	(1)	7.374
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	8.036	14.474		2.016	1	24.527

	<u>No início do exercício</u>	<u>Subscrição (redução) de capital</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Equivalência patrimonial e valorização de quotas</u>	<u>Incorporação e demais</u>	<u>No fim do exercício</u>
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda. (ii)	7.700		(2.278)	1.217		6.639
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliário Ltda. (ii)	2.850	1.733	(112)	(272)		4.199
Cyrela White River Investimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	1.674	4.706		(660)	1	5.721
Cyset Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	1.168		(372)	75	1	872
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	7.553	578	(7.809)	1.701	3.360 (c)	5.383
Jardim América Incorporadora SPE Ltda.		563		(279)	(1)	283
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	39.642	4.352	(3.911)	4.945		45.028
Option de Investimentos Imobiliários Ltda.	6.197	1.352	(4.779)	10.886	(1)	13.655
Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda.				48	1.588 (c)	1.636
Tal de Investimento Imobiliário Ltda.	2.479	45	(185)	(61)	826 (c)	3.104
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.938	971	(4.177)	5.019	1.646 (c)	8.397
Unique de Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	117		(18)	(12)	(23)	64
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	6.018		(4.710)	2.268		3.576
Sociedades controladas sob controle comum (i)						
Agra Cyrela SPE Ltda.	129	1.546		993		2.668
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A.		225				225
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.049	(53)	(295)	1	702
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	2.082		(750)	3.034	1	4.367
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.447	157	(3.301)	2.396	1	3.700
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S.A.		5.257		(92)	(462)	4.703
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.		725		(10)		715
Cyrela Tecnisa de Investimento Imobiliário Ltda.			(5.911)	4.655	6.428 (c)	5.172
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	5.749		(4.016)	3.777	1	5.511
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	4.164	(3.250)	(845)	1.000		1.069
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	917	11	(391)	421		958
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.		300		(185)		115
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	1.522	540		981		3.043
	<u>304.654</u>	<u>62.057</u>	<u>(82.543)</u>	<u>137.565</u>	<u>154.243</u>	<u>575.976</u>
2005	<u>351.269</u>	<u>62.397</u>	<u>(92.608)</u>	<u>146.681</u>	<u>163.531</u>	<u>631.270</u>
2004	<u>281.138</u>	<u>63.630</u>	<u>(42.461)</u>	<u>49.477</u>	<u>(515)</u>	<u>351.269</u>

Em julho de 2005 ocorreu a redução do capital social da sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd., sendo o correspondente montante, representado por aplicações financeiras em certificados de depósito bancários em moeda estrangeira (Nota 3), transferido para controladora.

- (i) Consolidação Proporcional - Instrução CVM no. 247/96
- (ii) Sociedade controlada cuja participação direta e indireta é superior a 50%.
- (a) Ágio apurado nos investimentos realizados no "Fundo ABC Plaza" e "Fundo Brasília Machado", amortizáveis no prazo de dez anos ou por ocasião da alienação do investimento.
- (b) Inclui despesa de variação cambial, no montante de R\$ 7.300 (2004 - despesa de R\$ 4.741).
- (c) Investimentos recebidos na incorporação da Cyrela Vancouver, totalizando R\$ 164.408.
- (d) Inclui reversão de passivo a descoberto ocorrida em 2005, totalizando R\$ 12.964

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

Sociedades controladas	Participação total - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Sociedades controladas						
Cyrela Investimentos e Participações Ltda.	99,96		55.727	47.609	9.715	22.752
Cyrela RJZ Gulf de Empreendimentos Imobiliários Ltda.	57,97	28,00	1.583	1.282	(52)	(20)
Cyrela Somerset de Investimento Imobiliário Ltda.	82,80		25.768	17.429	5.198	484
Expand de Investimentos Imobiliários Ltda	93,98		6.987	8.476	(3.389)	(539)
North Place Empreendimentos Imobiliários Ltda.	57,06		3.151	1.121	20	399
SCP - ABCII Souen Nahas	51,14	26,35	8.533	11.336	(1.265)	6.391
Sociedades controladas sob controle comum						
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50		6		(4)	
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00		8		(2)	
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	36,23		6.817		(183)	
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56		(115)		(123)	
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	36,23	28,00	21.249	9.837	13.494	(163)
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.	35,91		7.869	1.317	12.241	989
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,05		5	5		(3)
Dália Empreendimentos imobiliários Ltda.	48,62	25,00	13.019	14.935	1.919	1.895
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	36,23	20,75	3.167	4.274	2.844	2.211
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00		7.949		200	
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50		8		(2)	
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00		2		(8)	
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda	34,96	18,50	(542)	(1.030)	488	(959)
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	36,23	17,50	7.363	8.937	(2.921)	(55)
SCP - Broz Realty	19,00	19,00	2.305	2.451	(145)	(49)
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	25,00	9.102	4.026	5.081	2.013

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2005 e de 2004
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro de 2005 e de 2004, proporcionalmente à participação societária mantida, podem ser assim sumarizados:

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

2004

	Ativo				Passivo e patrimônio líquido						Resultado do exercício					
	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	Total	Circulante	Exigível	Patrimônio líquido		Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	Total
									Total							
ABC Plaza Shopping	19,90	5.051		52.502	57.553	1.654	547	55.352	57.553	20.951	(974)	(2.441)	188			17.724
Agra Cyrela SPE Ltda.	25,00	5.491	4.259		9.750	9.234		516	9.750	9.084	(6.168)	(1.159)	352		(414)	1.695
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	50,00	368		12.637	13.005	69		12.936	13.005	2.562	(273)	(470)	27			1.846
Centro Têxtil Internacional	48,55	84		42.163	42.247	37	925	41.285	42.247	3.592	(1.585)	(4.908)	142			(2.759)
JK de Investimento Imobiliário	33,24	1.076		24.409	25.485	423		25.062	25.485	4.980	(286)	(527)	44			4.211
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	25,00	18.830	14.856		33.686	11.623	13.734	8.329	33.686	17.072	(9.655)	(781)		44	(690)	5.990
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	19.272	1.630		20.902	6.080		14.822	20.902			(1.752)	5			(1.747)
Cyrela RJZ Gulf de Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28,00	1.285			1.285		3	1.282	1.285			(13)	(7)			(20)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	20,00	29.559			29.559	441	371	28.747	29.559	11.591	(12.030)		(45)		(371)	(855)
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00	14.401	994		15.395	125	335	14.935	15.395	3.116	(1.239)	(25)	207		(164)	1.895
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	25,00	19.876	4.338		24.214	7.377	180	16.657	24.214	2.552	(736)	(8)	(4)		(572)	1.232
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	20,75	7.985	1.204		9.189	4.806	109	4.274	9.189	7.217	(4.273)	(500)	1		(234)	2.211
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	20,75	1.509	5.478		6.987	2.568		4.419	6.987	4.770	(2.867)	(308)	104		(210)	1.489
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18,50	4.991	5.270		10.261	10.898	393	(1.030)	10.261	337		(832)	226		(690)	(959)
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,50	8.943			8.943	6		8.937	8.943			(54)	(1)			(55)
SCP - ABC II Souen Nahas	26,35	8.463	14.498		22.961	4.065	7.560	11.336	22.961	23.483	(14.322)	(1.508)	(477)	11	(796)	6.391
SCP - Broz Realty	19,00	3.321			3.321	850	20	2.451	3.321		(36)		21		(34)	(49)
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	25,00	3.635	12.360		15.995	8.996	2.973	4.026	15.995	3.435	(1.126)	(339)	345		(302)	2.013
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	19.789	23.935	57	43.781	22.160	6.516	15.105	43.781	29.133	(14.927)	(1.831)	49		(1.265)	11.159
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	28.587	5.630	2	34.219	7.350	1.418	25.451	34.219	12.140	(6.620)	(1.100)	124		(538)	4.006
Cyrela Dinâmica de Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	51.351	46.484	1	97.836	36.390	36.325	25.121	97.836	42.095	(24.477)	(3.760)	(32)		(1.664)	12.162
Cyrela Greenwood Investimentos Imobiliário Ltda.	50,00	29.104			29.104	14.332	7.424	7.348	29.104			(134)	(915)			(1.049)
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00	1.936	6.180		8.116	3.906		4.210	8.116	1.718	(563)	(174)	171		(151)	1.001
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliário Ltda.	50,00	3.568			3.568	871	9	2.688	3.568			(9)	(3)			(12)
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliário Ltda.	50,00	7.482			7.482	1.782	1	5.699	7.482			(676)	(19)			(695)
Cyrela White River Investimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00	6.232			6.232	2.290	595	3.347	6.232			(22)	(748)			(770)
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.570			4.570	516	28	4.026	4.570			(293)	(13)			(306)
BRX Administração de Shopping Centers	49,99	1.025		18	1.043	785		258	1.043	7.625	(5.821)	(2.201)	19			(378)
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda.	38,00	10.485	11.984		22.469	2.180	26	20.263	22.469	20.590	(12.903)	(2.253)	568		(738)	5.264
Cyrela Empreendimentos Imob. C. Imp. e Exp. Ltda.	36,99	7.938	685		8.623	5.255	210	3.158	8.623			(657)	114			(543)
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35,00	65.591	606		66.197	39.107	4.131	22.959	66.197	3.608	(2.136)	(618)	(220)		(117)	517
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda.	34,00	7.138	12.119		19.257	3.243	5.863	10.151	19.257	18.348	(11.058)	(1.420)	(211)		(777)	4.882
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	21.476			21.476	821	595	20.060	21.476	18.630	(18.525)	(273)	(3)		(594)	(765)
Unique de Investimentos Imobiliários Ltda.	1,00	7.135	7.189		14.324	1.877	780	11.667	14.324	9.864	(5.326)	207	38		(1.187)	3.596
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A.	28,00	24.105			24.105	11.231	3.036	9.837	24.105			(163)				(163)
Canindé de Investimentos Imobiliários Ltda.	28,50	19.977	11.791		31.768	3.830	2.375	25.563	31.768	13.874	(4.684)	(941)	1.039	39	(907)	8.420

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2005 e de 2004
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Dividendos a receber

O saldo em 31 de dezembro de 2005 no montante de R\$ 814 (2004 - R\$ 3.198) na controladora está representado pelos créditos de R\$ 622 (2004 - R\$ 321) junto ao "Fundo ABC Plaza", de R\$ 102 (2004 - R\$ 128), junto ao "Fundo JK", de R\$ 90 (2004 - R\$ 95), junto ao "Fundo BM" e de R\$ 2.654 em 2004 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 2005 - R\$ 2,3407 (2004 - R\$ 2,6544).

O saldo de investimentos na controladora inclui adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital, no montante de R\$ 159.067 (2004 - R\$ 49.026).

9 Imobilizado

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>		<u>Taxa anual de depreciação - %</u>
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	
Terrenos	2.669	2.669	29.219	14.579	
Edifícios (custo)	6.220	6.220	89.810	51.229	1,27 a 2,5
Depreciação acumulada	(578)	(402)	(13.559)	(7.636)	
Máquinas e equipamentos (custo)	462	434	715	611	10
Depreciação acumulada	(127)	(105)	(178)	(105)	
Móveis e utensílios (custo)	717	592	1.158	602	10
Depreciação acumulada	(254)	(193)	(768)	(198)	
Computadores (custo)	2.203	1.708	2.958	1.716	20
Depreciação acumulada	(925)	(621)	(1.273)	(628)	
Instalações (custo)	1.804	1.730	1.983	1.756	10
Depreciação acumulada	(401)	(214)	(444)	(214)	
Veículos (custo)			531		20
Depreciação acumulada			(430)		
Outros	342	312	385	331	
	<u>12.132</u>	<u>12.130</u>	<u>110.107</u>	<u>62.043</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, 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.

10 Empréstimos e financiamentos

	<u>Milhares de dólares estadunidenses</u>					
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Fixed rates notes		53.473		53.473		20.145
Empréstimos - moeda estrangeira		13.272	50.213	13.272	21.452	5.000
Financiamentos - moeda nacional	25.251	26.444	147.972	44.948		
Empréstimos - moeda nacional	77	13.769	3.887	13.769		
Juros a pagar	188	2.451	1.762	2.498	608	
	<u>25.516</u>	<u>109.409</u>	<u>203.834</u>	<u>127.960</u>	<u>22.060</u>	<u>25.145</u>
Exigível a longo prazo		(14.672)	(108.708)	(29.752)		
Passivo circulante	<u>25.516</u>	<u>94.737</u>	<u>95.126</u>	<u>98.208</u>		

"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 e, em julho de 2005, a liquidação da parcela remanescente (US\$ 20.145 mil), com recursos oriundos de resgates de aplicações em certificados de depósito bancário em moeda estrangeira (Nota 3).

Os empréstimos em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US\$ 21.452 mil em 31 de dezembro de 2005 (2004 - US\$ 5.000 mil - já liquidado), estão sujeitos a juros de 6% ao ano para um contrato e a variação da taxa LIBOR mais juros de 2,75% para outro, acrescidos de variação cambial, com vencimento para outubro de 2006 e abril de 2008, tendo como garantia aval do acionista controlador.

Os empréstimos em moeda nacional estão representados por contas garantidas, estando sujeitos a 109% da variação do Certificado de Depósito Interbancário, com exceção de um contrato cujo encargo é 12% ao ano mais variação da Taxa Referencial - TR, com vencimento para abril 2009.

Os financiamentos em moeda nacional estão sujeitos a juros que variam entre 10,2% a 13% ao ano, acrescidos da variação da Taxa Referencial - TR, com exceção de um contrato cujo encargo é a variação do IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado com vencimento entre janeiro de 2006 e maio de 2010. Em garantia dos referidos financiamentos foram oferecidos aval do acionista controlador, hipoteca e caução de contas a receber.

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

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
2006	14.672		22.948
2007		31.652	3.223
2008		58.261	2.045
2009		18.110	1.536
2010		685	
	<u>14.672</u>	<u>108.708</u>	<u>29.752</u>

11 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

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

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

	Controladora				Consolidado	
	Ativo		Passivo		Ativo	Passivo
	2005	2004	2005	2004	2005	2005
Acionistas e administradores						
Controlador	353		2.574		3.771	5.074
Demais acionistas e administradores					12.745	4.031
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda.	34		231	231		
Agra Cyrela SPE Ltda.			1.320	1.000		1.162
Brazil Realty - Cia Securitizadora de Créditos	11					
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.			421	478		
BRC Participação e Administração Ltda.	91		427	427		
Capital Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	140	140				
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.941	1.941				
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	148	148	7.879	6.993		
Cyrela Aconçagua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21					
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.			1.410	1.410		
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda.	1.412	1.399				
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.			596			
Cyrela Construtora Ltda.	477					
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda.	1		1.430	1.430		
Cyrela Empreendimento Imob. Comercial Import. Export. Ltda.	207		1.190	5.237		
Cyrela Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	384	46				
Cyrela Gafisa SPE Ltda.				7		
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliário Ltda.	8					
Cyrela Imobiliária Ltda.			209			
Cyrela Investimentos e Participações Ltda.	352	86	61	61		
Cyrela Magic Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	58					
Cyrela Monterey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	387					
Cyrela Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda.			2			
Cyrela Somerset de Investimento Imobiliário SPE Ltda.					236	
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário SPE Ltda.			2.480	1.520		
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.019					
Cyrela Vancouver de Empreendimentos Imobiliários Ltda.		305				
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda.					2.455	
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda.	153					
Expand de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.096	3.096				
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	5.045	5.045	3.097	1.730		
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.			623	622		
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	2.818					
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.		88				
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários	4		13			
Tal de Investimentos Imobiliários Ltda.			482	483		
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.			344	344		
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.			1.200			
	<u>18.160</u>	<u>12.294</u>	<u>25.989</u>	<u>21.973</u>	<u>19.207</u>	<u>10.267</u>

(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 envolvidos podem ser assim apresentados:

	Consolidado			
	Custos		Despesas	
	2005	2004	2005	2004
Alagoas Assessoria e Consultoria Ltda.	214	22		
DAAT Engenheiros Associados S/C Ltda.	108		1.028	50
RJ Economistas Associados S/C Ltda.			787	
Caçapava Empreitada de Labor Ltda.	21.427	6.006	78	
	<u>21.749</u>	<u>6.028</u>	<u>1.893</u>	<u>50</u>

(c) Cessão de direito

Em 30 de maio de 2005, o acionista controlador da Companhia celebrou contrato de cessão de direitos creditórios com a Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora e Exportadora Ltda., onde lhe foi transferido o direito de pleitear no futuro, mediante ação judicial, os juros e outros encargos financeiros decorrentes do período compreendido entre a data da desapropriação do imóvel e da sentença onde ficou estabelecido o montante a ser pago (Nota 6). Tal cessão tem fundamento no fato de que por ser apenas uma expectativa de direito (ativo contingente), o mesmo não foi considerado por ocasião da avaliação do patrimônio líquido contábil da Cyrela Vancouver (sociedade controladora da Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora e Exportadora Ltda.) em 31 de dezembro de 2004, base para sua incorporação pela Companhia e, por consequência, não tendo o acionista recebido novas ações do capital social da Companhia em substituição às quotas que detinha da Cyrela Vancouver e que foram extintas por força da incorporação.

12 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004
Consórcios de empreendimentos				
Les Jardins		48		
Peixoto Gomide			(8.347)	
Fernandes de Abreu	(602)		(651)	
Icoarana	669	308	(1.253)	(3.342)
Place Vendome	(936)	(210)	(547)	(966)
Ipiranga Premium	658	(424)	(372)	(1.448)
Perdizes Privilege	(601)	1.291	21	1.072
Flores do Campo	230	1.146	(678)	(345)
Caesar Business Botafogo	(1.163)		(245)	(930)
Chateau de Tocqueville		1.182		(1.090)
Chateau Du Parc	(400)		255	1.648
Klabin Concorde	(25)		60	
Lagoa Privilege	133	2.056	(3.077)	(6.614)
Habitat Cambuí	554	217	(831)	(1.887)
Residencial da Barra				(27.607)
Place de La Concorde	(25)			(2.341)
Rossi/Country			1.791	
Santo André			(2.213)	
Alvorada			(35)	
Residencial Focus	(32)		3.142	(2.328)
Residencial Península			1.177	(2.065)
Vereda Paraíso			131	(2.025)
Place de Magnólia			(358)	
Piazza Dell Sport			(4.675)	(1.348)
	<u>(1.540)</u>	<u>5.614</u>	<u>(16.705)</u>	<u>(51.616)</u>
Demais empreendimentos				
JK 1.455	5.230	5.198	6.556	5.203
Faria Lima Square	5.411	4.895	7.409	5.614
Home Stay Paulistano			135	(634)
Contemporâneo			(249)	(1.451)
Chateau de Belcastel			(374)	(851)
Botafogo Spazio			(201)	(715)
A Reserva	(35)		(528)	(706)
Chácara dos Pássaros	821		(256)	
Walk Vila Nova			(8.558)	
Residencial Di Maramello			(174)	
The Flowers			369	
Quartier Dior			79	
Parque Alfredo Volpi			(156)	
Plateau Jardins			(536)	
Solaris			(45)	
Outros	(252)	347	(1.011)	(396)
	<u>11.175</u>	<u>10.440</u>	<u>2.460</u>	<u>6.064</u>
	<u>9.635</u>	<u>16.054</u>	<u>(14.245)</u>	<u>(45.552)</u>
Saldo apresentado no ativo	(4.071)	(634)	(35.370)	(59.089)
Saldo apresentado no passivo	<u>13.706</u>	<u>16.688</u>	<u>21.125</u>	<u>13.537</u>
	<u>9.635</u>	<u>16.054</u>	<u>(14.245)</u>	<u>(45.552)</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.

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

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

(a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004
Empreendimentos efetivados até 31 de dezembro de 2003				
Receita de vendas e luvas a apropriar	440	7.386	39.603	91.551
Custos das unidades vendidas a apropriar		(6.131)	(14.101)	(54.235)
Despesas comerciais a apropriar		(690)	(13)	(3.864)
	<u>440</u>	<u>565</u>	<u>25.489</u>	<u>33.452</u>
Empreendimentos efetivados a partir de 2004 (não refletidos nas demonstrações financeiras)				
Receita de vendas a apropriar	6.018		980.352	204.525
Custos das unidades vendidas a apropriar	(3.393)		(506.970)	(41.261)
Despesas comerciais a apropriar	(298)		(21.030)	(4.931)
	<u>2.327</u>		<u>452.352</u>	<u>158.333</u>
	<u>2.767</u>	<u>565</u>	<u>477.841</u>	<u>191.785</u>

(b) Provisão para custos orçados a incorrer

	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004
Empreendimentos efetivados até 31 de dezembro de 2003				
Circulante		2.931	25.262	42.431
Longo prazo				7.412
		<u>2.931</u>	<u>25.262</u>	<u>49.843</u>
Empreendimentos efetivados a partir de 2004 (não refletidos nas demonstrações financeiras)				
Circulante	1.361		246.907	11.742
Longo prazo	2.032		260.063	29.519
	<u>3.393</u>		<u>506.970</u>	<u>41.261</u>
	<u>3.393</u>	<u>2.931</u>	<u>532.232</u>	<u>91.104</u>

(c) Adiantamentos de clientes

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	<u>33</u>		<u>23.806</u>	<u>3.938</u>
Unidades vendidas de empreendimentos efetuados a partir de 2004				
Receita apropriada	(1.214)		(383.044)	(31.536)
Parcelas recebidas	<u>1.214</u>		<u>441.853</u>	<u>64.450</u>
			<u>58.809</u>	<u>32.914</u>
	<u>33</u>		<u>82.615</u>	<u>36.852</u>

14 Adiantamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis

(a) Adiantamentos por aquisição de imóveis

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

(b) Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
2006		5.046
2007	8.971	382
2008	2.572	
2009	1.183	
	<u>12.726</u>	<u>5.428</u>

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

15 Tributos a pagar

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Compensação de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social sem observar a limitação de 30% do lucro tributável	16.696	15.205	16.696	15.205
Expansão da base de cálculo do PIS - Programa de Integração Social e da COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	3.737	3.438	4.021	3.437
Incidência da COFINS e da CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido em empresas sem funcionários			13.534	7.605
Tributação, pelo imposto de renda e pela contribuição social, sobre rendimentos disponibilizados no exterior			8.133	
	<u>20.433</u>	<u>18.643</u>	<u>42.384</u>	<u>26.247</u>

16 Imposto de renda e contribuição social

(a) Diferido

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros - IRPJ	60.599	42.956	119.848	42.956
Bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros - CSLL	63.861	44.927	123.110	44.927
Despesas não dedutíveis temporariamente - IRPJ	45.990	19.803	58.019	19.803
Despesas não dedutíveis temporariamente - CSLL	<u>20.775</u>	<u>16.607</u>	<u>32.804</u>	<u>16.607</u>
(ii) Obrigações a tributar - lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	(17.182)	(23.295)	(129.674)	(23.295)
Receitas não tributáveis temporariamente - IRPJ e CSLL			(71.689)	
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(71.689)		(28.943)	
Resultado de desapropriação de imóvel				
	<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>
(iii) Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência				
Base de cálculo do imposto de renda			(23.304)	(24.688)
Base de cálculo da contribuição social			(33.554)	(24.688)
	<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>

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

	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004
No ativo realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	13.153	7.960	35.569	8.920
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			1.511	
	<u>13.153</u>	<u>7.960</u>	<u>37.080</u>	<u>8.920</u>
No exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(5.841)	(7.960)	(44.088)	(7.960)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			(3.435)	(2.078)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(24.374)		(24.374)	
Resultado de desapropriação de imóvel			(9.841)	
	<u>(30.215)</u>	<u>(7.960)</u>	<u>(81.738)</u>	<u>(10.038)</u>
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social	(17.062)		(44.658)	(1.118)
Parcela absorvida pela incorporação da Cyrela Vancouver	24.374		50.195	
Débito no resultado de imposto de renda e da contribuição social	<u>7.312</u>		<u>5.537</u>	<u>(196)</u>

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

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

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. Considerando a possibilidade de compensação de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social mantidos pela Cyrela Brazil Realty com o referido deságio, foi contabilizado o correspondente crédito tributário, considerando a limitação de 30% consoante legislação fiscal específica, que totalizou R\$ 7.312.

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

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

(b) Do exercício

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

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

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda	1.911	428
Contribuição social	<u>734</u>	<u>163</u>
	<u>2.645</u>	<u>591</u>
Lucro presumido		
Imposto de renda	14.134	3.993
Contribuição social	<u>6.533</u>	<u>1.868</u>
	<u>20.667</u>	<u>5.861</u>
Total do encargo de imposto de renda e contribuição social	<u><u>23.312</u></u>	<u><u>6.452</u></u>

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

17 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2005 está representado por 148.712.037 ações ordinárias (31 de dezembro de 2004 - 79.780.800 ações, sendo 41.280.800 ações preferenciais e 38.500.000 ações ordinárias) nominativas escriturais e sem valor nominal.

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

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

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 8 de dezembro de 2004 foi aprovado aumento de capital, sem 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.

(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 2005 era de R\$ 32,00 (2004 - R\$ 4,47) por ação.

(c) Apropriação do lucro líquido do exercício

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

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

A Assembléia Geral Ordinária que aprovou as contas do exercício social poderá, nos termos do estatuto social, determinar a distribuição de até 10% do lucro líquido do exercício aos administradores da sociedade, a título de participação nos lucros.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de maio de 2005, foi aprovada a distribuição de dividendos extraordinários, a partir da Reserva de lucros - retenção de lucros para expansão registrada no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2004, no montante de R\$ 32.000, pagos até 16 de agosto de 2005, representando R\$ 0,3814 por ação ordinária e R\$ 0,4195 por ação preferencial. Tal distribuição extraordinária foi aprovada em razão da alteração no programa de investimentos e orçamento de capital da "Companhia" para os anos de 2005 a 2007, devidamente aprovados na AGO/AGE de 28 de abril de 2005, sendo o novo plano de investimentos aprovado pelo conselho de administração e acionistas.

O cálculo dos dividendos é assim demonstrado:

	Controladora	
	2005	2004
Lucro líquido do exercício	114.462	45.928
Constituição da reserva legal	(5.723)	(2.296)
Base de cálculo	108.739	43.632
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo mínimo obrigatório	27.185	10.908
Dividendo suplementar		7.092
Dividendo pago ou a pagar	27.185	18.000
Juros sobre o capital próprio capitalizado - (Nota 17(a))		17.000
	<u>27.185</u>	<u>35.000</u>

Os dividendos por ações em 31 de dezembro de 2005, podem ser assim demonstrados:

<u>Ações</u>	<u>Número de ações (ex tesouraria)</u>	<u>Dividendos a distribuir</u>	<u>Dividendos por mil ações - reais</u>
Ordinárias	<u>148.709.037</u>	<u>27.185</u>	<u>182,80</u>

18 Contingências

Autos de infração e imposição de multa lavrados pela Secretaria da Receita Federal, no montante de R\$ 23.282 (consolidado), estão sendo discutidos em esfera administrativa própria. Os consultores jurídicos indicam como possível as chances de êxito nas impugnações apresentadas, ainda pendentes de apreciação pelas autoridades fiscais; por consequência, nenhuma provisão foi consignada nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2005.

Processos cíveis em que certas sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R\$ 5.422, relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Por não haver expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis nesses processos, nenhuma provisão foi consignada nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2005.

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como pólo passivo, de forma direta ou indireta, em processos trabalhistas, no montante total de R\$ 4.593. Os consultores jurídicos indicam que as chances de êxito nesses processos são as seguintes: (a) prováveis - R\$ 2.228, (b) possíveis - R\$ 2.088 e (c) remotas - R\$ 277. As demonstrações financeiras contemplam provisão, no montante de R\$ 277, incluída na rubrica "Demais contas a pagar" no exigível a longo prazo, considerada suficiente para fazer face a eventuais perdas nesses processos.

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

19 Benefícios

A companhia e suas sociedades controladas não mantém planos de previdência privada para seus empregados.

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 2005 nenhum dos outorgados exerceu a opção de compra contratada.

20 Instrumentos financeiros

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

(a) Considerações sobre riscos

- . Riscos de crédito: é avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência.
- . Riscos de moeda: como mencionado na Nota 10, em 31 de dezembro de 2005 os empréstimos em moeda estrangeira totalizam o equivalente a US\$ 22.060 mil e, como mencionado na Nota 3, os ativos totalizam o equivalente a US\$ 4.284 mil.
- . Risco de taxa de juros: as taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Adicionalmente, como mencionado nas Notas 11 e 12, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2005 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- . Disponibilidades e aplicações financeiras (Nota 3): o valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações 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\$ 2.615, apresentando uma variação de 6,20% em relação ao seu valor contábil.
- . Investimentos em sociedades controladas (Nota 8): 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):

<u>Fundo de investimento imobiliário</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Variação - %</u>
ABC Plaza Shopping	20.168	61.425	204,57
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	6.350	11.200	76,38
Centro Têxtil Internacional	20.282	23.786	17,28
JK de Investimento Imobiliário	15.509	22.378	44,29
	<u>62.309</u>	<u>118.789</u>	

- . Empréstimos e financiamentos: as condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 10.

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

21 Seguros

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

- (a) Risco de engenharia: (i) básica - R\$ 816.642, (ii) projetos - R\$ 845.842 e (iii) outras - R\$ 125.932.
- (i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (ii) Projetos - cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.
- (b) Stand de vendas: incêndio - R\$ 400, roubo - R\$ 180 e outros riscos - R\$ 65.
- (c) Riscos diversos: incêndio - R\$ 2.627, roubo - R\$ 838 e outros riscos - R\$ 674.
- (d) Fidelidade: cobertura de perdas financeiras causadas por ações pessoais de empregados - R\$ 1.000.
- (e) Shopping Center: incêndio - R\$ 361.235.
- (f) Garantias contratuais: R\$ 49.000.

22 Eventos subsequentes

Com o objetivo de alavancar negócios, gerando sinergias de suas atividades e know-how para um crescimento conjunto em escala, a Companhia firmou duas "Joint Ventures", aprovadas em Reunião do Conselho de Administração realizadas em 9 de fevereiro de 2006 e em 1o. de março de 2006, respectivamente, sendo uma com Agra Incorporadora S.A. e a outra com MAC Investimentos e Participações Ltda. O investimento previsto é da ordem de R\$ 83.800, a ser integralizado de acordo com o fluxo de caixa dos negócios a serem desenvolvidos.

* * *

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO – EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005

O exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 foi, para a Cyrela Brazil Realty S.A., um ano de conquistas, avanços e consolidação. Mantivemos nossa posição de liderança em nossos principais mercados de atuação, refletindo nossa estratégia de expansão, principalmente através de parceiras e associações com terceiros, sempre voltada para o crescimento com consistência e resultados, e a busca incessante de novas oportunidades de negócios. Adicionalmente, concluímos nossa oferta pública de ações e ingressamos no novo mercado, tornando-nos referência para o mercado imobiliário.

O bom desempenho de 2005 está refletido no lucro líquido consolidado do exercício, que alcançou R\$127,8 milhões, representando 18,6% de nossa receita líquida. A sólida reputação de segurança, nossos resultados e a confiabilidade que nossos acionistas, clientes e fornecedores depositam na Cyrela Brazil Realty S.A. confirma nossa crescente capacidade de atendimento de nossos clientes e as expectativas dos novos investidores, bem como reafirma nosso otimismo frente aos desafios futuros.

Os primeiros meses de 2006 sinalizam um mercado imobiliário robusto, porém, com uma concorrência ativa e dinâmica. Novos lançamentos e parcerias estratégicos estão na pauta de 2006 da Cyrela Brazil Realty.

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em milhares de reais . Objetivando a adequada comparabilidade dos resultados da companhia, tendo em vista a incorporação do Grupo Cyrela , ocorrida em maio de 2005, apresentamos a seguir a demonstração do resultado “pró-forma” do exercício social findo em 31 de dezembro de 2004, a qual foi preparada como se a incorporação houvesse ocorrido em 31 de dezembro de 2003:

Resultado Consolidado		
	2005	“Pró-forma” 2004
Receita bruta operacional		
Incorporação e revenda de imóveis	671.173	513.634
Locação de imóveis	36.193	36.343
Prestação de serviços e outras	17.833	7.025
Deduções da receita bruta	<u>(36.351)</u>	<u>(32.565)</u>
Receita líquida operacional	<u>688.848</u>	<u>524.437</u>
Custo das vendas realizadas		
Dos imóveis vendidos	(360.808)	(303.178)
Dos imóveis locados	<u>(9.440)</u>	<u>(8.696)</u>
	<u>(370.248)</u>	<u>(311.874)</u>
Lucro bruto	<u>318.600</u>	<u>212.563</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Com vendas	(94.315)	(45.335)
Gerais e administrativas	(43.653)	(32.409)
Honorários da administração	(1.191)	(715)
Resultado de participações societárias	(262)	-
Despesas financeiras	(50.803)	(36.856)
Receitas financeiras	57.791	43.699
Outras receitas operacionais, líquidas	<u>1.225</u>	<u>2.750</u>
	<u>(131.208)</u>	<u>(68.866)</u>
Com distribuição pública de ações	<u>(25.726)</u>	-
	<u>(156.934)</u>	<u>(68.866)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>161.666</u>	<u>143.697</u>
Imposto de renda e contribuição social		
Diferido	5.537	(33.175)
Do exercício	<u>(23.312)</u>	<u>(13.390)</u>
	<u>(17.775)</u>	<u>(46.565)</u>
Lucro líquido antes da participação de minoritários	<u>143.891</u>	<u>97.132</u>
Participação de minoritários	<u>(16.090)</u>	<u>(16.098)</u>
Lucro líquido do exercício	<u><u>127.801</u></u>	<u><u>81.034</u></u>

Desempenho setorial – A Cyrela Brazil Realty centraliza suas operações nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Em São Paulo, o principal mercado da Companhia, foram lançadas 25.287 unidades habitacionais em 2005, volume 12,5% superior ao ano de 2004. O maior crescimento verificou-se nos empreendimentos de 3 e 4 dormitórios, que é foco da Companhia. No mercado do Rio de Janeiro os lançamentos alcançaram 8.791 unidades, representando um crescimento de 23% em relação ao ano de 2004

O valor geral de vendas do mercado referente aos lançamentos na grande São Paulo em 2005 totalizou R\$ 9.034 milhões contra R\$ 7.578 milhões, em 2004, sendo que a participação de alto padrão representou 83,1% deste montante. No mercado do Rio de Janeiro o valor geral de vendas estimado em R\$ 3.180 milhões., sendo que a participação do alto padrão representou 52,0% deste montante

Desempenho Operacional - Continuamos com nossa estratégia de alavancar mais negócios buscando parceiros estratégicos na mesma área de atuação, que nos permitiram adquirir terrenos em nicho de mercados importantes e

que possam trazer novas tecnologias de desenvolvimento de produtos e construção. Assim, no ano de 2005 constituímos algumas Sociedades de Propósitos Específicos - SPE com novos parceiros, entre eles a Queiroz Galvão , Camargo Correa, Setin, Tecnisa, Vivenda Nobre, Schain Engenharia , Magik e outros que nos permitiram alavancar nosso crescimento de forma sustentada e com crescimento marginal na estrutura de custos fixos.

Os valor geral de vendas da Cyrela Brazil Realty referente aos lançamentos realizados no ano de 2005, alcançou R\$ 1.052 milhões (2004: R\$ 826 milhões),com crescimento de 33,0% em relação a 2004, representando aproximadamente 9% de nosso mercado de atuação

Concentramos nossos esforços no mercado residencial de alto e médio padrão e na ampliação dos empreendimentos nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro aproveitando novas oportunidades de negócios.

Em 2005, lançamos 14 empreendimentos em São Paulo e 5 no Rio de Janeiro, sendo dois deles no mercado residencial de luxo, e os demais voltados para o segmento de médio padrão, totalizando 2.733 unidades lançadas. Em 2004, havíamos realizado o lançamento de 12 empreendimentos em São Paulo e três no Rio de Janeiro, totalizando 2.444 unidades lançadas.

Demonstramos a seguir a composição analítica dos lançamentos da companhia realizados no exercício de 2005:

Empreendimento	VG Potencial (R\$000)	Área Útil (m²)	Nº Unidades (*)	% Part. Cyrela	% Vendido até 31/12/05
SÃO PAULO					
Varanda Paulista	42.352	20.103	289	95,0%	99,2%
The Parliament	16.370	2.852	8	96,5%	12,5%
Chácara dos Pássaros	39.750	28.233	207	100,0%	51,2%
Plateau	16.679	5.282	34	100,0%	84,6%
Cennario	26.760	9.826	43	95,0%	13,9%
On the Park	42.143	10.634	17	85,0%	35,3%
HLI 120	38.133	10.942	53	40,0%	90,8%
Humanari	100.840	38.430	300	100,0%	35,0%
Parc Evian	11.198	2.352	12	100,0%	17,0%
Grand Life Saúde	39.037	17.155	141	95,0%	63,1%
Páteo Pompéia	79.610	37.892	288	40,0%	90,9%
Paulistânia	141.074	52.936	274	100,0%	50,7%
Vereda Ipiranga	102.615	50.156	392	100,0%	49,5%
Walk Vila Nova	24.692	7.534	44	100,0%	67,1%
Total São Paulo	721.253	294.327	2.102	88,5%	62,0%
RIO DE JANEIRO					
Atmosfera RJ	120.750	38.110	192	100,0%	66,1%
Golf Village	45.636	12.466	57	30,0%	33,3%
Lanai	64.842	9.154	99	30,0%	82,8%
Le Monde 3ª fase	52.321	12.666	79	88,6%	19,0%
Front Lake	47.591	19.224	204	100,0%	12,8%
Total Rio de Janeiro	331.140	91.620	631	74,9%	42,7%
TOTAL	1.052.393	385.947	2.733	83,4%	57,5%
(*) Desprezadas as unidades permutadas					

O preço médio de venda por metro quadrado dos nossos produtos em 2005 foi de R\$ 2.727 contra R\$2.888 em 2004, representando uma redução de 5,6% em função da variação do perfil dos produtos lançados.

O ano de 2005 foi um excelente ano para a Companhia com uma evolução consistente em seu volume de vendas, superando o crescimento dos últimos anos. Em 2005 a Companhia consolidou sua liderança nos mercados de São Paulo e Rio de Janeiro, principalmente no mercado residencial alto e médio padrão, seu foco estratégico de atuação.

Em 2005, comercializamos 57,5% das 2.733 unidades lançadas naquele período. A venda de tais unidades, somadas à venda de unidades de empreendimentos lançados em períodos anteriores, resultou em um total de vendas contratadas de R\$ 983,3 milhões, representando um crescimento de 21,8% sobre o total de vendas contratadas de R\$ 807,1 em 2004. Tal crescimento decorreu, basicamente, dois fatores: (i) maior número de lançamentos ocorridos em 2005 (19) em comparação a 2004 (15) e (ii) política focada na venda de estoques, permitindo a comercialização de 1.132 unidades em 2005 contra 894 unidades em 2004, com crescimento de 26,6%.

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita líquida operacional – A receita líquida cresceu 31,4% no ano (R\$ 688,8 milhões em 2005 e R\$ 524,4 milhões em 2004). No segmento de Incorporação imobiliária residencial atingimos o patamar de R\$ 671,2 mil, de receita bruta, sendo 30,7 % superior ao ano de 2004. Esta receita bruta é decorrente de venda dos seguintes principais empreendimentos:

Empreendimento	Evolução da Obra %	Receita Bruta (em R\$ mil)
Mandarim - SP	91,8%	34.779
Le Parc - Residencial	53,4%	100.501
A Reserva	98,0%	32.380
Vereda Paraíso	51,3%	54.741
Acervo	52,1%	47.001
Mandarim - RJ	48,2%	22.409
Le Monde	12,2%	13.749
Grand Garden	91,0%	49.043
Lanai	-	14.978
Çiragan	51,0%	22.664
Atmosfera - RJ	12,6%	15.151
Solaris	95,5%	17.613
Demais		246.164
Total		671.173

O crescimento de 30,7% em nossa receita bruta de incorporação imobiliária residencial, que representa 92,6% do total de nossas receitas brutas, decorre da aceleração dos ritmos das obras de empreendimentos lançados em 2003 e 2004, entre eles o Vereda Paraíso, Le Parc, Acervo e Grand Garden somando-se a esta evolução o reconhecimento de empreendimentos lançados em 2005, cujas obras já foram iniciadas.

Lucro bruto – Nosso lucro bruto cresceu 49,9%, alcançando R\$ 318,6 milhões com uma margem bruta de 46,3% das vendas líquidas (40,5% em 2004) em função do mix de produtos.

Despesas Operacionais – As nossas despesas operacionais, excluindo o resultado financeiro e as outras receitas (despesas) operacionais líquidas, aumentaram 77,4% passando de R\$ 78,5 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2004 para R\$ 139,2 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2005, devido principalmente ao crescimento de 108% das despesas com vendas. Como percentual da receita líquida, as despesas operacionais aumentaram 38,0%, passando de 15,0% no período encerrado em 31 de dezembro de 2004 para 20,7% no período encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Despesas com vendas – As despesas comerciais de R\$ 94,3 milhões alcançaram o patamar de 14,7% das receitas brutas do segmento imobiliário no exercício social findo em 31 de dezembro de 2005, sendo superior às despesas do exercício de 2004, que totalizaram R\$45,3 milhões, representando 8,8% da receita bruta desse segmento naquele exercício. As despesas com propaganda e publicidade estão integralmente atreladas aos novos lançamentos e ao esforço na redução dos estoques. Os lançamentos levam em média 12 meses para início das obras e como as respectivas vendas somente se refletirão substancialmente no resultado pela evolução das obras, estas despesas são apropriadas ao resultado dentro do exercício em que ocorreram e sem a respectiva apropriação da receita. Nossas despesas de vendas como percentual das vendas contratadas foi de 9,5% em 2005 (2004: 5,6%) permanecendo dentro do nosso “target”, pois em 2004 naquele ano ocorreram as vendas do empreendimento Lê Parc, cujo esforço de propaganda e publicidade ocorreu e foi registrado contabilmente em 2003, o que reduz o percentual destas em relação às vendas contratadas em 2004.

No exercício de 2005, do total de R\$ 94,3 milhões, incorremos em gastos de propaganda e publicidade, no montante de R\$ 27,8 milhões, concentrados principalmente nos meses de julho a dezembro de 2005, quando

realizamos onze lançamentos (58% de todo lançamento de 2005), contra R\$ 7,2 milhões no mesmo período de 2004, onde ocorreu menor número de lançamentos.

Resultado Financeiro - O nosso resultado financeiro aumentou 2,1%, passando de R\$ 6,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2004 para R\$ 7,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2005.

Outras Receitas (despesas) Operacionais Líquidas – Nossas outras receitas (despesas) operacionais líquidas não apresentaram alterações relevantes neste período.

Despesas não recorrentes – No exercício findo em 31 de dezembro de 2005, incorremos em despesas não recorrentes no montante de R\$25,7 milhões com a oferta pública de Ações Ordinárias ocorrida em setembro de 2005, totalmente reconhecidas no resultado desse exercício.

Imposto de Renda e contribuição social - O valor total de imposto de renda e de contribuição social, corrente e diferido, decresceu 61,8% passando de R\$ 45,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2004 para R\$ 17,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2005; o decréscimo é originário principalmente de um item extraordinário registrado em 2004, ou seja, pelo encargo de imposto de renda decorrente de deságio apurado na incorporação da Cyrela Vancouver pela Companhia.

Lucro Líquido – O lucro líquido do exercício de 2005 aumentou 57,7%, passando de R\$ 81,0 milhões (15,5% da receita líquida em 2004) para R\$ 127,8 milhões (18,6% da receita líquida em 2005), pelas razões anteriormente descritas.

EBITDA – O lucro antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do exercício de 2005 foi de R\$ 157,7 milhões 12,3% superior ao ano anterior, representando 22,9% da receita líquida (2004: 26,8%).

O EBITDA de 2005 teve dois impactos significativos que o reduziu em relação ao ano anterior, a saber:

(i) como houve grande concentração de lançamentos no período de agosto a dezembro, medido pela sua comparação com a receita líquida, as despesas com vendas, principalmente com publicidade e propaganda que estão atreladas aos novos lançamentos e ao esforço de redução dos estoques, foram levadas ao resultado do exercício de 2005, sem a apropriação da receita correspondente. Dessa forma, como já indicado nos comentários acerca das despesas com vendas, tivemos despesas de R\$27,8 milhões em 2005 superiores exercício de 2004, reduzindo o EBITDA do período.

(ii) A colocação de ações encerrada em setembro de 2005 gerou despesas não recorrente no montante de R\$ 25,7 milhões, reconhecidas integralmente neste exercício, afetando, como acima comentado, nosso resultado operacional.

O EBITDA ajustado calculado sem as despesas com ofertas de ações foi de R\$183,4 milhões, o que representa 26,6% da receita líquida de vendas (2004: 26,8%).

O resultado de 2005 ainda não contempla integralmente os efeitos que advirão dos recursos obtidos com a oferta pública de ações, concluída em fins de setembro de 2005. Os reflexos positivos desse aumento advirão a partir do exercício de 2006, mediante aumento no volume de negócios e conseqüentemente impacto no resultado.

Com base na instrução CVM nº 381 de 20/03/2003, declaramos que foram contratados em 2005 junto a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, por parte da Companhia, serviço de auditoria em conexão com a emissão de “Confort Letter” relacionada com a oferta pública de Ações Ordinárias.