

Relatório Anual

Exercício 2010



4ª Emissão de Debêntures Simples

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	7
ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS	7
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	7
EVENTOS REALIZADOS 2010	8
AGENDA DE EVENTOS – 2011	8
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	8
ORGANOGRAMA	9
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO	10
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	11
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS	11
INFORMAÇÕES RELEVANTES	11
PRINCIPAIS ASPECTOS	13
PRINCIPAIS RUBRICAS	14
ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS	15
ANÁLISE DE GARANTIA	17
PARECER	17
DECLARAÇÃO	18

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
Endereço da Sede:	Rua Professor Manoelito de Ornellas, 303 – 7º andar – Chácara Santo Antônio São Paulo - SP
Telefone / Fax:	(11) 4502-3153/ (41) 4502-3225
D.R.I.:	Luis Largman
CNPJ:	73.178.600/0001-18
Auditor:	Terco Auditores Independentes - Sociedade Simples
Atividade:	Constr. Civil, Mat.Constr. Decoração
Categoria de Registro:	Categoria A

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Registro CVM nº:	Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos;
Situação da Emissora:	Adimplente com as obrigações pecuniárias;
Código do Ativo:	CETIP: CYRE14;
Banco Mandatário:	Banco Bradesco S.A.;
Coordenador Líder:	BB Banco de Investimento S.A.;
Data de Emissão:	Para todos os efeitos legais, a data de emissão das debêntures é o dia 29 de setembro de 2010;
Data de Vencimento:	As debêntures terão prazo de 4 (quatro) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 29 de setembro de 2014;
Quantidade de Debêntures:	Foram emitidas 300 (trezentas) Debêntures
Número de Séries:	A presente emissão foi emitida em série única;
Valor Total da Emissão:	O valor total da Emissão é de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na data de emissão;
Valor Nominal:	O valor nominal das debêntures é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na data de emissão;
Forma:	As debêntures são da forma nominativas e escriturais;
Espécie:	As debêntures são da espécie quirografária, sem garantia, sem preferência, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações;

Conversibilidade:	As debêntures não são conversíveis em ações da Emissora;
Permuta:	Não se aplica à presente emissão;
Poder Liberatório:	Não se aplica à presente emissão
Opção:	Não se aplica à presente emissão;
Negociação:	As Debêntures foram registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”) e do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), sendo a subscrição e as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP.
Atualização do Valor Nominal:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado anualmente a partir do 2º (segundo) ano a contar da Data de Emissão.
Pagamento da Atualização:	O pagamento será da seguinte forma: (i) 14,334% (catorze inteiros e trezentos e trinta e quatro milésimos por cento) em 29 de setembro de 2012; (ii) 28,666% (vinte e oito inteiros e seiscentos e sessenta e seis milésimos por cento) em 29 de setembro de 2013; e (iii) 57% (cinquenta e sete por cento) na Data de Vencimento.
Remuneração:	As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada de 115% (cento e quinze por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, apuradas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br) (“Taxa DI”), expressas na forma percentual e calculadas diariamente, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ainda não amortizado a partir da Data de Emissão, ou da data de vencimento do Período de Capitalização imediatamente anterior, conforme o caso até a data do seu efetivo pagamento.
Pagamento da Remuneração:	A remuneração é devida mensalmente no dia 29 de cada mês, sendo o primeiro pagamento devido em 29 de outubro de 2010 e o último na Data de Vencimento.
Amortização:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado anualmente a partir do 2º (segundo) ano a contar da Data de Emissão, da seguinte forma: (i) 14,334% (catorze inteiros e trezentos e trinta e quatro milésimos por cento) em 29 de setembro de 2012; (ii) 28,666% (vinte e oito inteiros e seiscentos e sessenta e seis milésimos por cento) em 29 de setembro de 2013; e (iii) 57% (cinquenta e sete por cento) na Data de Vencimento.
Fundo de Amortização:	Não se aplica à presente emissão;
Prêmio:	Não se aplica à presente emissão;
Repactuação:	Não se aplica à presente emissão;
Aquisição Facultativa:	A Emissora poderá, a qualquer tempo após 90 (noventa) dias contados da subscrição ou aquisição das Debêntures, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, adquirir Debêntures em Circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva aquisição das Debêntures, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escri-

tura. As Debêntures adquiridas pela Emissora, na forma deste item, poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado, sendo que as Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e quando colocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures então em circulação.

Resgate Antecipado:

A Emissora reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, promover o resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures em Circulação, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações.

O resgate antecipado resultante do direito previsto no item 6.1 da escritura somente poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos Debenturistas, a ser amplamente divulgado nos termos do item 4.11 da Escritura com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado a ser implementado pela Emissora. A Data de Resgate Antecipado deverá ser obrigatoriamente um dia útil, sendo que a CETIP deverá ser comunicada com 2 (dois) dias úteis de antecedência.

Na Comunicação de Resgate deverá constar: (i) a Data de Resgate Antecipado; (ii) se o resgate antecipado será total ou parcial; (iii) a menção de que o valor a ser pago aos Debenturistas a título de resgate antecipado será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a Data de Resgate Antecipado, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remu-

neração imediatamente anterior, conforme o caso; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado.

Em caso de resgate antecipado parcial, aplicar-se-á o disposto no parágrafo 1º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, sendo que o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Debenturistas para fins de deliberar os critérios de sorteio. Neste caso, o resgate antecipado parcial deverá ser realizado, para as Debêntures registradas no SND, conforme procedimentos adotados pela CETIP, através de "operação de compra e venda definitiva no mercado secundário", sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por cada Debenturista, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Fica definido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o evento parcial, não haverá a necessidade de ajuste à presente Escritura ou qualquer outra formalidade.

As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos previstos na escritura de emissão deverão ser canceladas pela Emissora.

Vencimento Antecipado:

São considerados eventos de antecipação do vencimento das debêntures, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial:

não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias relacionadas às Debêntures, não sanadas em 4 (quatro) dias úteis contados da data do descumprimento;

descumprimento, pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, de quaisquer obrigações não pecuniárias relacionadas às Debêntures estabelecidas nesta Escritura e/ou na legislação em vigor aplicável, não sanado no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (ii) pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro à Emis-

sora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas coligadas ou controladas, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora no âmbito da Oferta Restrita;

pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores;

extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, de qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, quando a Emissora estiver em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu contra-valor em outras moedas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estipulada para pagamento, desde que não tenha sido feita provisão do valor devido;

realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, após a data de registro das Debêntures junto à CETIP, exceto se previamente autorizado por titulares de Debêntures que representem, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em Assembleia de Debenturistas convocada para esse fim;

inadimplemento, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, suas controladoras,

qualquer de suas coligadas e/ou controladas, em valor, individual ou agregado, superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas em valor individual ou agregado superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora seja responsável, salvo se, no prazo de 15 (quinze) dias contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas pela Emissora garantias em juízo;

se as obrigações pecuniárias da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;

cisão, fusão ou incorporação da Emissora, que resulte em alteração de controle da Emissora e/ou qualquer de suas controladas, salvo se houver o prévio consentimento dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especificamente convocada para este fim, ou se for garantido o direito de resgate aos Debenturistas que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, sendo neste caso dispensada a aprovação em Assembleia de Debenturistas nos termos do referido dispositivo legal;

descumprimento, pela Emissora, de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora (“Índices Financeiros”):

a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos);

a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma

de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou inferior a 0 (zero); e

a razão entre (A) EBIT e (B) Despesa Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor de 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo;

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão para custos orçados a incorrer;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora;

"Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo de resultado da Emissora;

"EBIT" corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas

operacionais líquidas;

"Dívida SFH" significa qualquer financiamento que satisfaça pelo menos uma das seguintes condições: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação; (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário"; ou (iii) cujos recursos tenham sido captados junto ao FGTS por meio da emissão de títulos, nos termos previstos na Circular CEF Nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos);

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora acrescido da participação de acionistas não controladores, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela regulamentação em vigor;

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta imóveis a comercializar do balanço patrimonial da Emissora.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados para reforço do capital de giro da Emissora.

ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS

No decorrer do exercício de 2010 não foram realizadas Assembléias de Debenturistas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário
31/12/2010	R\$ 1.000.000,000000	R\$ 923,250000	R\$ 1.000.923,250000

Data	Debêntures em circulação	Debêntures em Tesouraria	Total em Circulação
31/12/2010	300	0	R\$ 300.276.975,00

EVENTOS REALIZADOS 2010

Data	Evento	Valor Unitário
29/10/2010	Remuneração	R\$ 9.733,40
29/11/2010	Remuneração	R\$ 8.804,53
29/12/2010	Remuneração	R\$ 10.203,17

AGENDA DE EVENTOS – 2011

Data	Evento
29/01/2011	Remuneração (*)
28/02/2011	Remuneração (*)
29/03/2011	Remuneração (*)
29/04/2011	Remuneração (*)
29/05/2011	Remuneração
29/06/2011	Remuneração
29/07/2011	Remuneração
29/08/2011	Remuneração
29/09/2011	Remuneração
29/10/2011	Remuneração
29/11/2011	Remuneração
29/12/2011	Remuneração

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2010 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

A Emissora tem o dever de respeitar trimestralmente os seguintes índices e limites financeiros:

(i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos);

(ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou inferior a 0 (zero); e

(iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesa

Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor de 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo;

Para os fins desta alínea, entende-se por:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, destinados à construção de imóveis residenciais;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão para custos orçados a incorrer;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora;

"Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo de resultado da Emissora;

"EBIT" corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas;

"Dívida SFH" significa qualquer financiamento que satisfaça pelo menos uma das seguintes condições: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação; (ii) contratado na modalidade "Plano Empre-sário"; ou (iii) cujos recursos tenham sido captados junto ao FGTS por meio da emissão de títulos, nos termos previstos na Circular CEF Nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos);

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora acrescido da participação de acionistas não controladores, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

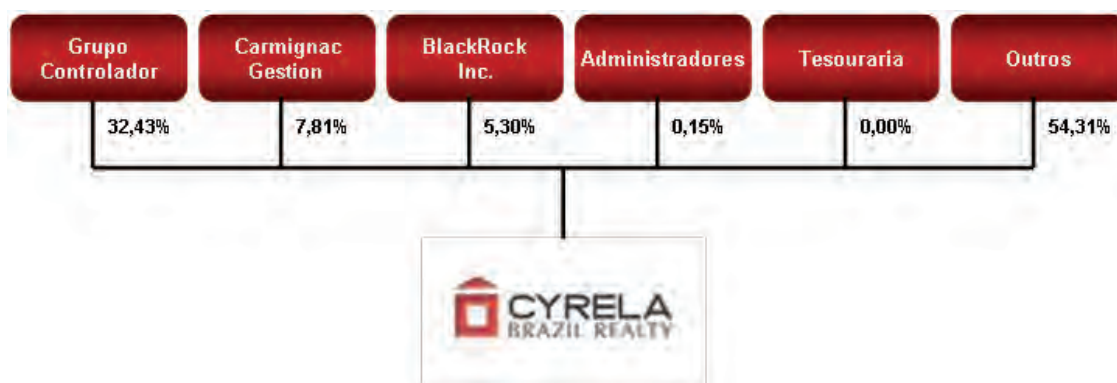
"Total de Recebíveis" corresponde a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela regulamentação em vigor;

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta imóveis a comercializar do balanço patrimonial da Emissora.

Segue abaixo quadro demonstrativo referente ao exercício de 2010:

	3º Sem.10	4º Sem.10
(1) Dívida Liq. - Dívida SFH e FGTS + Imóveis a Pagar	603.599	795.329
(2) Despesa Financeira Liq.	22.098	17.239
(3) Contas a Receber + Receitas a Apropriar + Imóveis a Comercializar	15.246.519	16.240.882
(4) Dívida Liq. - Dívida SFH e FGTS + Imóveis a Pagar + Custos e Desp. Oper. Apropriar	4.297.532	4.897.242
(5) Patrimônio Líquido	4.701.328	4.681.937
(6) EBIT	213.482	109.340
(i) $(1) / (5) < \text{ou} = 0,8$	0,13	0,17
(ii) $(3) / (4) > \text{ou} = 1,5 \text{ ou } < \text{ou} = 0$	3,55	3,32
(iii) $(6) / (2) > \text{ou} = 1,5 \text{ ou } < \text{ou} = 0$ (EDIT positivo)	9,66	6,34

ORGANOGRAMA



PARTICIPAÇÃO NO MERCADO

O ano de 2011 começou com grande otimismo quanto às perspectivas para a economia. O PIB anual apresentou alta de 7,5% ante o ano de 2009 (que apresentou recuo do PIB em 0,6%) e a média anual da taxa de desemprego foi a menor da série histórica iniciada em 2002 ficando em 6,7%. Em contrapartida, o lado negativo do ano de 2010 ficou por conta da inflação, de 5,9% na medição do IPCA pelo IBGE. Apesar de a variação ter ficado abaixo do teto da meta de inflação, a preocupação com este indicador macroeconômico vem fazendo com que o Comitê de Política Monetária (Copom) eleve a taxa básica de juros, que iniciou 2010 em 8,75% a.a. e encerrou em 10,75% a.a., chegando a 11,25% em janeiro de 2011.

Vale ressaltar contudo, que esses aumentos têm pouco impacto sobre a TR, índice utilizado para correção dos contratos de financiamentos imobiliários. A inflação deverá ser uma das preocupações do governo e do mercado ao longo de 2011, mas as últimas decisões já demonstram que o governo pretende intensificar também o controle fiscal (com cortes no orçamento), aliviando o peso dos ajustes monetários (aumento da taxa básica de juros) no controle inflacionário.

O mercado imobiliário, por sua vez, acompanhou o bom momento econômico e o crescimento real da renda da população. O financiamento de imóveis com recursos da poupança alcançou novo recorde, de R\$ 52,6 bilhões em 2010. Esse montante representa evolução de 65,1% sobre o registrado em 2009. Se incluídos os financiamentos com recursos do FGTS, as operações de crédito imobiliário totalizam R\$ 83,1 bilhões, 67% a mais que no ano anterior.

As condições econômicas e setoriais favoráveis trouxeram, no entanto, novos desafios. Com o mercado de trabalho aquecido e o grande número de lançamentos no mercado imobiliário, a competitividade e, conseqüentemente, os custos relacionados à mão de obra se expandiram. A demanda aquecida por profissionais qualificados na construção civil, aliado ao forte crescimento do mercado, levou a uma necessidade de formação acelerada de novos profissionais, acarretando em produtividades mais baixas no curto prazo.

Para a Cyrela, o ano de 2010 foi encerrado

com grandes sucessos de lançamentos e vendas no 4T10. Para citar alguns exemplos, o empreendimento Thera Berrini, lançado em dezembro de 2010, teve 100% das unidades vendidas em apenas duas semanas, os lançamentos do Camino, Escritorios Mooca e Wave (primeiro lançamento Cyrela em Santos) foram muito bem sucedidos em vendas atingindo um percentual de 95%.

De modo geral, os lançamentos de 2010 ficaram 59,5% concentrados no último trimestre, em decorrência das datas das aprovações de grandes projetos (VGV acima de R\$ 100 milhões) em todo o Brasil. Com isso, a Cyrela concentrou esforços nos dois últimos meses para alcançar o guidance de lançamentos e vendas, que foi cumprido com sucesso: os lançamentos somaram R\$ 7.609,9 milhões (110,3% do ponto mínimo do guidance) e as vendas contratadas totalizaram R\$ 6.172,4 milhões (99,5% do ponto mínimo do guidance para o ano). Somente foi possível atingir este objetivo devido ao alto grau de comprometimento de todo o time de colaboradores da Cyrela, cabendo aqui o reconhecimento por parte da administração da companhia.

A Cyrela também acelerou o seu processo de repasse. Estruturado em 2009 com R\$ 207,7 milhões em volumes repassados naquele ano, a área de repasse atingiu um volume de R\$ 1.429,2 milhões em 2010, um crescimento com efeitos bastante significativos na geração de caixa da empresa.

O segmento Living registrou em 2010 R\$ 2.231,5 milhões de lançamentos, o que representa 29,3% do VGV total lançado pela Cyrela no período. As vendas atingiram R\$ 1.804,1 milhões, equivalente a 29,2% do montante consolidado pela Cyrela. Com relação às perspectivas para 2011, o segmento Living permanece bem posicionado no mercado imobiliário brasileiro, já que a Caixa Econômica Federal anunciou este ano o aumento no teto de preço das unidades para financiamento do programa “Minha Casa, Minha Vida”. Tal elevação viabilizará a compra de terrenos em regiões metropolitanas e possibilitará o enquadramento de produtos em estoque, bem como de futuros lançamentos, aumentando assim o potencial de vendas.

Com valiosas lições aprendidas no ano de

2010 e com a motivação renovada para 2011, estamos certos de que as condições econômicas e setoriais permitirão à Cyrela criar valor

aos seus acionistas e satisfazer seus clientes, apoiada em seus parceiros fornecedores e agentes financiadores.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A presente Emissão não possui Classificação de Risco.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 13 de maio de 2010 foram aprovadas as alterações da redação dos artigos 6º, 8º e 58º do Estatuto Social, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 6º - O capital social é de R\$ 2.582.100.856,01 (dois bilhões quinhentos e oitenta e dois milhões cem mil oitocentos e cinquenta e seis reais e um centavo), dividido em 422.400.942 (quatrocentos e vinte e dois milhões quatrocentas mil novecentas e quarenta e duas) ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal”; (ii) aprovado pela maioria dos presentes, com um voto contra, o aumento do limite do capital social de até 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias, para até 750.000.000 (setecentos e cinquenta milhões) de ações ordinárias, passando o artigo 8º do Estatuto Social da Companhia a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 8º - Está a Companhia autorizada a aumentar o capital social, independentemente de deliberação da Assembléia Geral e de reforma estatutária, mediante emissão de ações ordinárias, de modo que o capital seja dividido em até 750.000.000 (setecentos e cinquenta milhões) de ações ordinárias, competindo ao Conselho de Administração estabelecer o número de ações a serem emitidas, para distribuição no País e/ou no exterior, sob

a forma pública ou privada, o preço e demais condições da subscrição e integralização, bem como deliberar sobre o exercício do direito de preferência, observadas as normas legais e estatutárias.

Parágrafo Primeiro. Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá, ainda, deliberar a emissão de bônus de subscrição para alienação ou atribuição como vantagem adicional aos subscritores do capital, observados os dispositivos legais e estatutários aplicáveis.

Parágrafo Segundo. É vedado à Companhia emitir partes beneficiárias.

“Artigo 58º - As publicações ordenadas pela Lei das Sociedades por Ações, serão realizadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Economico; (iv) fixado e aprovado por maioria dos presentes, com duas abstenções e doze votos contra, o valor da remuneração global anual dos administradores da Companhia, em até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), para o exercício social de 2010. Em decorrência das deliberações supra, o Estatuto Social da Companhia rubricado por todos os presentes, conforme disponível na sede da Companhia, passará a vigorar em versão consolidada, sendo parte integrante e indissociável da presente ata conforme seu Anexo I, dispensando-se a sua publicação.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em 21 de setembro de 2010, nos termos da Instrução nº 358, de 3 de janeiro de 2002, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), conforme alterada, a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”), empresa com atuação no setor de incorporação imobiliária residencial, comuni-

cou aos seus acionistas e ao mercado em geral que, em 21 de setembro de 2010, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 4ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografia (“Debêntures”), sendo

300 (trezentas) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (hum milhão de reais), sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), com prazo de vencimento de 4 (quatro) anos, as quais serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”), destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos na Instrução CVM 476/09, tendo como coordenador líder o BB – Banco de Investimento S.A. (“Oferta Restrita”). A realização da Oferta Restrita estará sujeita às condições favoráveis do mercado de capitais nacional. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. As

Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos e do SND – Módulo Nacional de Debêntures, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

Em 11 de março de 2011, A Cyrela BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (“CYRELA BRAZIL REALTY”), em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral a revisão de sua projeção de lançamentos e vendas contratadas para os anos de 2011 e 2012, comunicadas em 13 de novembro de 2009:

Guidance	2011	2012
Lançamentos (R\$ bilhões)	7,6 a 8,5	8,7 a 9,8
Vendas (R\$ bilhões)	6,9 a 7,7	8,0 a 8,9
% Cyrela	> 78%	> 80%

O montante dos lançamentos da Living deverá ser de:

2011: R\$ 3,0 bi a R\$ 3,5 bi
2012: R\$ 3,7 bi a R\$ 4,5 bi

Adicionalmente, a Companhia comunicou suas projeções revisadas de Margem Bruta, Margem EBITDA, em termos consolidados, para os exercícios de 2011 e 2012:

	2011	2012
Margem Bruta	27% a 31%	31% a 35%
Margem EBITDA	15% a 19%	18% a 22%

A Companhia abstém-se de efetuar projeção de Margem Líquida, ficando sem efeito as projeções de comunicadas em 13 de novembro de 2009.

Este aviso de fato relevante contém projeções. Essas projeções refletem somente a percepção da administração da Cyrela sobre o futuro de seus negócios, considerando, principalmente os seguintes fatores: (i) o desempenho da economia nacional e internacional no que tange principalmente a inflação, taxa de juros, nível de emprego e crescimento do PIB; (ii) as condições de mercado e do setor imobiliário em geral, tais como concorrência, disponibilidade

e preço de terrenos, etc; (iii) os prazos para homologação de projetos e regulamentação do setor imobiliário; (iv) a disponibilidade de financiamento para a Cyrela e para o consumidor final; (v) os incentivos e programas governamentais para o setor de habitação; e (vi) fatores operacionais. Todas as premissas indicadas acima estão sujeitas a mudanças, riscos e incertezas, que escapam ao controle da administração da Cyrela. Qualquer alteração na percepção ou nos fatores acima descritos pode fazer com que os resultados concretos diverjam das projeções efetuadas. Em caso de alteração relevante nestes fatores, as projeções podem vir a ser revisadas.

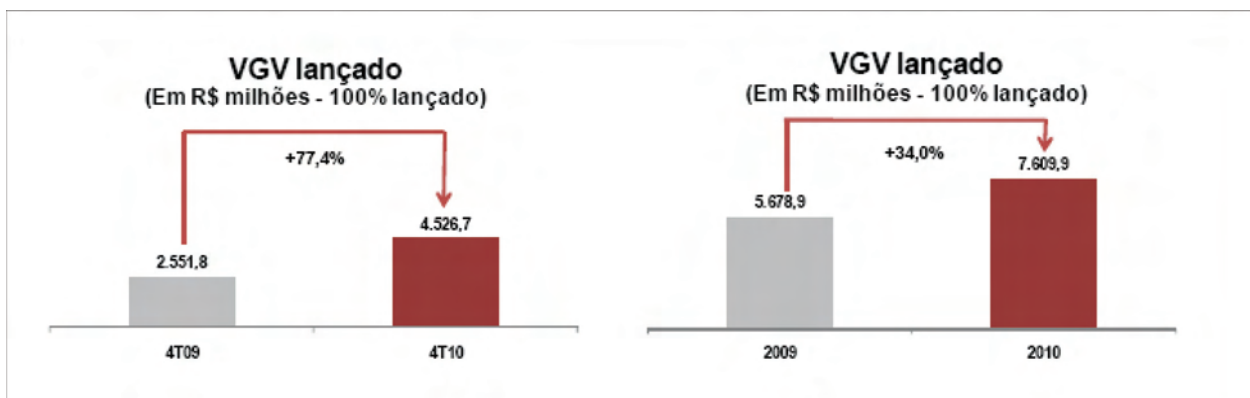
PRINCIPAIS ASPECTOS

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

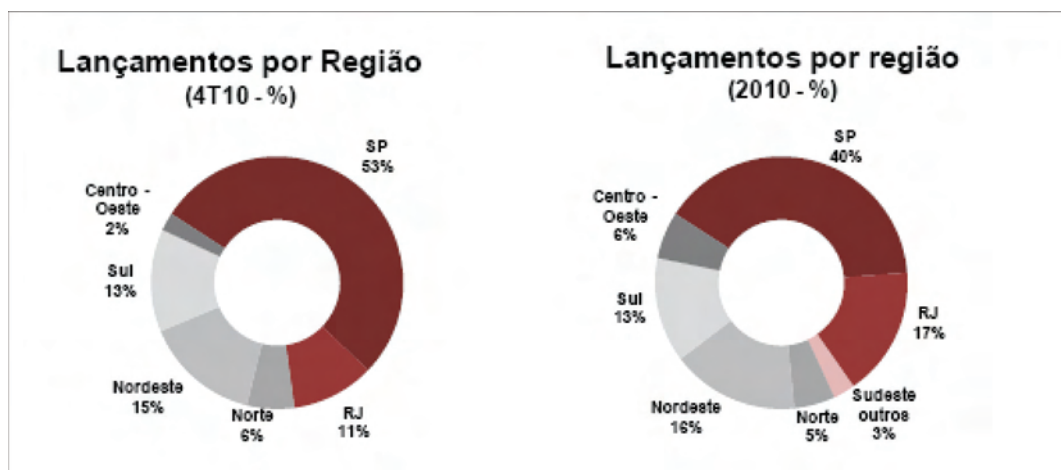
A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, principalmente em conjunto com outros parceiros, através da participação em sociedades controladas integralmente ou sob controle compartilhado, coligadas e em “Joint Ventures”. As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada caso.

Lançamentos

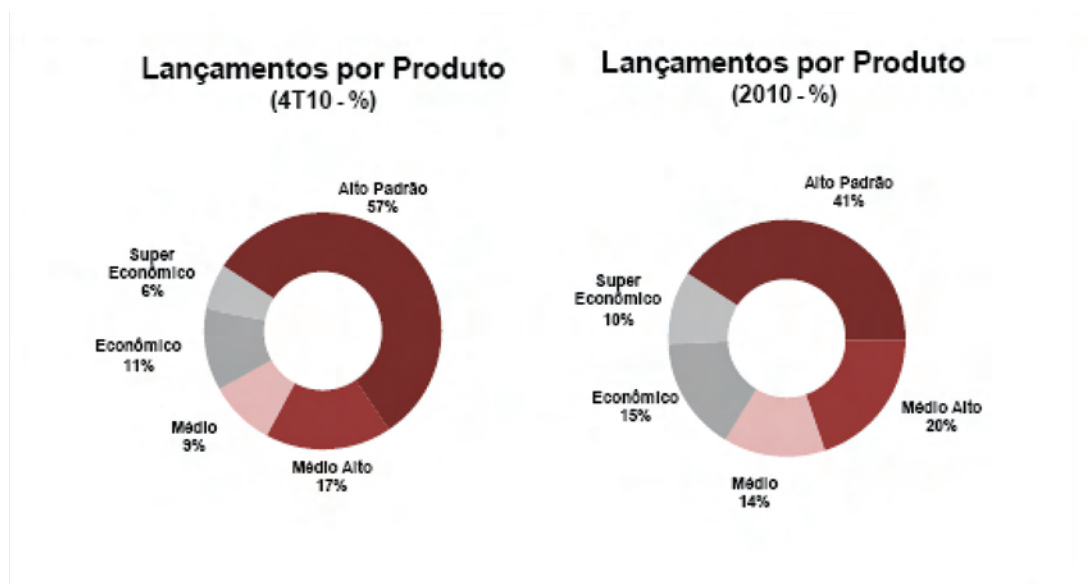
No 4T10, foram lançados 56 empreendimentos (13.506 unidades) somando R\$ 4.526,7 milhões em Valor Geral de Vendas (VGV), montante 77,4% superior ao lançado no 4T09. Em 2010 foram 108 empreendimentos lançados com VGV total de R\$ 7.609,9 milhões, 34,0% superior ao realizado em 2009. Do VGV lançado em 2010, 55,7% foi vendido no mesmo período. A participação da Cyrela nos lançamentos foi de 78,3%, redução de 0,4 p.p. em relação a 2009, correspondendo a R\$ 5.955,3 milhões.



Em linha com a estratégia de diversificar as operações geograficamente, merecem destaque os lançamentos no 4T10 realizados nas regiões Nordeste, Sul e Norte que somaram 33,9% do VGV lançado no trimestre e 35,0% do VGV lançado no ano:



Com relação à distribuição dos lançamentos por faixa de renda, vale destacar a participação do produto de alto padrão que representou 57% do VGV lançado no trimestre e 41,1% dos lançamentos do ano. Abaixo a distribuição dos lançamentos por faixa de renda no 4T10 e em 2010:



PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
ATIVO CIRCULANTE	5.080.508	67,2%	6.771.731	64,2%	8.189.985	68,0%
Caixa e equivalentes de caixa	91.385	1,2%	213.186	2,0%	242.556	2,0%
Aplicações financeiras	744.695	9,9%	1.355.733	12,8%	607.269	5,0%
Contas a receber	1.961.603	26,0%	3.110.315	29,5%	4.255.856	35,3%
Estoques	2.274.240	30,1%	2.080.664	19,7%	3.076.564	25,5%
Tributos a recuperar	-	-	-	-	-	-
Despesas antecipadas	8.585	0,1%	11.833	0,1%	7.740	0,1%
Outros ativos circulantes	-	-	-	-	-	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	2.083.739	27,6%	3.532.387	33,5%	3.586.984	29,8%
Aplicações financeiras	39.631	0,5%	103.791	1,0%	304.770	2,5%
Contas a receber	946.966	12,5%	1.736.802	16,5%	2.114.555	17,6%
Estoques	651.621	8,6%	1.281.092	12,1%	752.751	6,3%
Tributos diferidos	27.833	0,4%	323	0,0%	7.735	0,1%
Despesas antecipadas	-	-	-	-	-	-
Créditos com partes relacionadas	352.763	4,7%	362.767	3,4%	366.862	3,0%
Outros ativos não circulantes	64.925	0,9%	47.612	0,5%	40.311	0,3%
PERMANENTE	393.256	5,2%	246.572	2,3%	265.592	2,2%
Investimentos	210.692	2,8%	5.255	0,0%	6.179	0,1%
Imobilizado	96.452	1,3%	133.139	1,3%	168.723	1,4%
Intangível	86.112	1,1%	108.178	1,0%	90.690	0,8%
Diferido	-	-	-	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	7.557.503	100,0%	10.550.690	100,0%	12.042.561	100,0%

RELATÓRIO ANUAL 2010

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	2.935.402	38,8%	2.980.717	28,3%	3.921.657	32,6%
Obrigações sociais e trabalhistas	-	-	-	-	-	-
Fornecedores	50.227	0,7%	257.277	2,4%	135.844	1,1%
Obrigações fiscais	145.825	1,9%	290.528	2,8%	353.166	2,9%
Empréstimos e financiamentos	155.421	2,1%	366.629	3,5%	771.031	6,4%
Debêntures	50.567	0,7%	25.226	0,2%	106.917	0,9%
Outras obrigações	2.510.149	33,2%	1.985.228	18,8%	2.482.264	20,6%
Provisões	23.213	0,3%	55.829	0,5%	72.435	0,6%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	2.212.424	29,3%	3.464.590	32,8%	3.438.967	28,6%
Empréstimos e financiamentos	865.355	11,5%	1.129.391	10,7%	1.437.677	11,9%
Debêntures	996.408	13,2%	1.101.889	10,4%	1.117.037	9,3%
Outras obrigações	-	-	-	-	-	-
Tributos diferidos	87.576	1,2%	47.338	0,4%	70.294	0,6%
Provisões	263.085	3,5%	1.185.972	11,2%	813.959	6,8%
PATRIMÔNIO LIQUIDO	2.409.677	31,9%	4.105.383	38,9%	4.681.937	38,9%
Capital social realizado	1.357.355	18,0%	2.549.139	24,2%	2.548.695	21,2%
Reserva de capital	23.522	0,3%	40.362	0,4%	60.250	0,5%
Reservas de lucros	740.436	9,8%	1.270.878	12,0%	1.728.568	14,4%
Ajustes de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes	(364)	(0,0%)	(7.575)	(0,1%)	(11.033)	(0,1%)
Participação Acionistas Não Contr.	288.728	3,8%	252.579	2,4%	355.457	3,0%
TOTAL DO PASSIVO	7.557.503	100,0%	10.550.690	100,0%	12.042.561	100,0%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	2.847.441	263,0%	4.087.825	290,1%	4.890.105	318,2%
(-)Custo dos Bens e/ou Serv. Vend.	(1.764.861)	(163,0%)	(2.678.571)	(190,1%)	(3.353.475)	(218,2%)
(=) Resultado Bruto	1.082.580	100,0%	1.409.254	100,0%	1.536.630	100,0%
(-) Despesas com vendas	(366.684)	(33,9%)	(291.291)	(20,7%)	(401.820)	(26,1%)
(-) Despesas gerais e adm.	(226.097)	(20,9%)	(255.887)	(18,2%)	(352.425)	(22,9%)
(-) Perdas pela Não Recup. de Ativos	-	-	-	-	-	-
(+) Outras receitas operacionais	(40.537)	(3,7%)	64.767	4,6%	(34.817)	(2,3%)
(-) Outras despesas operacionais	-	-	-	-	-	-
Resultado da equivalencia patrimonial	(542)	(0,1%)	28.715	2,0%	1.196	0,1%
(=) Resultado antes do Result Financeiro e dos Tributos	448.720	41,4%	955.558	67,8%	748.764	48,7%
(+) Receitas Financeiras	190.740	17,6%	210.802	15,0%	287.612	18,7%
(-) Despesas Financeiras	(201.520)	(18,6%)	(225.335)	(16,0%)	(222.380)	(14,5%)
(=) Resultado antes dos Tributos s/ o Lucro	437.940	40,5%	941.025	66,8%	813.996	53,0%
IR e CS sobre o Lucro	(112.399)	(10,4%)	(114.127)	(8,1%)	(128.930)	(8,4%)
(=) Resultado Líq. Operações Continuadas	325.541	30,1%	826.898	58,7%	685.066	44,6%
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	-	-	-	-	-	-
(=) Lucro/Prejuízo do período	325.541	30,1%	826.898	58,7%	685.066	44,6%

ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS

Receita

A receita bruta relativa à incorporação residencial, que representa 97,4% da receita total, somou R\$ 1.407,3 milhões no 4T10, montante 17,2% maior do que os R\$ 1.201,1 milhões registrados no 4T09. A receita deste trimestre foi impactada pelos seguintes fatores: (i) con-

centração dos lançamentos no último trimestre, gerando reconhecimento de 49 novos empreendimentos que resultaram num acréscimo na receita de R\$ 451,4 milhões; (ii) revisão física/financeira dos orçamentos de custos de obra a incorrer, que gerou um acréscimo no custo orçado de R\$ 367,2 milhões, consequentemente uma redução no reconheci-

mento da receita, que foi no montante de R\$ 237,9 milhões no trimestre. (Nota: o aumento do custo pelo sistema POC gera uma redução no % de execução da obra e por consequência reduz o reconhecimento da receita).

Custo dos Bens e/ou Serviços Prestados

O custo de incorporação imobiliária residencial, que representa 97,5% do custo total do trimestre, teve aumento de 31,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, justificado em grande parte, pelo início da construção dos novos empreendimentos, que foi responsável pelo acréscimo de 38,7% do custo total de incorporação.

EBITDA

O EBITDA do 4T10 foi de R\$ 141,9 milhões, valor 44,9% inferior ao registrado no mesmo período de 2009, com margem EBITDA de 10,2% em relação à receita líquida, o que representa redução de 11,4 p.p. quando comparado com os 21,6% obtidos no 4T09. A redução da margem EBITDA é decorrente principalmente da revisão dos custos a incorrer acima da variação do INCC e do aumento das despesas operacionais.

No ano de 2010 o EBITDA somou R\$ 808,3 milhões, 11,3% inferior aos R\$ 911,3 milhões registrados em 2009. A margem EBITDA neste período foi de 16,5%, 5,8p.p inferior a margem de 2009 (22,3%).

EBITDA	4T10 R\$ mil	4T09 R\$ mil	Var%	2010 R\$ mil	2009 R\$ mil	Var%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	140.148	234.811	-40,3%	813.996	941.025	-13,5%
(-) Ganho Agra	-	-	-	-	(80.632)	-
(+) Resultado Financeiro	(17.239)	(4.295)	301,4%	(65.232)	14.533	-548,9%
(+) Depreciação e Amortização	2.158	1.148	88,0%	8.885	6.518	36,3%
(+) Amortização de Ágios e Outros	16.817	25.704	-34,6%	50.648	29.863	69,6%
EBITDA^(*)	141.884	257.368	-44,9%	808.297	911.307	-11,3%
Margem Ebitda (%)	10,2%	21,6%	-11,4 p.p.	16,5%	22,3%	-5,8 p.p.

(*) Nossa metodologia de cálculo não deduz despesas financeiras de SFH e debêntures capitalizadas que somam R\$ 60,8 milhões no ano de 2010.

Lucro líquido e margem líquida

O lucro líquido obtido no 4T10 foi de R\$ 82,5 milhões, 60,3% menor se comparado ao mesmo período de 2009. A margem líquida foi de 5,9%, 11,5p.p inferior aos 17,4% do mesmo período de 2009. O lucro por ação no 4T10 foi de R\$ 0,1951 ante R\$ 0,4918 no 4T09, o que representa decréscimo de 60,3%.

O lucro líquido do ano de 2010 foi de R\$ 600,2 milhões, 17,7% menor que os R\$ 729,3 milhões do ano de 2009. Tal evolução, no

entanto, é prejudicada por uma base de comparação (2009) ampliada em razão de uma receita não recorrente registrada naquele período. O lucro líquido de 2009 considera o efeito não recorrente do ganho de R\$ 80,6 milhões decorrente da venda de participação da Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., e se desconsiderarmos este efeito, a redução do lucro líquido de 2010 quando comparado ao mesmo período de 2009 seria de 7,5% e o decréscimo do lucro líquido por ação seria de 7,6% .

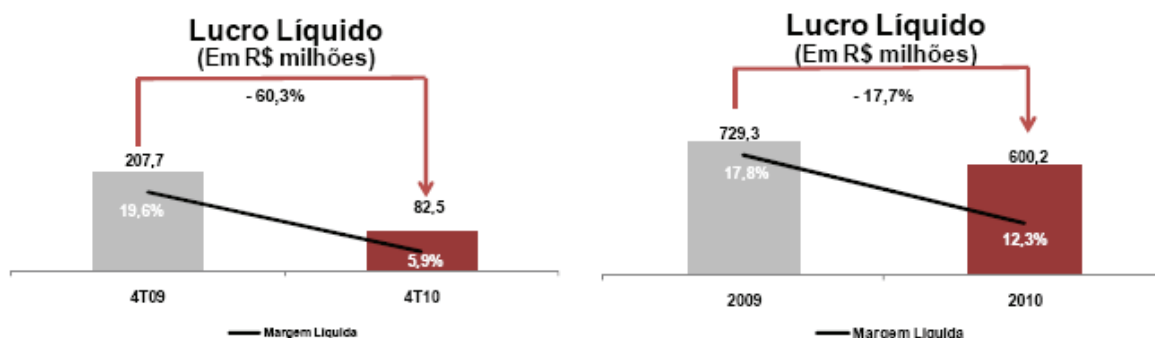


Gráfico: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)

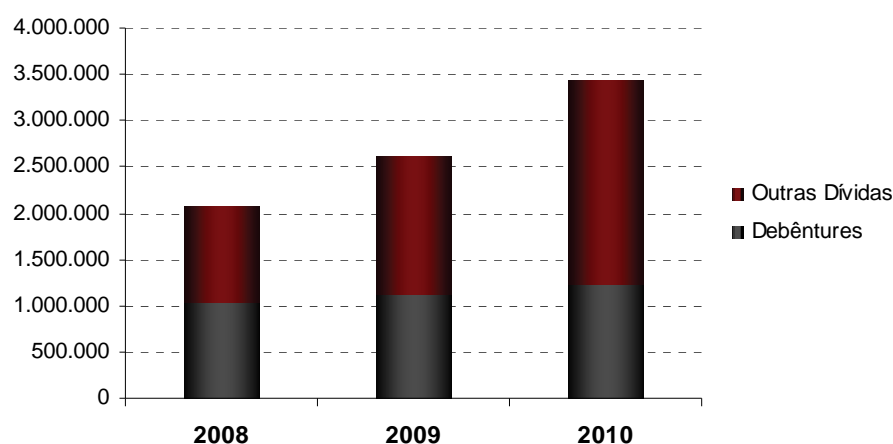
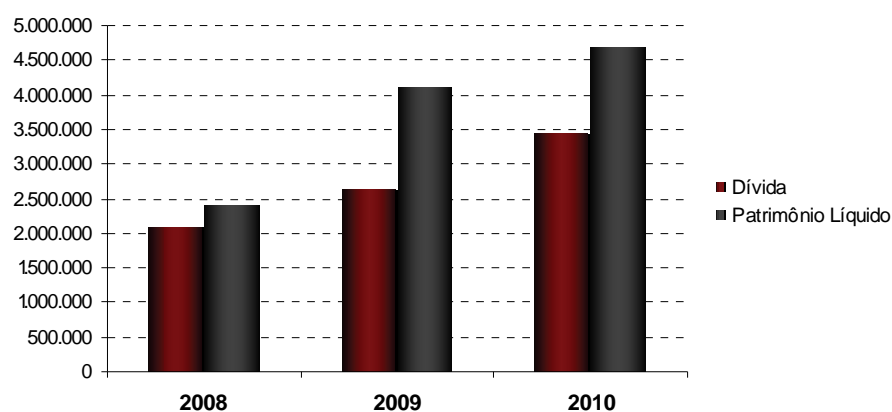


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



ANÁLISE DE GARANTIA

A presente emissão não possui garantia já, que é da espécie quirografária ou sem preferência, não possuindo privilégio algum sobre o ativo da Emissora.

PARECER

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários no decorrer do exercício de 2010.

Após análise das demonstrações financeiras da Emissora auditadas pela Ernst & Young Terco Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalva, no que diz respeito à capacidade de cumprimento de suas obrigações, a Companhia encontra-se apta a honrar seus compromissos decorrentes da escritura de emissão.

DECLARAÇÃO

Declaramos estar aptos e reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no artigo 12, alínea “I”, da Instrução CVM 28 de 23 de novembro de 1.983.

São Paulo, abril de 2011.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6407/76 e do artigo 12 da Instrução CVM nº 28 /83, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se a disposição dos interessados para consulta na sede deste Agente Fiduciário”