PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA

Brookfield Incorporações

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.
Companhia Aberta de Capital Autorizado
CNPJ/MF nº 07.700.557/0001-84
Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte
Rio de Janeiro, RJ
CEP 22640-100
Código ISIN BRBISAACNOR8
85.000.000 Ações Ordinárias
Valor da Distribuição: R$578.000.000,00
Código de Negociação na BMF&BOVESPA "BISA3"

Preço por Ação: R$6,80

A Brookfield Incorporações S.A ("Companhia"), em conjunto com Gilberto Bernardo Benevides ("Gilberto"), Luiz Angelo de Andrade Zanforlin ("Luiz Angelo"), Walter Francisco Lafemina ("Walter"), Elias Calil Jorge ("Elias") e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa ("Luiz Rogelio" e, em conjunto com Gilberto, Luiz Angelo, Walter e Elias, "Acionistas Vendedores") e ainda, o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA" ou "Coordenador Líder"), o Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Credit Suisse"), o Banco BTG Pactual S.A ("BTG Pactual") e o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Credit Suisse e o BTG Pactual, "Coordenadores da Oferta") estão realizando (i) uma distribuição pública primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames a serem emitidas pela Companhia ("Ações da Oferta Primária" e "Oferta Primária", respectivamente); e (ii) uma distribuição pública secundária de ações ordinárias , nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores ("Ações da Oferta Secundária" e "Oferta Secundária", respectivamente), a serem realizadas no Brasil e com esforços de colocação no exterior ("Oferta"), totalizando 70.000.000 Ações da Oferta Primária e 15.000.000 Ações da Oferta Secundária ("Ações"), sendo 3.600.000 Ações da Oferta Secundária de titularidade de Gilberto, 1.200.000 Ações da Oferta Secundária de titularidade de Luiz Ângelo, 6.000.000 Ações da Oferta Secundária de titularidade de Walter, 1.800.000 Ações da Oferta Secundária de titularidade de Elias e 2.400.000 Ações da Oferta Secundária de titularidade de Luiz Rogelio.

A Oferta compreenderá a distribuição pública primária e secundária de Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em conformidade com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), a ser coordenada pelos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas instituições consorciadas ("Instituições Consorciadas") e de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada ("Coordenador Contratado" e, conjuntamente com as Instituições Consorciadas e os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta"). Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo Itaú USA Securities, Inc. ("Itaú Securities"), pelo Credit Suisse Securities (USA) LLC ("Credit Suisse Securities"), pelo UBS Securities, LLC ("UBS Securities") e pelo Bradesco Securities, Inc. ("Bradesco Securities") e pelo HSBC Securities (USA), Inc. ("HSBC Securities" e, em conjunto com o Itaú Securities, o Credit Suisse Securities, o UBS Securities e o Bradesco Securities, "Agentes de Colocação Internacional"), exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act* de 1933, dos Estados Unidos da América, conforme alterada ("Regra 144A" e "*Securities Act*", respectivamente), nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act*, e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S do *Securities Act* ("Regulamento S") e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada Investidor Estrangeiro ("Investidores Estrangeiros"), que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("Lei nº 4.131/62"), e/ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000 e alterações posteriores ("Resolução 2.689") e da Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000 ("Instrução CVM 325"). Para tanto, os Agentes de Colocação Internacional realizarão os esforços de colocação no exterior, nos termos do *Placement Facilitation Agreement* ("Contrato de Colocação Internacional"), a ser celebrado entre os Agentes de Colocação Internacional, a Companhia e os Acionistas Vendedores.

A Oferta será realizada no Brasil, mediante registro junto à CVM, em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 471 e no Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas ("Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para Atividades Conveniadas"). A Oferta não foi e nem será registrada na *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC") ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer país, exceto o Brasil.

A quantidade total de Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 12.750.000 Ações de emissão da Companhia, equivalente a até 15% das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia ao Coordenador Líder ("Opção de Ações Suplementares"). A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida exclusivamente pelo Coordenador Líder, total ou parcialmente, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que for fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo pelos Coordenadores da Oferta a partir da data de assinatura do Contrato de Coordenação, Subscrição e Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão da Brookfield Incorporações S.A. a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA" e "Contrato de Distribuição", respectivamente) e por um período de até 30 dias contados, inclusive, da data de Publicação do Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia ("Anúncio de Início") nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, e será destinada a atender a um eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta.

O preço de emissão e/ou venda por Ação ("Preço por Ação") foi fixado após (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva; e (ii) a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, a ser conduzido no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, e, no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional ("Procedimento de *Bookbuilding*"), em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, III, da Lei das Sociedades por Ações e com o disposto no artigo 44 da Instrução CVM 400, tendo como parâmetro (a) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA, e (b) as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*. O Preço por Ação foi aprovado pelos Acionistas Vendedores e Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 20 de outubro de 2009. O aumento do capital social mediante a emissão de Ações da Oferta Primária foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia antes da concessão dos registros da presente distribuição pública pela CVM.

	Preço em R$[1]	Comissões em R$[2][3]	Recursos em R$[2][3]
Preço por Ação	6,80	0,24	6,56
Oferta Primária	476.000.000,00	16.979.010,59	459.020.989,41
Oferta Secundária	102.000.000,00	3.638.359,41	98.361.640,59
Total	**578.000.000,00**	**20.617.370,00**	**557.382.630,00**

(1) Fixado com base no Procedimento de *Bookbuilding*.
(2) Com dedução das despesas da Oferta.
(3) Sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar.

A Oferta Primária foi aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 11 de setembro de 2009, cuja ata foi publicada no jornal Diário Mercantil e no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, em 15 de setembro de 2009.

Registro da Oferta Primária na CVM: CVM/SRE/REM/2009/010, em 21 de outubro de 2009. Registro da Oferta Secundária na CVM: CVM/SRE/SEC/2009/011, em 21 de outubro de 2009.

"O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Companhia emissora, bem como sobre as ações a serem distribuídas."

Este Prospecto Definitivo não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de compra das Ações. Ao decidir adquirir as Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*" NAS PÁGINAS 67 A 79 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS EM RELAÇÃO À AQUISIÇÃO DAS AÇÕES.

"A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBID, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBID, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos."

Coordenadores da Oferta *(Joint Bookrunners)*

Coordenador Líder e Agente Estabilizador

Coordenador Contratado

A data deste Prospecto Definitivo é 21 de outubro de 2009.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES 3
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO 15
APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E OUTRAS INFORMAÇÕES 16
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA 19
SUMÁRIO DA EMISSORA 20
Visão Geral da Companhia 20
Pontos Fortes 21
Estratégia 22
Reorganização Societária Recente, Estrutura Societária e História 23
Eventos Recentes 24
SUMÁRIO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS CONSOLIDADAS 25
APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES DA OFERTA 30
Banco Itaú BBA S.A. – Coordenador Líder 30
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. 31
Banco BTG Pactual S.A. 33
Banco Bradesco BBI S.A. 34
HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. 34
SUMÁRIO DA OFERTA 36
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA 42
Composição do Capital Social da Companhia 42
Ações em Circulação (*Free Float*) 43
Acionistas Vendedores 43
Descrição da Oferta 43
Quantidade, Valor, Classe e Espécie das Ações Objeto da Oferta 44
Direitos, Vantagens e Restrições das Ações Objeto da Oferta 45
Cotação e Admissão à Negociação das Ações na BM&FBOVESPA 45
Público Alvo da Oferta 46
Preço por Ação 47
Procedimento da Distribuição na Oferta 47
Quantidade de Ações Ofertadas 51
Montante da Oferta 51
Alocação de Recursos 51
Prazo de Colocação, Subscrição e Aquisição 51
Aprovações Societárias 51
Cronograma da Oferta 52
Contratos de Distribuição e de Colocação Internacional 52
Regime de Distribuição 53
Custos de Distribuição 54
Restrições à Negociação de Ações (*Lock-Up*) 54
Estabilização do Preço das Ações 55
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta 55
Suspensão e Cancelamento de Oferta Pública 56
Inadequação da Oferta 56
Relacionamento Entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta 56
Informações Adicionais 64

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES **65**
FATORES DE RISCO **67**
Riscos Relativos à Nossa Companhia e ao Setor Imobiliário 67
Riscos Relativos a Fatores Macroeconômicos 73
Riscos Relativos à Oferta e às Nossas Ações 76
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS **80**

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

CAPITALIZAÇÃO **83**
DILUIÇÃO **84**
DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS **87**
Valores Disponíveis para Distribuição 87
Reservas 87
Pagamento de Dividendos e Juros Sobre o Capital Próprio 89
Dividendos 89
Juros Sobre o Capital Próprio 90
Política de Dividendos 90
Histórico de Pagamento de Dividendos 91
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS **92**
Geral 92
Ações 92
Debêntures 93
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS **94**
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS PRO FORMA NÃO AUDITADAS **99**
DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS **102**
Aspectos Gerais 102
Análise do Cenário Macroeconômico Brasileiro 102
Efeitos do Setor Imobiliário do Brasil e das Variações Cambiais em Nossos Resultados 103
Principais Práticas Contábeis e Estimativas 104
Vendas Contratadas e Lançamentos de Novos Empreendimentos 109
Receita Operacional Líquida 110
Custo Operacionais 111
Receitas (Despesas) Operacionais 111
Resultados Operacionais 112
Outras Informações Financeiras 112
Períodos de Seis Meses Findos em 30 de Junho de 2008 e de 2009 113
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2007 e de 2008 116
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2006 e de 2007 119
Principais Variações nas Contas Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2006, de 2007, de 2008 e em 30 de Junho de 2009 124
Liquidez e Recursos de Capital 131
Endividamento 132
Obrigações Contratuais 133
Fluxo de Caixa 133
Investimentos 134
Avaliação Qualitativa Sobre os Riscos a que a Companhia está Sujeita 137
O SETOR IMOBILIÁRIO **139**
Cenário Macro Econômico 139
Demanda Imobiliária 139
Mercado Imobiliário 141
Mercado no Segmento Econômico 141
Expansão do Crédito Imobiliário 142
Ação Governamental e Regulamentação do Setor Imobiliário 142

Regulamentação da Atividade Imobiliária 143
Programa Minha Casa, Minha Vida 148
Legislação Municipal 149
Aspectos Ambientais 150
NOSSAS ATIVIDADES 153
Lançamentos 160
Empreendimentos Concluídos Recentemente 161
Reserva Estratégica de Terrenos em Locais Diferenciados 161
Atividades Imobiliárias 163
Posicionamento Processo Competitivo 169
Contratos Relevantes 170
Contratos Financeiros 171
Renegociação de Operação de Venda 173
Propriedade e Ativos Fixos 174
Saúde e Segurança 174
Seguro 175
Propriedade Intelectual 175
Empregados 175
Sindicatos 176
Benefícios 176
Prestadores de Serviço 177
Plano de Opção de Compra de Ações 177
Ação Social 177
Contingências Judiciais e Administrativas 178
ADMINISTRAÇÃO 182
Conselho de Administração 182
Diretoria 185
Conselho Fiscal 187
Comitê de Auditoria 188
Comitê de Governança Corporativa e Recursos Humanos 188
Remuneração 188
PRINCIPAIS ACIONISTAS 192
OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS 194
DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL 197
Geral 197
Capital Social e Capital Autorizado 197
Ações em Tesouraria 197
Histórico do Capital Social 198
Objeto Social 198
Direitos das Ações 198
Opções 198
Acordo de Acionistas 199
Assembleias Gerais 200
PRÁTICAS DIFERENCIADAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA 202
Nossas Práticas de Governança Corporativa e o IBGC 202
Autorização para Negociação no Novo Mercado 203
Novo Mercado 204
Outras Características do Novo Mercado 205
Política de Negociação dos Valores pela Nossa Companhia, pelo Acionista Controlador, pelos Conselheiros e pelos Diretores 205
Divulgação de Informações 206

3. ANEXOS

Estatuto Social Consolidado....211
Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia Realizada em 11 de Setembro de 2009....225
Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Ratificou o Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*....229
Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Verificou o Aumento de Capital....233
Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Homologou o Aumento de Capital....237
Declaração da Companhia e dos Acionistas Vendedores....241
Declaração do Coordenador Líder....255
Informações Anuais – IAN Relativas ao Exercício Social de 2008....259

4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas Referentes aos Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2007 e de 2006....417
Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas Referentes aos Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007....443
Informações Trimestrais – ITR da Companhia em 30 de Junho de 2009....497
Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Company Referentes aos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007....569

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO
APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E OUTRAS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA
SUMÁRIO DA EMISSORA
SUMÁRIO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS CONSOLIDADAS
APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES DA OFERTA
SUMÁRIO DA OFERTA
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA
IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES
FATORES DE RISCO
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas	WGELZ Administração e Participações S.A., Sr. Walter Francisco Lafemina, Sr. Gilberto Bernardo Benevides, Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, Sr. Elias Calil Jorge e Sr. Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin.
Acionistas Vendedores	Sr. Walter Francisco Lafemina, Sr. Gilberto Bernardo Benevides, Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, Sr. Elias Calil Jorge e Sr. Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin.
Ações	Ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames a serem distribuídas no âmbito da Oferta.
Ações Adicionais	Quantidade adicional de até 17.000.000 Ações de emissão da Companhia, equivalente a até 20% das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, sem prejuízo das Ações oriundas da Opção de Ações Suplementares, adicionadas à quantidade total das Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
Ações da Oferta Primária	Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a serem emitidas pela Companhia e distribuídas publicamente na Oferta.
Ações da Oferta Secundária	Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, a serem distribuídas publicamente na Oferta.
Ações Suplementares	Lote suplementar de até 12.750.000 Ações de emissão da Companhia, equivalente a até 15% (quinze por cento) das Ações inicialmente ofertadas, conforme Opção de Ações Suplementares.
ADEMI-RJ	Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro.
Agentes de Colocação Internacional	Itaú USA Securities, Inc., Credit Suisse Securities, UBS Securities, LLC, Bradesco Securities, Inc. e HSBC Securities (USA), Inc.
ANBID	Associação Nacional dos Bancos de Investimento – ANBID.
ANDIMA	Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro – ANDIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Brookfield Incorporações S.A.
Anúncio de Início	Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Brookfield Incorporações S.A.
Anúncio de Suspensão	Comunicado de suspensão da Oferta, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400.

Anúncio de Retificação	Comunicado de modificação da Oferta, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral Ordinária	Assembleia Geral Ordinária de nossos acionistas.
Auditor Independente ou Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
Aviso ao Mercado	Aviso ao mercado sobre a Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, publicado em 07 de outubro de 2009, a ser republicado em 14 de outubro de 2009, nos jornais "Valor Econômico", Diário Mercantil e no Diário Oficial do Rio de Janeiro.
Banco Brascan	Banco Brascan S.A.
Banco Central	Banco Central do Brasil.
Banco de Terrenos	Conjunto de imóveis de propriedade da Companhia disponíveis para a construção de potenciais empreendimentos imobiliários.
BEC	Brookfield Engenharia S.A.
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
BOVESPA FIX	Sistema de Negociação de Títulos de Renda Fixa da BM&FBOVESPA.
BR GAAP	Práticas contábeis adotadas no Brasil.
Bradesco BBI	Banco Bradesco BBI S.A.
Bradesco Securities	Bradesco Securities Inc.
Brascan	Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliarios SA., atual denominação da Brascan Imobiliária Incorporações S.A.
Brascan Brazil	Brascan Brazil Ltd.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
Brookfield, BISA, Companhia ou Emissora	Brookfield Incorporações S.A., atual denominação de Brascan Residential Properties S.A.
Brookfield Asset Management	Brookfield Asset Management Inc.
Brookfield Brasil	Brookfield Brasil Ltda., atual denominação de Brascan Brasil Ltda.
BTEI	Brascan Tamboré Empreendimentos Imobiliários S.A.
BTG Pactual	Banco BTG Pactual S.A.

BTHP	Brascan Tamboré Holding Participações Ltda.
CCB	Cédulas de Crédito Bancário.
CCI	Cédulas de Crédito Imobiliário.
CDI	Certificado de Depósito Interfinanceiro.
CEF	Caixa Econômica Federal.
CETIP	Cetip S.A. Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
CFC	Conselho Federal de Contabilidade.
Classe Alta	Consumidores de Unidades de valor acima de R$1.000.000,00.
Classe Média-Alta	Consumidores de Unidades de valor entre R$500.000,00 e R$1.000.000,00.
Classe Média	Consumidores de Unidades de valor entre R$350.000,00 e R$500.000,00.
Classe Média-Baixa	Consumidores de Unidades de valor entre R$130.000,00 e R$350.000,00.
Segmento Econômico	Consumidores de Unidades de valor abaixo de R$130.000,00.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
Código ANBID de Melhores Práticas para Atividades Conveniadas	Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para Atividades Conveniadas da ANBID.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
Código de Obras e Edificações	Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e posteriores alterações.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Company	Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., atual denominação da Company S.A.
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente, órgão consultivo e deliberativo do Sistema Nacional do Meio Ambiente-SISNAMA, instituído pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.
Conselho de Administração	Nosso Conselho de Administração.
Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação, Subscrição e Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão da Brookfield Incorporações S.A., a ser celebrado entre nós, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e a BM&FBOVESPA.

Contrato de Estabilização	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da Brookfield Incorporações S.A., a ser celebrado entre nós, o Coordenador Líder da Oferta e Itaú Corretora de Valores S.A.
Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato de Participação no Novo Mercado, firmado entre nós, nossos administradores e acionistas controladores e a BM&FBOVESPA, vigente desde 26 de junho de 2006.
Coordenador Líder ou Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores da Oferta	Itaú BBA, Credit Suisse, BTG Pactual e Bradesco BBI.
Coordenador Contratado	HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
COPOM	Comitê de Política Monetária.
CPC	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
CPC 01	Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis nº 01.
CPC 12	Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis nº 12.
CPC 13	Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis nº 13.
Credit Suisse	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Credit Suisse Securities	Credit Suisse Securities (USA) LLC.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	Banco Bradesco S.A.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira das Ações objeto da Oferta que será realizada no último dia do Período de Colocação.
Data de Liquidação das Ações Suplementares	Data da liquidação física e financeira das Ações Suplementares, que ocorrerá no prazo de até 3 dias úteis contados da data de exercício da Opção de Ações Suplementares.
Demonstrações Financeiras Consolidadas	São as demonstrações financeiras apuradas de acordo com o artigo 250 da Lei das Sociedades por Ações aplicáveis às companhias abertas que tiverem mais de 30% (trinta por cento) do valor do seu patrimônio líquido representado por investimentos em sociedades controladas.

Deliberação CVM 506	Deliberação CVM nº 506, de 19 de junho de 2006.
Deliberação CVM 561	Deliberação CVM nº 561, de 18 de dezembro de 2008.
Deliberação CVM 565	Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008.
Dólar, Dólar norte-americano ou US$	Moeda corrente dos Estados Unidos.
EBITDA	Nosso EBITDA consiste no lucro líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, e das despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida de desempenho de acordo com o BR GAAP, IFRS ou US GAAP, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras sociedades. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, as despesas e receitas financeiras, o IRPJ e a CSLL, a depreciação e a amortização, o EBITDA funciona como um indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações de carga tributária do IRPJ e da CSLL ou alterações nos níveis de depreciação e amortização. Consequentemente, acreditamos que o EBITDA permite uma melhor compreensão não só do nosso desempenho financeiro, como também da nossa capacidade de cumprir com nossas obrigações passivas e obter recursos para nossas despesas de capital e nosso capital de giro. No entanto, o EBITDA apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar de maneira significativa os nossos lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados.
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio.
Estatuto da Cidade	Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e posteriores alterações.
Estatuto Social	Nosso Estatuto Social.
EUA ou Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Exchange Act	Securities Exchange Act de 1934, dos Estados Unidos, e posteriores alterações, que entre outras disposições, regulamenta a negociação de valores mobiliários no mercado secundário.
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

FGV	Fundação Getulio Vargas.
Governo Federal	Governo Federal da República Federativa do Brasil.
Grupo Brookfield	Qualquer sociedade que seja controlada, direta ou indiretamente, pela Brookfield Asset Management.
HSBC Securities	HSBC Securities (USA), Inc.
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.
IBGC	Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IBRACON	Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
ICC	Índice de Custo de Construção, divulgado pela FGV.
IFC	International Finance Corporation.
IFRS	International Financial Reporting Standards, correspondente às normas internacionais de contabilidade.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV.
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado, divulgado pela FGV.
INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE.
INPI	Instituto Nacional de Propriedade Industrial.
Instituições Consorciadas	Instituições credenciadas junto à BM&FBOVESPA para participar da Oferta.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores da Oferta, o Coordenador Contratado e as Instituições Consorciadas, considerados conjuntamente.
Instrução CVM 325	Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, e posteriores alterações.
Instrução CVM 358	Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários e os programas de distribuição de valores mobiliários.
Instrução CVM 471	Instrução CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008, e posteriores alterações.

Investidores Estrangeiros	Investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A, nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act*, e nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S e de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor estrangeiro, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento previstos na Lei nº 4.131/62, e/ou na Resolução 2.689 e na Instrução CVM 325.
Investidores Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, cujas ordens específicas ou globais de investimento excedam o pedido de investimento de R$300.000,00 (trezentos mil reais), fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil, em conformidade com os mecanismos de investimento da Lei nº 4.131/62, e/ou da Resolução 2.689 e da Instrução CVM 325.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, nos termos da regulamentação em vigor, residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que decidirem participar da Oferta de Varejo, por meio da efetivação dos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva destinados à subscrição e/ou aquisição de Ações no âmbito da Oferta.
IOF	Imposto sobre Operações Financeiras.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
Itaú Securities	Itaú USA Securities, Inc.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
Lei de Incorporação	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores alterações.
Lei de Loteamento	Lei de Parcelamento do Solo Urbano nº 6.766, de 19 de novembro de 1979, e posteriores alterações.
Lei de Registros Públicos	Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e posteriores alterações.
Lei de Zoneamento	Lei Municipal nº 13.885, de 6 de outubro de 2004, do município de São Paulo, e posteriores alterações.

Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
Lei nº 4.131/62	Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, e posteriores alterações.
Lei nº 9.514/97	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e posteriores alterações.
Lei nº 10.931/04	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
Lei nº 11.051/04	Lei nº 11.051, de 29 de dezembro de 2004, e posteriores alterações.
Lei nº 11.638/07	Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, e posteriores alterações.
Lei nº 11.941/09	Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, e posteriores alterações.
NYSE	New York Stock Exchange.
MB Engenharia	MB Engenharia S.A.
Medida Provisória nº 449/08	Medida Provisória nº 449, de 3 de dezembro de 2008.
Novo Mercado	Segmento especial de listagem da BM&FBOVESPA, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado.
Oferta	Distribuição pública primária e secundária de, inicialmente, 70.000.000 Ações da Oferta Primária e 15.000.000 Ações da Oferta Secundária, no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, a ser coordenada pelos Coordenadores da Oferta, com a participação das Instituições Participantes da Oferta. Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, exclusivamente junto a Investidores Estrangeiros.
Opção de Ações Adicionais	Sem prejuízo da Opção de Ações Suplementares, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 17.000.000 Ações de emissão da Companhia, equivalentes a até 20% das Ações inicialmente ofertadas, mediante a oferta adicional de Ações, a critério da Companhia, com a concordância dos Coordenadores da Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Opção de Ações Suplementares	A quantidade total de Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 12.750.000 Ações de emissão da Companhia, equivalente a até 15% das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção a ser outorgada pela Companhia ao Coordenador Líder. A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida exclusivamente pelo Coordenador Líder, total ou parcialmente, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que for fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo pelos Coordenadores da Oferta, por um período de até 30 (trinta) dias contados, inclusive, da data de Publicação do Anúncio de Início nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, e será destinada a atender a um eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta.
Pedido de Reserva	Formulário específico celebrado em caráter irrevogável e irretratável, para reserva de Ações, no âmbito da Oferta de Varejo, firmado por Investidores Não Institucionais.
Período de Colocação	Prazo de até 3 (três) dias úteis, contado a partir do 1º dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, para os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional efetuarem a colocação das Ações.
Período de *Lock-up*	A Companhia, seus administradores e os Acionistas Vendedores firmarão acordo de não disposição de ações (*lock up*), pelo qual não poderão oferecer à venda, vender, contratar ou concordar em vender, empenhar ou de qualquer outra forma alienar, direta ou indiretamente, quaisquer ações de emissão da Companhia que sejam de sua titularidade ou outros valores mobiliários passíveis de conversão, permuta ou exercício sob a forma de ações de emissão da Companhia, bem como negociar Ações e derivativos lastreados em Ações, por um período de 90 (noventa) dias contados da publicação do Anúncio de Início, inclusive ("Período de *Lock-up*"), salvo na hipótese de prévio consentimento por escrito dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, e exceto com relação às Ações Suplementares e às ações objeto de empréstimo a ser concedido ao Agente Estabilizador objetivando as atividades previstas no Contrato de Estabilização.
Período de Reserva	Prazo para formulação de Pedido de Reserva no âmbito da Oferta de Varejo, a ser iniciado em 14 de outubro, inclusive, e encerrado em 19 de outubro de 2009, inclusive.
Pessoas Vinculadas	Investidores que sejam (i) Acionistas Vendedores, controladores ou administradores da Companhia; (ii) controladores ou administradores de quaisquer das Instituições Participantes da Oferta ou de quaisquer dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (iv) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o segundo grau de qualquer das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) acima.

PIB	Produto Interno Bruto.
PIS	Programa de Integração Social.
Plano de Opção	Plano de Opção de Compra de Ações de nossa emissão.
Prazo de Distribuição	Prazo para a Distribuição das Ações que terá início na data de publicação do Anúncio de Início e se encerrará na data de publicação do Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de até 6 meses contado a partir da data da publicação do Anúncio de Início.
Preço por Ação	R$6,80 – o preço de emissão e/ou venda por Ação foi fixado após (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva; e (ii) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding,* tendo como parâmetro (a) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA; e (b) as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto aos Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding.*
Programa Minha Casa, Minha Vida	Programa de incentivo à construção de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos, criado pela Medida Provisória nº 459 e 460, vigente até 31 de dezembro de 2013, e aplicável para construções iniciadas a partir de 31 de março de 2009 convertidas, respectivamente nas Leis nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, concedendo benefícios tributários para a adoção do regime do patrimônio de afetação, reduzindo de 7% para 6% a alíquota unificada dos tributos incidentes sobre as receitas mensais auferidas pelo empreendimento, e 1% nos casos de imóveis residenciais de interesse social, assim entendidos como aqueles com valor comercial de até R$60,0 mil no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.
Procedimento de *Bookbuilding*	Procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, conforme o artigo 44 da Instrução CVM 400, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso não haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações objeto da Oferta, serão aceitas as ordens de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas durante o Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% do total de Ações objeto da Oferta. **OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE ADERIREM À OFERTA DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ PROMOVER MÁ FORMAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO E/OU FALTA DE LIQUIDEZ DAS AÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

	A subscrição e/ou aquisição de Ações utilizadas como forma de proteção (*hedge*) de operações com derivativos (incluindo operações de *total return swaps* e/ou outros instrumentos financeiros firmados no exterior com o mesmo efeito) não serão consideradas investimento efetuado por Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta. Para informações adicionais, veja a seção *"Fatores de Risco – A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um impacto adverso na liquidez das Ações e impactar a definição do Preço por Ação"*, na página 79 deste Prospecto.
Prospecto ou Prospecto Definitivo	Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Brookfield Incorporações S.A.
Prospecto Preliminar	Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Brookfield Incorporações S.A.
Real ou R$	Moeda corrente do Brasil.
Regra 144A	Regra 144A do Securities Act.
Regulamento S	Regulamento S do Securities Act.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento de listagem no Novo Mercado, editado pela BM&FBOVESPA.
Resolução 2.689	Resolução do CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000.
Resolução CFC nº 963/03	Resolução do CFC nº 963, de 16 de maio de 2003, a qual estabeleceu novas regras contábeis aplicáveis às companhias do setor imobiliário em relação às unidades lançadas a partir de 1º de janeiro de 2004.
Sarbanes-Oxley	Lei Sarbanes Oxley de 2002, dos Estados Unidos, que regulamenta os procedimentos de registro e divulgação das informações financeiras.
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos.
SEC	Securities and Exchange Commission.
SECONCI	Serviço Social da Indústria da Construção Civil.
SECOVI	Sindicato da Habitação de São Paulo – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
Securities Act	Securities Act de 1933, dos Estados Unidos, e posteriores alterações, que prevê o registro de oferta de valores mobiliários.
SFH	Sistema Financeiro de Habitação, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e posteriores alterações.

SFI	Sistema Financeiro Imobiliário, criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e posteriores alterações.
Taxa SELIC	Taxa dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
SPE SP-3	Brascan SPE SP-3.
SRF ou Receita Federal	Secretaria da Receita Federal.
Subsidiárias	Sociedades nas quais detemos participação acionária relevante. Para maiores informações, veja a Seção "*Nossas Atividades*" na página 153 deste Prospecto.
TJLP	Taxa de Juros de Longo Prazo, conforme determinado pelo CMN.
TR	Taxa Referencial, calculada pelo Banco Central.
UBS Securities	UBS Securities, LLC.
Unidade	Unidade autônoma imobiliária, residencial ou comercial, construída ou em fase de construção.
U.S. GAAP	Práticas contábeis geralmente aceitas nos Estados Unidos.
Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva	Valores mínimo e máximo para investimento nas Ações pelos Investidores Não Institucionais, através de Pedidos de Reserva equivalentes a, respectivamente, R$3.000,00 e R$300.000,00.
VGV	Somatório do valor de venda da totalidade das Unidades de um empreendimento imobiliário específico.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive nas seções "*Fatores de Risco*", "*Sumário da Emissora*", "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*" e "*Nossas Atividades*", respectivamente nas páginas 67, 20, 102 e 153 deste Prospecto.

Nossas estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os nossos negócios operacionais. Embora acreditemos que estas estimativas e declarações futuras encontram-se baseadas em premissas razoáveis, estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

Nossas estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- alterações nos preços do mercado imobiliário, nos custos estimados em nosso orçamento e na demanda, nas preferências e na situação financeira de nossos clientes;
- capacidade de pagamento de nossos financiamentos e cumprimento de nossas obrigações financeiras;
- capacidade de contratar novos financiamentos e executar o nosso plano de expansão;
- alterações nos nossos negócios;
- outros fatores que podem afetar nossas condições financeiras, liquidez e resultados de nossas operações; e
- outros fatores de risco apresentados na seção "*Fatores de Risco*" deste Prospecto Definitivo.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não podemos assegurar que atualizaremos ou revisaremos quaisquer dessas estimativas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Definitivo. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Definitivo podem não vir a ocorrer e, ainda, nossos resultados futuros e nosso desempenho podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima, mas não se limitando a eles. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

Demonstrações Financeiras

A Companhia prepara suas demonstrações financeiras de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638/07, complementada pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), que altera Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Essa Lei tem, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no IFRS e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade e de auditoria, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

Portanto, as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram as primeiras apresentadas com a adoção das alterações introduzidas por essa nova legislação. Em conformidade com a Deliberação CVM 506 e a Deliberação CVM 565, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 13 – Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07, para fins de comparação das demonstrações financeiras, a Companhia elegeu 1º de janeiro de 2007 para a adoção das novas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. Desta forma, as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram ajustadas e reapresentadas. A data de transição é definida como sendo o ponto de partida para a adoção das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, e representa a data base em que a Companhia preparou seu balanço patrimonial de abertura ajustado pelas novas práticas contábeis.

As principais alterações nas práticas contábeis promovidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da Medida Provisória nº 449 (convertida na Lei nº 11.941/09), aplicáveis à Companhia e adotadas para a elaboração de suas demonstrações financeiras, foram a introdução do conceito de ajuste a valor presente para os saldos de contas a receber de incorporação imobiliária e contas a pagar na aquisição de terrenos (CPC 12) e a orientação OCPC 01, que trata sobre aspectos contábeis das entidades de incorporação imobiliária.

Para maiores informações sobre a Lei n° 11.638/07 e Lei n° 11.941/09, vide seção "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*", no item "*Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas*", na página 25 deste Prospecto.

Nossas informações financeiras inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006, de 2007 e de 2008, e aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2008 e de 2009, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras anuais e informações trimestrais - ITR anexas a este Prospecto, bem como com as informações contidas nas seções "*Apresentação das Informações Financeiras Consolidadas e Outras Informações*", "*Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas*" e "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*", nas páginas 16, 25 e 102 deste Prospecto, respectivamente.

As referidas informações financeiras consolidadas inseridas neste Prospecto foram extraídas de:

- Nossas demonstrações financeiras, que compreendem o balanço patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2006, as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), das origens e aplicações de recursos correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006, anexas a este prospecto que foram elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, vigentes à época das referidas demonstrações financeiras, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei n° 11.638/07, o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados. Estas informações financeiras foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria. O parecer de auditoria emitido sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006 inclui parágrafo de ênfase sobre a inclusão das demonstrações dos fluxos de caixa, controladora e consolidado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006, para propiciar informações suplementares sobre a Companhia – que não era requerida como parte integrante das demonstrações financeiras básicas, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil – e foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2006. Ver parecer do Auditor Independente na página 418 deste Prospecto;

- Nossas demonstrações financeiras, que compreendem os balanços patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2007 e de 2008, as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e dos valores adicionados correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, anexas a este Prospecto, foram elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei n° 11.638/07. Estas informações financeiras foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria. O parecer de auditoria emitido sobre as demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2008 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – "Praticas Contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros", aprovada pela Deliberação CVM 506. Ver parecer do Auditor Independente na página 444 deste Prospecto; e

- Nossas informações trimestrais (ITR), que compreendem os balanços patrimoniais levantados em 30 de junho de 2009 e em 31 de dezembro de 2008, as demonstrações de resultado e dos fluxos de caixa correspondentes aos semestres findos 30 de junho de 2009 e de 2008 e a demonstração das mutações do patrimônio líquido (controladora) correspondentes ao semestre findo 30 de junho de 2009, anexas a este Prospecto, foram elaboradas por nós de acordo com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais – ITR e incluem as alterações introduzidas pela Lei n° 11.638/07. Estas informações trimestrais – ITR foram submetidas à revisão especial pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, a qual foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade e estão anexas a este Prospecto. O relatório de revisão especial emitido sobre as Informações Trimestrais referentes ao semestre findo em 30 de junho de 2009 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às informações trimestrais, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as informações trimestrais relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2008, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – "Praticas Contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros, aprovada pela Deliberação CVM 506. Ver relatório de revisão especial do Auditor Independente na página 564 deste Prospecto.

Desta forma, as informações e análises descritas na seção "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*", na página 102, foram obtidas e elaboradas considerando as demonstrações de resultado consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 sem os ajustes decorrentes da nova prática contábil e as demonstrações de resultado consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2008 e para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2008 e 2009, com os ajustes decorrentes das novas práticas contábeis, conforme descrito acima.

A demonstração do resultado consolidado da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008 contempla o resultado da MB Engenharia, a partir da data de sua aquisição em 17 de abril de 2008, e da Company, a partir da data de sua aquisição em 22 de outubro de 2008. Consequentemente, o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 não é comparável com nossos resultados em anos anteriores.

De acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, existem regras específicas aplicáveis às companhias do setor de incorporação imobiliária, principalmente no contexto de apropriação do resultado de vendas. As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

Adicionalmente, a seção "*Informações Financeiras Consolidadas Pro Forma Não Auditadas*" inclui informações financeiras que refletem nossas informações financeiras consolidadas para dar efeito à aquisição da Company por nós como se houvesse ocorrido desde 1° de janeiro de 2008.

As informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas são apenas para fins ilustrativos e informativos e não pretendem representar ou ser indicador do que nossa situação financeira ou resultados operacionais teriam sido, caso a operação descrita acima tivesse ocorrido nas datas indicadas. As informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas também não devem ser consideradas representativas de nossa situação financeira ou de nossos resultados operacionais futuros.

Estimativas do Mercado

As informações constantes neste Prospecto sobre estimativas de mercado, nossa situação em relação aos nossos concorrentes e nossa participação no mercado imobiliário brasileiro foram baseadas em informações obtidas de fontes que consideramos confiáveis, tais como EMBRAESP, ADEMI-RJ, SECOVI, IBGE e o Banco Central, entre outros. Embora não tenhamos motivos para achar que tais informações não são corretas, não as verificamos de forma independente.

Arredondamento

Algumas porcentagens e outros valores incluídos neste Prospecto foram arredondados para facilitar a apresentação. Dessa forma, os valores totais em determinadas tabelas podem não refletir a soma aritmética dos valores precedentes.

Outras Informações

Neste Prospecto, "Classe Alta", "Classe Média", "Classe Média Alta", "Classe Média Baixa", e "Segmento Econômico", são utilizadas, segundo nossos critérios internos, para representar os diferentes segmentos de mercado em que atuamos e as respectivas faixas de preço dos imóveis. Essas definições podem diferir significativamente de critérios de segmentação de mercado ou de classes de venda utilizados por outras incorporadoras ou dos indicadores oficiais de classe sócio-econômica.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação da Companhia	A Brookfield é constituída sob a forma de sociedade por ações, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.300.277.153.
Sede	A nossa sede social está localizada na Av. das Américas, nº 3434, Bloco II – 6º andar, salas 601 a 608 e 703 a 706, Cep 22640-102, na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro.
Diretoria de Relações com Investidores	Nossa Diretoria de Relações com Investidores localiza-se na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – 14º andar, CEP 04794-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa é o responsável por esta diretoria e pode ser contatado através do telefone (55 11) 3127-9200, fax (55 11) 3127-9408 e endereço de correio eletrônico ri@br.brookfield.com.
Auditores Independentes da Companhia	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
Atendimento aos Acionistas	O atendimento aos nossos acionistas é feito pelo Sr. Horacio Moreira Piedras Jr., na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – 14º andar, CEP 04794-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, através do telefone (55 11) 3127-9277, fax (55 11) 3127-9408 e endereço de correio eletrônico horacio.piedras@br.brookfield.com.
Novo Mercado	Nossas ações ordinárias estão listadas no segmento de Novo Mercado da BM&FBOVESPA, onde são negociadas sob o código "BISA3".
Jornais nos quais divulga informações	As informações referentes à Brookfield são divulgadas no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal Diário Mercantil. As informações referentes à Oferta serão divulgadas também no Jornal Valor Econômico.
Website	O nosso *website* está disponível no endereço www.br.brookfield.com.

Informações Adicionais: Quaisquer informações complementares sobre a Brookfield e a Oferta poderão ser obtidas junto: (i) à Brookfield, em seu de endereço de atendimento aos acionistas e em seu *website*; (ii) ao Coordenador Líder, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, CEP 04538-133, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (iii) ao Credit Suisse, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 13º andar, CEP 01451-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (iv) ao BTG Pactual, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 9º andar, CEP 04538-133, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (v) ao BBI, na Av. Paulista, nº 1.450, 8º andar, CEP 01310-917, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e (vi) à CVM, localizada na Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20050-006, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ou na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. As informações constantes no nosso *website* não são parte integrante deste Prospecto, nem se encontram incorporadas por referência a este.

SUMÁRIO DA EMISSORA

Este sumário destaca as informações selecionadas sobre os nossos negócios e esta Oferta. Este sumário não contém todas as informações necessárias que o investidor deve considerar para investir em nossas Ações. Recomendamos que o investidor leia, cuidadosamente, todo o conteúdo deste Prospecto, incluindo nossas demonstrações financeiras, bem como as seções "Fatores de Risco", "Informações Financeiras Selecionadas", "Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras" e "Considerações sobre Estimativas e Declarações Acerca do Futuro".

Visão Geral da Companhia

Somos uma das seis maiores incorporadoras do setor imobiliário brasileiro em valor de mercado[1], com atuação nos segmentos residenciais econômico, médio-baixo, médio, médio-alto e alto, bem como no segmento de escritórios, com foco nas regiões metropolitanas dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro e da região Centro-Oeste. No ano de 2008, fomos os líderes entre as companhias de capital aberto do setor imobiliário no lançamento de empreendimentos imobiliários em São Paulo e na região Centro-Oeste, com R$1,7 bilhão e R$0,6 bilhões em lançamentos, respectivamente, e ficamos em quarto lugar em lançamentos de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, com R$0,4 bilhões em lançamentos[2]. Nossas operações são desenvolvidas de forma integrada, englobando as atividades de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento de projetos, vendas e construção.

A Companhia é resultante da combinação das empresas Brascan, Company e MB Engenharia, todas com larga experiência e tradição no setor imobiliário, consolidadas na marca "Brookfield". Com as aquisições da Company e da MB Engenharia em 2008, passamos a ter maior presença em regiões do Brasil onde ainda não tínhamos uma presença destacada, uma vez que cada uma dessas empresas possui forte atuação em sua respectiva região geográfica. Assim, se já tínhamos uma presença forte nas áreas metropolitanas do Estado do Rio de Janeiro por meio da Brascan, passamos a ter presença destacada também nas áreas metropolitanas do Estado de São Paulo, por meio da Company, e nas áreas metropolitanas da região Centro-Oeste, por meio da MB Engenharia.

Somos parte do Grupo Brookfield, que atua há 110 anos no Brasil, e controlados pela Brookfield Brasil e pelos Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas. A Brookfield Brasil tem uma plataforma de investimentos com R$14 bilhões sob gestão (incluindo recursos próprios e de clientes institucionais), atuando em diversos segmentos, como o mercado imobiliário, infraestrutura, agronegócio e shopping centers. A principal acionista da Brookfield Brasil é a Brookfield Asset Management, gestora de ativos com US$80 bilhões sob administração, dos quais US$38 bilhões encontram-se investidos no mercado imobiliário.

[1] Fonte: Bloomberg, 22 de setembro de 2009.
[2] Consideramos para esse cálculo os relatórios trimestrais das empresas de capital aberto do setor no Brasil, exceto Klabin Segall.

A tabela abaixo apresenta o resumo de algumas das nossas informações financeiras e operacionais para os períodos indicados:

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Semestre findo em 30 de junho de	
Informações Operacionais	**2006**	**2007**	**2008**	**2008**	**2009**
			(em milhares de R$)		
Lançamentos[1]					
Residencial	378.000	730.000	908.100	245.800	611.800
Escritórios	–	273.000	1.320.600	160.000	245.900
Total	**378.000**	**1.003.000**	**2.228.700**	**405.800**	**857.700**
Vendas Contratadas[1]					
Residencial	351.600	476.700	726.900	300.300	668.400
Escritórios	13.100	236.400	101.500	50.300	206.600
Total	**364.700**	**713.100**	**828.400**	**350.600**	**875.000**
Informações Financeiras[1][2]					
Receita líquida	393.695	462.493	792.323	360.637	787.894
Lucro bruto	178.133	193.176	327.337	164.403	281.895
Margem bruta[3]	45,2%	41,8%	41,3%	45,6%	35,8%
Lucro líquido	41.970	145.261	102.837	68.348	95.318
Outras Informações Financeiras					
EBITDA[4]	88.078	130.052	189.055	107.370	174.261
Margem EBITDA[5]	22,4%	28,1%	23,9%	29,8%	22,1%

(1) Lançamentos, vendas contratadas e informações financeiras incluem os resultados da MB Engenharia a partir de abril de 2008 e da Company a partir de 22 de outubro de 2008.
(2) As informações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 não refletem os ajustes criados pela Lei nº 11.638/07 o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.
(3) Lucro bruto dividido pela receita líquida.
(4) Ver definições do EBITDA na seção "*Definições*" na página 7 deste Prospecto.
(5) EBITDA dividido pela receita líquida.

Pontos Fortes

Acreditamos que nossos pontos fortes são:

Atuação nas principais áreas metropolitanas. Somos a junção de três empresas com destaque em lançamentos de empreendimentos imobiliários nos mercados imobiliários de São Paulo, Rio de Janeiro e região Centro-Oeste, responsáveis por 33,9%, 11,6% e 8,7% do PIB brasileiro, respectivamente, em 2006[3]. Conseguimos aplicar nosso modelo de negócios em todos esses mercados, aproveitando-se da experiência e reputação agregada por cada uma de nossas empresas nessas regiões, o que nos propicia amplo conhecimento das especificidades e regulamentações em cada uma delas e, consequentemente, maior eficiência para a aprovação, licenciamento e desenvolvimento de nossos empreendimentos imobiliários.

Modelo de negócios totalmente integrado e eficiente. Nossas atividades de incorporação imobiliária são completamente integradas, o que nos permite administrar e controlar todos os seus estágios, incluindo o processo de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento, vendas e construção. Acreditamos que o processo integrado de nossas atividades nos oferece vantagens competitivas, tais como: (i) forte equipe de construção, permitindo a redução de nossos custos, do prazo para conclusão e do risco de execução de nossos empreendimentos consolidado na nossa unidade de negócio de construção; (ii) rígido controle de qualidade; (iii) capacidade para executar incorporações de maior escala; (iv) atuação local em nossas unidades de negócio (Rio de Janeiro, São Paulo e Centro-Oeste), aproveitando-se da experiência de quase 30 anos de operação em nossos mercados de atuação; e (v) maior poder de negociação junto a fornecedores.

[3] Fonte: IBGE – Produto Interno Bruto dos Municípios 2003 - 2006.

Diversificação de produtos. Oferecemos umas das maiores diversificações de produtos do setor, uma vez que desenvolvemos um amplo leque de produtos imobiliários de escritórios e residenciais para todos os segmentos de renda. A experiência específica de nossas unidades de negócio em cada um de nossos mercados de atuação e nos diferentes segmentos de renda nos confere flexibilidade para focar em produtos voltados para regiões e segmentos onde acreditamos estar o maior potencial de crescimento e de retorno financeiro.

Sólida reputação e reconhecimento da marca. Nossa marca "Brookfield" é uma marca mundial com sólida reputação no setor imobiliário. Através de nossa marca mundial, consolidamos nossas três marcas locais – "Brascan", "Company" e "MB Engenharia". Com isso, o reconhecimento de nossa marca consolidada "Brookfield" atingiu sólida reputação entre os fornecedores, subcontratados, corretores e outros incorporadores.

Experiência comprovada de nosso principal acionista. Nos beneficiamos da experiência e do apoio de nossa controladora indireta, Brookfield Asset Management, uma gestora de ativos mundial com enfoque em ativos imobiliários, de infraestrutura e energia. A experiência da Brookfield Asset Management nos mercados imobiliários norte-americanos, sul-americanos, europeus, asiáticos e australiano nos ajudou a assumir uma posição de destaque em inovação de produtos no setor imobiliário brasileiro. Além disso, com a aquisição da Company e da MB Engenharia, incorporamos a larga experiência adquirida por essas duas companhias nos respectivos mercados e segmentos de operação, incrementando nossa capacidade de atuação e de desenvolvimento de projetos. Finalmente, nos beneficiamos da experiência e do apoio do grupo de gestão da Brookfield Brasil, especializado nos setores imobiliário e de infraestrutura. Essa estrutura única de organização nos oferece expertise em pesquisa e suporte a operações no mercado imobiliário com foco no Brasil.

Governança Corporativa e Equipe Administrativa Eficiente: Possuímos um modelo de gestão baseado em forte governança corporativa, de acordo com os padrões exigidos pelo Novo Mercado. Além disso, a Brookfield Asset Management é companhia listada na Bolsa de Valores de Nova York e impõe a adoção dos padrões de governança corporativa estabelecidos pela Sarbanes-Oxley. Além disso, nossa conceituada equipe administrativa é experiente e especializada, com média de 25 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro, e está comprometida com nosso desenvolvimento sustentável e a maximização de nossos resultados. Como parte de nosso programa de governança corporativa, identificamos e capacitamos nossos executivos de maneira contínua para apoiar iniciativas de negócios e implementar nossa estratégia de negócios, além de manter um planejamento de sucessão executiva. Os resultados desse programa refletem-se em nossos empregados, altamente treinados, dos quais aproximadamente 20% possuem pós-graduação, assim como em nossos baixos índices de rotatividade de pessoal.

Estratégia

Os principais elementos da nossa estratégia são os seguintes:

Capitalizar o Potencial de Crescimento em Nossos Segmentos de Mercado. Atuamos de forma diversificada, combinando segmentos e regiões, e aumentando o número de lançamentos de empreendimentos em segmentos e regiões que entendemos ter maior potencial de crescimento, de forma a reduzir nossa exposição em segmentos e regiões específicas. Nossa diversificação geográfica nos permite capturar os benefícios da experiência adquirida por Brascan, Company e MB Engenharia em cada mercado de atuação, de forma a oferecer produtos mais adequados a cada região. Assim, dentro de nosso modelo de negócios totalmente integrado, podemos oferecer projetos de custo proporcionalmente mais baixo a todos os segmentos, bem como a nossa marca, respeitada no mercado, nos permite praticar maiores margens que nossos competidores. Além disso, acreditamos que o crescimento do mercado imobiliário nas regiões em que atuamos continue a ser superior ao do Brasil como um todo.

Avaliação de Novas Oportunidades de Crescimento. Possuímos amplo histórico em aquisições de empresas e empreendimentos no setor imobiliário e na consolidação das atividades das empresas adquiridas. As aquisições da Company e da MB Engenharia em 2008, são exemplos de aquisições estratégicas que impulsionaram nosso crescimento e aumentaram a diversificação de nossas áreas de atuação e de oferta de produtos. Com base nessas experiências adquiridas em aquisições passadas, e levando-se em consideração a fragmentação deste mercado, continuaremos a avaliar novas oportunidades de aquisição de outras empresas ou empreendimentos no setor imobiliário, com o objetivo de ampliar a consolidação de nossas atividades no setor.

Desenvolvimento de um Banco de Terrenos Equilibrado. Temos largo conhecimento na exploração e desenvolvimento de terrenos para empreendimentos imobiliários, e buscamos manter nosso Banco de Terrenos equilibrado para os projetos de curto prazo e para os projetos de longo prazo. A manutenção de terrenos para os projetos de longo prazo nos permite ter previsibilidade sobre nossas ações futuras e aumentar a visibilidade deste tipo de empreendimento, enquanto a manutenção de terrenos para os projetos de curto prazo nos permite o aproveitamento das oportunidades decorrentes de empreendimentos deste tipo que tenham retornos atraentes.

Aproveitamento de nossa eficiência operacional e financeira. O desenvolvimento de projetos em larga escala, em conjunto com o nosso modelo de negócios totalmente integrado, nos permite atingir economias de escala por meio da distribuição de custos indiretos fixos e de marketing sobre uma grande quantidade de Unidades. Ao utilizarmos a experiência da Brookfield Asset Management no segmento de incorporação imobiliária, temos capacidade de introduzir novos produtos e tecnologias que reduzem custos e aumentam margens operacionais.

Reorganização Societária Recente, Estrutura Societária e História

Em 31 de janeiro de 2008, a Companhia adquiriu, por meio da Brascan, 100% do capital social da BTHP, sociedade que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento e empreendimentos imobiliários urbanos compostos por um Banco de Terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m^2 de área.

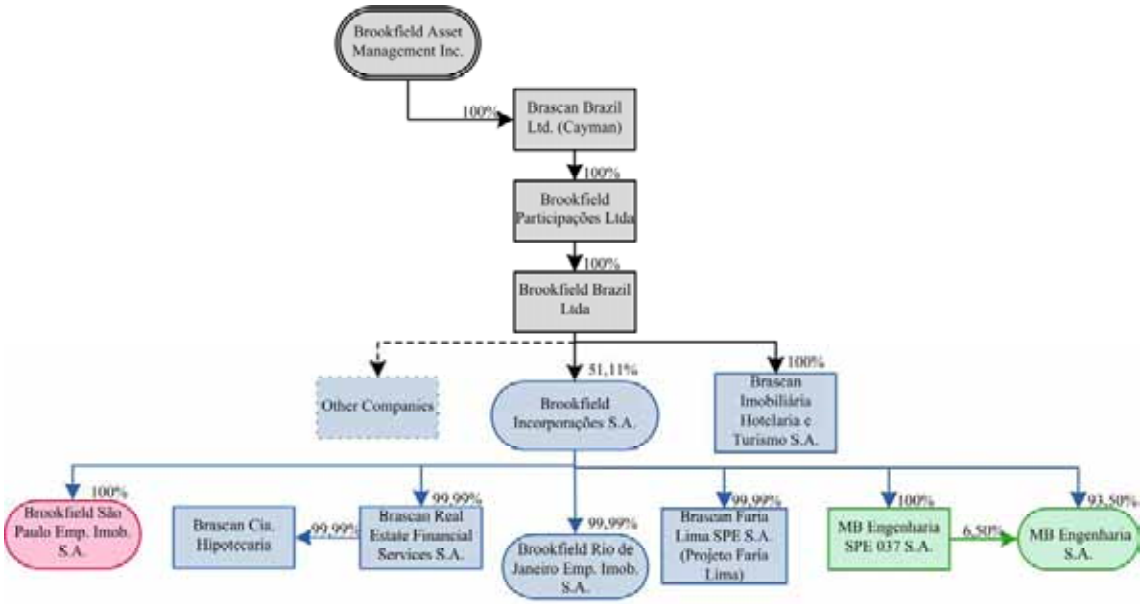
Em 17 de abril de 2008, a Companhia concluiu a aquisição de quase a totalidade do capital social da MB Engenharia, empresa incorporadora que atua principalmente na região Centro-Oeste do Brasil com foco na Classe Média, Classe Média-Baixa e no Segmento Econômico. A MB Engenharia possuía registro de companhia aberta na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008. A aquisição das ações da MB Engenharia faz parte de nossa estratégia de crescimento em virtude (i) do portfólio de negócios e ativos de alta qualidade e complementares; (ii) da possibilidade de expansão geográfica da Companhia; (iii) da capacidade inovadora de construção a baixo custo; e (iv) da possibilidade de direcionamento estratégico da Companhia de atuar em todas as faixas de renda, inclusive oferecendo projetos para o Segmento Econômico. Para informações adicionais sobre a operação de aquisição da MB Engenharia, veja seção "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras – Investimentos*", na página 134 deste Prospecto.

Em 22 de outubro de 2008, a Companhia concluiu a aquisição da Company e a reestruturação societária que permitiu a unificação da base acionária da Company à base acionária da Brookfield. Esta operação teve como principais racionais: (i) aumentar nosso *market share* em São Paulo, região em que está localizado 50% de nosso Banco de Terrenos; (ii) dar maior participação e reconhecimento da marca nos maiores e mais atraentes mercados do país; (iii) aproveitar sinergias com relação à gama de produtos e execução de projetos; (iv) fortalecer as principais competências, incluindo aquisição de terrenos, capacidade de construção e comercialização; (v) consolidar duas equipes de gestores altamente qualificados, com base de acionistas fortalecida; (vi) aumentar a liquidez das ações da Companhia; e (vii) melhorar nosso acesso ao mercado de capitais.

Em junho de 2009, alteramos nossa antiga denominação "Brascan Residential Properties S.A." para "Brookfield Incorporações S.A.", de forma a consolidar a força de nossas três marcas em uma única marca "Brookfield", além de vincular diretamente a Companhia à imagem de sua controladora indireta Brookfield Asset Management. Ao adotar a sua marca mundial no Brasil, a Brookfield Asset Management reafirma sua confiança no mercado imobiliário brasileiro.

Para maiores informações acerca da reestruturação societária da Emissora e dos principais acionistas, veja seções "*Nossas Atividades – Reorganização Societária Recente, Estrutura Societária e História*" e "*Principais Acionistas*", nas páginas 156 e 192 deste Prospecto.

O organograma abaixo apresenta a estrutura societária do Grupo Brookfield no Brasil, em 20 de agosto de 2009:



Eventos Recentes

Em 28 de setembro de 2009, o IFC formalizou sua aceitação em analisar a formação de uma joint venture com nossa Companhia com o objetivo de desenvolver moradias destinadas à população do Segmento Econômico, no âmbito do projeto governamental "Minha Casa Minha Vida". A participação do IFC na referida joint venture, caso esta venha a ser efetivada, será (i) por meio da subscrição de novas ações, no valor equivalente, em Reais, a até US$10,0 milhões, a serem emitidas por uma sociedade de propósito específico controlada pela Companhia, ainda a ser constituída, cujo objeto será especificamente o desenvolvimento de moradias destinadas à população do Segmento Econômico, bem como (ii) por meio da concessão de empréstimo à nossa Companhia no valor equivalente, em Reais, a até US$20,0 milhões, cujo prazo de pagamento será de 7 anos. Adicionalmente, nossa Companhia poderá buscar outras instituições financeiras que se disponham a prover as garantias necessárias para que o montante do empréstimo do IFC atinja o equivalente, em Reais, a até US$50,0 milhões. O documento assinado em 28 de setembro de 2009 não garante a efetiva constituição da joint venture ou a concessão de qualquer financiamento por parte do IFC à Companhia, o qual estará sujeito à conclusão da análise pelo IFC, ao atendimento das condições por ele estabelecidas e à aprovação por sua administração. Para informações adicionais sobre o projeto "*Minha Casa Minha Vida*", veja seção "*O Setor Imobiliário – Programa Minha Casa, Minha Vida*", na página 148 deste Prospecto.

SUMÁRIO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS CONSOLIDADAS

Apresentamos a seguir um resumo de nossas informações financeiras para cada um dos exercícios ou períodos indicados. Nossas informações financeiras inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006, de 2007 e de 2008, e aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2008 e de 2009, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras anuais e trimestrais (ITR) anexas a este Prospecto, bem como com as informações contidas nas seções "*Apresentação das Informações Financeiras Consolidadas e Outras Informações*", "*Informações Financeiras Selecionadas*" e "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*", nas páginas 16, 94 e 102 deste Prospecto, respectivamente.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638/07, complementada pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), que altera a Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Essa Lei tem, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no IFRS e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidas por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade e de auditoria, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

Portanto, as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram as primeiras apresentadas com a adoção das alterações introduzidas por essa nova legislação. Em conformidade com a Deliberação CVM 506, e a Deliberação CVM 565, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 13 – Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07, para fins de comparação das demonstrações financeiras, a Companhia elegeu 1º de janeiro de 2007 para a adoção das novas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. Desta forma, as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram ajustadas e reapresentadas. A data de transição é definida como sendo o ponto de partida para a adoção das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e representa a data-base em que a Companhia preparou seu balanço patrimonial de abertura ajustado pelas novas práticas contábeis.

As principais alterações nas práticas contábeis promovidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da Medida Provisória nº 449 (convertida na Lei nº 11.941/09), aplicáveis à Companhia e adotadas para a elaboração de suas demonstrações financeiras, foram a introdução do conceito de ajuste a valor presente para os saldos de contas a receber de incorporação imobiliária e contas a pagar na aquisição de terrenos (CPC 12) e a orientação OCPC 01, que trata sobre aspectos contábeis das entidades de incorporação imobiliária.

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração dos resultados referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2008, foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei n° 11.638/07.

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração de resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006 foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, vigentes à época das referidas demonstrações financeiras, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei n° 11.638/07, o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração de resultado referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2009 e de 2008, foram elaboradas de acordo com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais – ITR e incluem as alterações introduzidas pela Lei n° 11.638/07.

As referidas informações financeiras consolidadas, inseridas neste Prospecto, foram extraídas de:

- Nossas demonstrações financeiras, que compreendem o balanço patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2006, as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), das origens e aplicações de recursos correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006, anexas a este prospecto, foram elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, vigentes à época das referidas demonstrações financeiras, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei n° 11.638/07, o que afetou a comparação entre os exercícios apresentados. Estas informações financeiras foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria. O parecer de auditoria emitido sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006 inclui parágrafo de ênfase sobre a inclusão das demonstrações dos fluxos de caixa, controladora e consolidado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006, para propiciar informações suplementares sobre a Companhia – que não era requerida como parte integrante das demonstrações financeiras básicas, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil – e foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria que as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2006. Ver parecer do Auditor Independente na página 417 deste Prospecto;

- Nossas demonstrações financeiras, que compreendem os balanços patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2007 e de 2008, as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e dos valores adicionados correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, anexas a este Prospecto, foram elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei n° 11.638/07. Estas informações financeiras foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria. O parecer de auditoria emitido sobre as demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2008 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – "Praticas Contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros", aprovada pela Deliberação CVM 506. Ver parecer do Auditor Independente na página 417 deste Prospecto; e

- Nossas informações trimestrais (ITR) consolidadas, que compreendem os balanços patrimoniais levantados em 30 de junho de 2009 e em 31 de dezembro de 2008, as demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa correspondentes aos semestres findos em 30 de junho de 2009 e de 2008 e a demonstração das mutações do patrimônio líquido (controladora) correspondentes ao semestre findo 30 de junho de 2009, anexas a este Prospecto, foram elaboradas por nós de acordo com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais – ITR e incluem as alterações introduzidas pela Lei n° 11.638/07. Estas informações trimestrais – ITR foram submetidas à revisão especial pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, a qual foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade e estão anexas a este Prospecto. O relatório de revisão especial emitido sobre as Informações Trimestrais referentes ao semestre findo em 30 de junho de 2009 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às informações trimestrais, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as informações trimestrais relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2008, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – "Praticas Contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros, aprovada pela Deliberação CVM 506. Ver relatório de revisão especial do Auditor Independente na página 443 deste Prospecto.

A demonstração do resultado consolidado da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, contempla o resultado da MB Engenharia, a partir da data de sua aquisição em 17 de abril de 2008 e da Company, a partir da data de sua aquisição em 22 de outubro de 2008. Consequentemente, o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 não é comparável com nossos resultados em anos anteriores.

Adicionalmente, a seção "*Informações Financeiras Consolidadas Pro Forma Não Auditadas*" inclui informações financeiras que refletem nossas informações financeiras consolidadas para dar efeito à aquisição da Company por nós como se houvesse ocorrido em 1° de janeiro de 2008.

Balanços patrimoniais consolidados	Em 31 de dezembro de						Em 30 de junho de		% Variação		
(em milhares de Reais)	2006	% Total	2007	% Total	2008	% Total	2009	% Total	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	(reclassificado)				(reclassificado)						
ATIVO											
Circulante											
Caixa e aplicações financeiras	654.151	38,2%	466.554	28,0%	247.547	5,8%	229.908	4,9%	-28,7%	-46,9%	-7,1%
Contas a receber	157.211	9,2%	164.928	9,9%	787.315	18,3%	990.557	21,3%	4,9%	377,4%	25,8%
Estoque de imóveis a comercializar	179.783	10,5%	301.470	18,1%	1.255.518	29,3%	1.362.096	29,3%	67,7%	316,5%	8,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	0,0%	0	0,0%	11.813	0,3%	15.643	0,3%	0,0%	0,0%	32,4%
Imposto a compensar	2.094	0,1%	7.647	0,5%	22.422	0,5%	22.203	0,5%	265,2%	193,2%	-1,0%
Outros ativos	6.505	0,4%	33.884	2,0%	18.956	0,4%	16.915	0,4%	420,9%	-44,1%	-10,8%
Total do ativo circulante	999.744	58,4%	974.483	58,5%	2.343.571	54,6%	2.637.322	56,7%	-2,5%	140,5%	12,5%
Não circulante											
Realizável a longo prazo											
Contas a receber	378.212	22,1%	375.318	22,5%	442.004	10,3%	501.750	10,8%	-0,8%	17,8%	13,5%
Estoque de imóveis a comercializar	264.679	15,5%	225.111	13,5%	1.103.679	25,7%	1.088.489	23,4%	-14,9%	390,3%	-1,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	43.395	2,5%	58.754	3,5%	57.037	1,3%	60.629	1,3%	35,4%	-2,9%	6,3%
Imposto a compensar	0	0,0%	0	0,0%	4.200	0,1%	3.505	0,1%	0,0%	0,0%	-16,5%
Outros ativos	15.351	0,9%	16.062	1,0%	93.782	2,2%	110.663	2,4%	4,6%	483,9%	18,0%
	701.637	41,0%	675.245	40,5%	1.700.702	39,6%	1.765.036	37,9%	-3,8%	151,9%	3,8%
Investimentos	248	0,0%	0	0,0%	5.169	0,1%	5.169	0,1%	-100,0%	0,0%	0,0%
Imobilizado	10.397	0,6%	17.144	1,0%	35.696	0,8%	36.997	0,8%	64,9%	108,2%	3,6%
Intangível	208	0,0%	208	0,0%	206.531	4,8%	208.150	4,5%	0,0%	99193,8%	0,8%
Permanente	10.853	0,6%	17.352	1,0%	247.396	5,8%	250.316	5,4%	59,9%	1325,7%	1,2%
Total do ativo não circulante	712.490	41,6%	692.597	41,5%	1.948.098	45,4%	2.015.352	43,3%	-2,8%	181,3%	3,5%
TOTAL DO ATIVO	**1.712.234**	**100,0%**	**1.667.080**	**100,0%**	**4.291.669**	**100,0%**	**4.652.674**	**100,0%**	**-2,6%**	**157,4%**	**8,4%**

* Os valores em 31 de dezembro de 2006 e 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de junho de 2009.

Balanços patrimoniais consolidados	Em 31 de dezembro de						Em 30 de junho de		% Variação		
(em milhares de Reais)	2006	% Total	2007	% Total	2008	% Total	2009	% Total	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	(reclassificado)				(reclassificado)						
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
Circulante											
Empréstimos com terceiros	151.971	8,9%	86.720	5,2%	404.173	9,4%	555.559	11,9%	-42,9%	366,1%	37,5%
Empréstimos com parte relacionadas	150.820	8,8%	0	0,0%	95.626	2,2%	63.743	1,4%	-100,0%	0,0%	-33,3%
Contas a pagar	5.954	0,3%	9.928	0,6%	27.294	0,6%	31.919	0,7%	66,7%	174,9%	16,9%
Provisão referente à aquisição de investimentos	0	0,0%	0	0,0%	8.359	0,2%	6.379	0,1%	0,0%	0,0%	-23,7%
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento	30.755	1,8%	48.783	2,9%	195.171	4,5%	157.404	3,4%	58,6%	300,1%	-19,4%
Dividendos propostos a pagar	7.241	0,4%	36.715	2,2%	24.424	0,6%	0	0,0%	407,0%	-33,5%	-100,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	0,0%	16.253	1,0%	2.052	0,0%	11.012	0,2%	0,0%	-87,4%	436,6%
PIS e COFINS diferidos	11.513	0,7%	9.131	0,5%	12.563	0,3%	34.816	0,7%	-20,7%	37,6%	177,1%
Adiantamentos de clientes	0	0,0%	0	0,0%	97.753	2,3%	145.103	3,1%	0,0%	0,0%	48,4%
Outros passivos	13.524	0,8%	19.342	1,2%	99.134	2,3%	91.993	2,0%	43,0%	412,5%	-7,2%
Total do passivo circulante	371.778	21,7%	226.872	13,6%	966.549	22,5%	1.097.928	23,6%	-39,0%	326,0%	13,6%
Não circulante											
Empréstimos com terceiros	159.755	9,3%	147.892	8,9%	580.633	13,5%	528.819	11,4%	-7,4%	292,6%	-8,9%
Empréstimos com parte relacionadas	2.933	0,2%	3.541	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	20,7%	-100,0%	0,0%
Provisão referente à aquisição de investimentos	0	0,0%	0	0,0%	152.361	3,6%	154.360	3,3%	0,0%	0,0%	1,3%
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento	5.565	0,3%	0	0,0%	438.560	10,2%	407.231	8,8%	-100,0%	0,0%	-7,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	86.854	5,1%	71.017	4,3%	100.870	2,4%	95.713	2,1%	-18,2%	42,0%	-5,1%
PIS e COFINS diferidos	18.159	1,1%	23.399	1,4%	35.952	0,8%	33.463	0,7%	28,9%	53,6%	-6,9%
Contas a pagar	0	0,0%	0	0,0%	2.553	0,1%	5.106	0,1%	0,0%	0,0%	100,0%
Adiantamentos de clientes	0	0,0%	16.400	1,0%	429.159	10,0%	439.448	9,4%	0,0%	2516,8%	2,4%
Outros passivos	531	0,0%	356	0,0%	70.252	1,6%	81.067	1,7%	-33,0%	19633,7%	15,4%
Total do passivo não circulante	273.797	16,0%	262.605	15,8%	1.810.340	42,2%	1.745.207	37,5%	-4,1%	589,4%	-3,6%
Patrimônio líquido											
Capital social	1.066.278	62,3%	1.066.278	64,0%	1.199.790	28,0%	1.399.790	30,1%	0,0%	12,5%	16,7%
Reservas de capital	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	977	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Reservas de lucros	381	0,0%	118.255	7,1%	189.738	4,4%	189.738	4,1%	30938,1%	60,4%	0,0%
Ações em tesouraria	0	0,0%	0	0,0%	(26.055)	-0,6%	(27.591)	-0,6%	0,0%	0,0%	5,9%
Ajustes de avaliação patrimonial	0	0,0%	0	0,0%	151.307	3,5%	151.307	3,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Lucros acumulados	0	0,0%	(6.930)	-0,4%	0	0,0%	95.318	2,0%	0,0%	-100,0%	0,0%
	1.066.659	62,3%	1.177.603	70,6%	1.514.780	35,3%	1.809.539	38,9%	10,4%	28,6%	19,5%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1.712.234**	**100,0%**	**1.667.080**	**100,0%**	**4.291.669**	**100,0%**	**4.652.674**	**100,0%**	**-2,6%**	**157,4%**	**8,4%**

* Os valores em 31 de dezembro de 2006 e 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de junho de 2009.

Demonstrações consolidadas dos resultados	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						% Variação	
(em milhares de Reais)	2006	Total %	2007	Total %	2008	Total %	2007/2006	2008/2007
Receita operacional bruta								
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	396.851	100,8%	464.177	100,4%	727.064	91,8%	17,0%	56,6%
Outras receitas	11.974	3,0%	18.727	4,0%	108.027	13,6%	56,4%	476,9%
	408.825	103,8%	482.904	104,4%	835.091	105,4%	18,1%	72,9%
Impostos e taxas	(15.130)	-3,8%	(20.411)	-4,4%	(42.768)	-5,4%	34,9%	109,5%
Receita operacional líquida	393.695	100,0%	462.493	100,0%	792.323	100,0%	17,5%	71,3%
Custos operacionais								
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(211.376)	-53,7%	(258.146)	-55,8%	(389.415)	-49,1%	22,1%	50,9%
Outros custos	(4.186)	-1,1%	(11.171)	-2,4%	(75.571)	-9,5%	166,9%	576,5%
	(215.562)	-54,8%	(269.317)	-58,2%	(464.986)	-58,7%	24,9%	72,7%
Lucro bruto	178.133	45,2%	193.176	41,8%	327.337	41,3%	8,4%	69,5%
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas com marketing e vendas	(12.658)	-3,2%	(18.034)	-3,9%	(51.350)	-6,5%	42,5%	184,7%
Despesas gerais e administrativas	(16.492)	-4,2%	(28.207)	-6,1%	(66.808)	-8,4%	71,0%	136,8%
Resultado financeiro, líquido	(25.756)	-6,5%	37.038	8,0%	(44.054)	-5,6%	-243,8%	-218,9%
Depreciação e amortização	(1.605)	-0,4%	(1.201)	-0,3%	(1.972)	-0,2%	-25,2%	64,2%
Despesas com oferta pública de ações	(54.829)	-13,9%	0	0,0%	0	0,0%	-100,0%	0,0%
Outras despesas operacionais, líquidas	(6.076)	-1,5%	(16.883)	-3,7%	(20.124)	-2,5%	177,9%	19,2%
Total de receitas (despesas) operacionais	(117.416)	-29,8%	(27.287)	-5,9%	(184.308)	-23,3%	-76,8%	575,4%
Resultado operacional antes de imposto de renda e contrib	60.717	15,4%	165.889	35,9%	143.029	18,1%	173,2%	-13,8%
Imposto de renda e contribuição social	(18.747)	-4,8%	(20.628)	-4,5%	(40.192)	-5,1%	10,0%	94,8%
Lucro líquido do período / exercício	**41.970**	**10,7%**	**145.261**	**31,4%**	**102.837**	**13,0%**	**246,1%**	**-29,2%**

Demonstrações consolidadas dos resultados	Períodos de seis meses findos em 30 de junho de				% Variação
(em milhares de Reais)	2008	Total %	2009	Total %	1S09 / 1S08
Receita operacional bruta					
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	334.750	92,8%	758.088	96,2%	126,5%
Outras receitas	41.683	11,6%	64.558	8,2%	54,9%
	376.433	104,4%	822.646	104,4%	118,5%
Impostos e taxas	(15.796)	-4,4%	(34.752)	-4,4%	120,0%
Receita operacional líquida	360.637	100,0%	787.894	100,0%	118,5%
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(171.536)	-47,6%	(455.239)	-57,8%	165,4%
Outros custos	(24.698)	-6,8%	(50.760)	-6,4%	105,5%
	(196.234)	-54,4%	(505.999)	-64,2%	157,9%
Lucro bruto	164.403	45,6%	281.895	35,8%	71,5%
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com marketing e vendas	(21.259)	-5,9%	(32.455)	-4,1%	52,7%
Despesas gerais e administrativas	(26.507)	-7,4%	(58.553)	-7,4%	120,9%
Resultado financeiro, líquido	(15.537)	-4,3%	(54.841)	-7,0%	253,0%
Depreciação e amortização	(903)	-0,3%	(9.218)	-1,2%	920,8%
Outras despesas operacionais, líquidas	(9.267)	-2,6%	(16.626)	-2,1%	79,4%
Total de receitas (despesas) operacionais	(73.473)	-20,4%	(171.693)	-21,8%	133,7%
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribuição social	90.930	25,2%	110.202	14,0%	21,2%
Imposto de renda e contribuição social	(22.582)	-6,3%	(14.884)	-1,9%	-34,1%
Lucro líquido do período	**68.348**	**19,0%**	**95.318**	**12,1%**	**39,5%**

Outras Informações Financeiras

Conciliação do Nosso Lucro Líquido com o Ebitda:

	Exercícios findos em 31 de dezembro de			Períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de	
	2006[1]	**2007**	**2008**	**2008**	**2009**
	(em milhares de R*eais*)				
Lucro líquido do exercício/período	41,970	145,261	102,837	68,348	95,318
(+) Depreciação e amortização	1,605	1,201	1,972	903	9,218
(+) Imposto de renda e contribuição social	18,747	20,628	40,192	22,582	14,884
(+/-) Resultado financeiro, líquido	25,756	(37,038)	44,054	15,537	54,841
EBITDA[2]	**88,078**	**130,052**	**189,055**	**107,370**	**174,261**
Margem EBITDA[3]	22.4%	28.1%	23.9%	29.8%	22.1%

(1) As informações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 não refletem os ajustes criados pela Lei nº 11.638/07 o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.

(2) Ver definições do EBITDA na seção *"Definições"*, na página 7 deste Prospecto.

(3) EBITDA dividido pela receita líquida.

APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES DA OFERTA

Banco Itaú BBA S.A. – Coordenador Líder

Histórico do Itaú BBA

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. Com trajetória marcada por associações bem-sucedidas e visão para oferecer os melhores produtos e serviços para empresas, o Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas *corporate* do Itaú e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de dezembro de 2008, o Itaú BBA apresentou os seguintes resultados: ativos de R$130,3 bilhões, patrimônio líquido de R$5,9 bilhões e lucro líquido de R$411,0 milhões.

A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo, por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o maior banco da Áustria. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para *underwriting*, *hedge*, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do Banco Central para operar subsidiária em Bahamas e atender demanda de clientes na área internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital. Adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA adquiriu novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes *corporate* e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base sólida de capital e liquidez do Itaú e a especialização e destacada atuação do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e rapidamente consolidou como um importante *player* de mercado em fusões e aquisições, *equities* e *fixed* income local. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em *fixed income* internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o Banco Central aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área *corporate* do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de tesouraria institucional do grupo, tendo como desafio ser o melhor banco de atacado, investimento e tesouraria da América Latina.

Atividade de Investment Banking do Itaú BBA

A área de *Investment Banking* do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de ADRs, ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora, que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais e possui reconhecida e premiada estrutura independente de pesquisa. Em 2008, o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de ofertas públicas iniciais e subsequentes que totalizaram R$31,8 bilhões. Nos rankings ANBID e Thomson Finance, o Itaú BBA fechou o ano de 2008 em primeiro lugar, com participação de 25% no mercado.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers, fixed e floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) e CRIs. Em 2008, o Itaú BBA participou de operações de debêntures e notas promissórias que totalizaram R$15,1 bilhões, e operações de securitização que atingiram R$2,0 bilhões. De acordo com o ranking ANBID, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking 2008 de distribuição de operações em renda fixa e securitização. As participações de mercado somaram, respectivamente, 46% e 42%.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções eficientes para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso amplo e privilegiado a investidores estratégicos e financeiros para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Thomson Finance, com base no volume de operações realizadas em 2008, o Itaú BBA ficou em terceiro lugar, com volume total de operações de R$65,8 bilhões.

Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido amplamente reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil, conforme divulgado pela Latin Finance. Nos últimos dois anos, foi considerado o melhor banco de investimento no Brasil pela revista Global Finance, publicação americana especializada em análises sobre empresas e instituições financeiras dos cinco continentes.

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.

Fundado em 1856, a estratégia do Credit Suisse é atuar no mercado com uma estrutura de negócios integrada e centrada no cliente. O Credit Suisse oferece aos seus clientes uma completa linha de produtos e serviços por meio de suas três divisões principais de negócios: *private banking*, banco de investimentos e *asset management*. O Credit Suisse procura estabelecer parcerias de longo prazo e desenvolver soluções financeiras inovadoras para atender às necessidades de seus clientes.

O Credit Suisse está presente em mais de 50 países com mais de 46 mil funcionários de aproximadamente 100 diferentes nacionalidades. As ações de emissão do Credit Suisse Group (CSGN) são negociadas na Suíça e na forma de *american depositary shares* em Nova York (NYSE). Os ratings de longo prazo do Credit Suisse Group são: Moody's Aa2, Standard & Poor's A+, Fitch Ratings AA-.

Em 1998, o Banco de Investimentos Garantia S.A., foi adquirido pelo Credit Suisse First Boston (CSFB). Em 16 de janeiro de 2006, as operações globais do Credit Suisse foram unificadas sob uma mesma marca, e a razão social do CSFB passou a ser Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.

A solidez do banco no Brasil é refletida na classificação de crédito de AAA (bra) em moeda nacional – longo prazo, atribuída em abril de 2009 pela Fitch Ratings, agência independente de classificação de risco.

O Credit Suisse atua no Brasil com operações de crédito, emissão de ações e títulos, abertura de capital (IPO), fusões e aquisições de empresas (M&A), corretagem, tesouraria, *private banking* e administração de recursos de terceiros.

O objetivo do Credit Suisse é ser o banco preferencial dos melhores empresários, empresas e investidores do Brasil.

Em 1º de novembro de 2007, o Credit Suisse concretizou sua associação com a Hedging-Griffo, adquirindo participação majoritária na referida empresa. Essa associação foi um passo importante para consolidar a estratégia do Credit Suisse de prover soluções integradas, solidificando sua posição entre os grandes bancos do País.

Na área de *investment banking*, o Credit Suisse tem vasto conhecimento local e experiência significativa em fusões e aquisições, emissão de ações e instrumentos de dívida, mantendo a liderança consolidada nessa área no Brasil:

- Líder no ranking de emissão de ações do Brasil de 2005 a 2007 e 2º lugar em 2008, de acordo com Securities Data Co.;

- Líder no ranking de oferta pública inicial (IPO) do Brasil de 2005 a 2008, de acordo com Securities Data Co.; e

- Líder no ranking de fusões e aquisições do Brasil de 2006 a 2008, de acordo com Securities Data Co.

O Credit Suisse foi eleito eleito "Best Investment Bank in Latin America" (Revista Latin Finance, fevereiro de 2008) pelo quarto ano consecutivo e "Best M&A house" (2008). Também foi eleito em 2008 o melhor banco de investimentos dos últimos 20 anos pela LatinFinance Magazine.

O Credit Suisse desempenhou, ainda, papel de liderança em 2 transações às quais a revista se referiu como as "Melhores Operações" das últimas 2 décadas. São elas a aquisição da Inco pela CVRD por US$19,2 bilhões em 2006 – financiada pela oferta de títulos internacionais da CVRD de US$3,75 bilhões em duas tranches e por uma oferta local em Reais, ambas lideradas pelo Credit Suisse – e o IPO da Bovespa em 2007, no valor de US$3,2 bilhões.

O Credit Suisse conquistou esses prêmios logo após ter sido eleito pela LatinFinance como o "Melhor Banco de Investimentos", "Best Bond House" e "Best Equity House" na América Latina em 2007 (o 3º ano consecutivo em que o Credit Suisse obteve o título de "Melhor Banco de Investimentos" e 2ª vez consecutiva "Best Equity House").

Além dos prêmios concedidos à instituição, o Credit Suisse foi aclamado pelas posições de destaque que ocupou na premiação "Deals do Ano" da LatinFinance em 2007, incluindo o IPO da Bovespa de US$3,2 bilhões, eleito a "Melhor Emissão de Ações Primárias" e a oferta de US$1,0 bilhão para Usiminas, eleita a "Melhor Oferta Follow-On".

O Credit Suisse é líder também em corretagem, mercado no qual movimentou US$130,9 bilhões em 2008, segundo a BM&FBOVESPA.

Além disso, no que tange a responsabilidade cultural e social, ao longo de 2008 e em 2009, o Credit Suisse e suas subsidiárias direcionaram e continuarão direcionando recursos para projetos culturais e sociais. Destacam-se, entre os projetos e instituições apoiados, a Osesp (Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo), a OSB (Orquestra Sinfônica Brasileira), a Pinacoteca do Estado de São Paulo, o Museu de Arte Moderna de São Paulo, a Sociedade Cultura Artística e a TUCCA (Associação para Crianças e Adolescentes com Câncer). O suporte a essas iniciativas apoia-se na convicção de que o Credit Suisse deve participar de ações que contribuam tanto para o retorno a seus acionistas, clientes e funcionários quanto para o desenvolvimento cultural e social do Brasil.

Banco BTG Pactual S.A.

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales & trading* (vendas e negociação). No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque e Hong Kong.

Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento de *corporate finance* até *art banking* (consultoria em investimento em obras de arte).
Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo empresas, governos, *hedge funds*, patrocinadores financeiros, empresas de *private equity*, bancos, corretoras e gestores de ativos. Oferece consultoria especializada, excelente execução, produtos inovadores e acesso abrangente aos mercados de capitais mundiais. Seu vasto conhecimento adquirido ao longo dos anos posicionaram o BTG Pactual na liderança entre as instituições de atuação nacional e global, mantendo posição de liderança no Brasil.

O BTG Pactual foi líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2007 pelo número de operações, e 4º lugar em 2008, participando de um total de 86 operações no período, 13 a mais do que o segundo colocado, de acordo com a ANBID. O BTG Pactual foi também assessor financeiro exclusivo da Perdigão na sua fusão com a Sadia, a maior operação do ano de 2009, criando uma das maiores empresas globais da indústria alimentícia.[4]

O BTG Pactual foi eleito por três vezes "*World's Best Equity House*" (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de "*Equity House of the Year*" (*IFR*, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam o título de "*Best Equity House Latin America*" pelo sexto ano consecutivo (Euromoney de 2002 a 2005 e 2007 a 2008).

Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de *equity research*, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de "*#1 Equity Research Team Latin America*" de 2003 a 2007 (Institutional Investor). No entanto, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual é o primeiro colocado no ranking da *Institutional Investor* há sete anos consecutivos (de 2003 a 2009), contando com a equipe de profissionais de maior conhecimento de toda a região.

Sua liderança no mercado de capitais é comprovada pela forte atuação em 2009, participando das ofertas de *follow-on* de Brasil Foods, Natura, BrMalls, MRV Engenharia, Multiplan e PDG, bem como da abertura de capital da Visanet. Esta posição de liderança foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de *follow-on* das empresas nas quais tenha participado em sua abertura de capital.

O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociação) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Os especialistas em produtos, setores e países oferecem consultoria e execução de fusões e aquisições de primeira linha, e o departamento de pesquisa (*research*) na América Latina obteve o primeiro lugar nos últimos sete anos (*Institutional Investor 2002 – 2008*).

Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes *private*, empresas e parceiros de distribuição.

[4] Fonte: Bloomberg em 22 de setembro de 2009.

Banco Bradesco BBI S.A.

O Bradesco BBI atua com foco no relacionamento de longo prazo com seus clientes, oferecendo soluções em todas as áreas de banco de investimento, o que inclui operações de mercado de capitais, fusões e aquisições, financiamento de projetos e operações estruturadas, além de contar com corretora de valores mobiliários, *private banking* e *asset management*. Além do mercado local, o Bradesco BBI também atua no mercado internacional, por meio de escritórios nos Estados Unidos e Europa, originando e estruturando operações junto a investidores estrangeiros.

Confirmamos o excelente desempenho do Bradesco BBI na área de banco de investimento através das seguintes operações de destaque:

1. Líder na prestação de assessoria em operações de fusões e aquisições e líder em operações de reestruturações societárias/OPAs, no primeiro semestre de 2009, segundo o "Ranking de Anúncio" da ANBID.

2. Terceira colocação em operações de renda variável por valor (distribuição) segundo o ranking ANBID publicado em agosto de 2009, referente aos 12 meses anteriores.

3. Coordenador líder, em 2009, da maior oferta pública inicial de ações da história do Brasil: o IPO da Companhia Brasileira de Meios de Pagamento – Visanet, que totalizou R$8,4 bilhões. Em 2008, atuou como coordenador nas ofertas públicas de emissão de ações da Metalúrgica Gerdau S.A., no valor de R$1,5 bilhão, da Gerdau S.A., no valor de R$2,9 bilhões, da Companhia Vale do Rio Doce, no valor de R$19,4 bilhões e como *Co-Lead* na oferta da Visa Inc., no valor de US$19,7 bilhões. O Bradesco BBI também atuou como coordenador líder no IPO da Bolsa de Mercadorias e Futuros do Brasil – BM&F, no valor de R$6,0 bilhões, em outubro de 2007, entre outras.

4. Líder em operações de renda fixa no mercado doméstico no primeiro semestre de 2009, de acordo com o ranking de originação ANBID - com participação de mercado de 30,3% e volume de R$4,8 bilhões.

5. Assessor e estruturador financeiro, em 2008, para importantes projetos de diferentes setores da economia, dentre os quais se destacam: hidrelétricas do complexo Madeira e complexos portuários patrocinados pela LLX Logística.

Ademais, o Banco Bradesco S.A., controlador do Bradesco BBI, segundo dados do BACEN, é atualmente um dos maiores bancos múltiplos privados do país e está presente em praticamente todos os municípios do Brasil. O Bradesco mantém extensa rede de atendimento, fundamentada em padrões modernos de eficiência e tecnologia e que permite oferecer a seus 20,4 milhões de correntistas comodidade e segurança. Clientes e usuários têm à disposição 41.067 pontos de atendimento, entre eles 4.598 agências e 6.011 unidades do Banco Postal.

HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

O HSBC Bank Brasil S.A. é controlado pela HSBC Holdings PLC. Fundada em 1865 e sediada em Londres, a HSBC Holdings PLC é uma das maiores organizações de serviços financeiros e bancários do mundo.[5] A rede internacional do Grupo HSBC é composta por 8.500 escritórios em 86 países e territórios na Europa, Ásia-Pacífico, Américas, Oriente Médio e África.

O Grupo HSBC emprega 315 mil colaboradores e atende mais de 100 milhões de clientes. Com ações cotadas nas Bolsas de Londres, Hong Kong, Nova Iorque, Paris e Bermuda, a HSBC Holdings PLC tem mais de 200 mil acionistas em cerca de cem países e territórios.

[5] Fonte: Bloomberg em 22 de setembro de 2009.

Por meio de uma rede global, interligada por tecnologia de ponta, o HSBC oferece a seus clientes uma ampla gama de serviços financeiros: Banco de Varejo, Banco Comercial, *Investment Banking; Private Banking; Trade Services; Cash Management*; Tesouraria e Mercado de Capitais; Seguros e Previdência; Empréstimos e Financiamentos; Fundos de Pensão e Investimentos.

Na área de *Investment Banking* o HSBC atuou como *bookrunner* em mais de 220 ofertas de ações desde 2005, captando cerca de US$135 bilhões. Além disso, atuou como *bookrunner* em 14 jumbo IPOs globais desde 2005, captando mais de US$45 bilhões. Nos últimos 12 meses, o HSBC liderou mais de 30 ofertas nos EUA, Europa, Oriente Médio e Ásia.

O HSBC ganhou diversos prêmios no setor nos últimos dois anos, entre eles:

- Melhor Banco Global – Revista Euromoney Awards for Excellence, julho de 2009;
- Melhor Banco em Mercados Emergentes e Oriente Médio (The Banker, 2008);
- Banco mais sólido do mundo – Revista The Banker, julho de 2008;
- Empresa mais ética do mundo – Covalence Ethical Ranking, fevereiro de 2009;
- Marca mais valiosa do setor financeiro (U$35,4 bilhões) – Brand Finance 2008 e 2009, publicados pela revista The Banker em fevereiro de 2008 e 2009, respectivamente;
- Maior empresa do planeta – Revista Forbes, abril de 2008;
- Um dos 3 melhores Private Banks do mundo – Revista Euromoney, 2008;
- Premiações em fundos de Investimentos – Exame, Valor Investe e Isto É Dinheiro – 2008;
- 10 Melhores empresas em Cidadania Corporativa – Revista Gestão & RH, abril de 2008; e
- Prêmio ÉPOCA de Mudanças Climáticas – Editora Globo, dezembro de 2008.

A carteira atual do HSBC Bank Brasil é de aproximadamente 2,9 milhões de clientes Pessoa Física e 312 mil clientes Pessoa Jurídica. O banco está presente em 565 municípios brasileiros, com 933 agências, 457 postos de atendimento bancários, 949 postos de atendimento eletrônicos e 2.000 ambientes de auto-atendimento, com 5.153 caixas automáticos.

No primeiro semestre de 2009, o HSBC Bank Brasil apresentou lucro antes dos impostos de R$469,0 milhões e uma posição de R$39,1 bilhões em empréstimos concedidos.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir em Ações da Companhia. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco", na página 67 deste Prospecto, e as demonstrações financeiras da Companhia, antes de tomar a decisão de adquirir as Ações da Companhia.

Segue, abaixo, breve resumo de alguns dos termos da Oferta:

Companhia	Brookfield Incorporações S.A.
Acionistas Vendedores	Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Angelo de Andrade Zanforlin, Walter Francisco Lafemina, Elias Calil Jorge e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa.
Coordenador Líder	Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores da Oferta	Banco Itaú BBA S.A., Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., Banco BTG Pactual S.A. e Banco Bradesco BBI S.A.
Agentes de Colocação Internacional	Itaú USA Securities, Inc., Credit Suisse Securities (USA) LLC, UBS Securities, LLC, Bradesco Securities Inc. e HSBC Securities (USA), Inc.
Coordenador Contratado	HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Instituições Participantes da Oferta	Coordenadores da Oferta, Coordenador Contratado e Instituições Consorciadas, em conjunto.
Agente Estabilizador	Banco Itaú BBA S.A.
Banco Escriturador	Banco Bradesco S.A.
Oferta	Distribuição pública primária de 70.000.000 Ações da Oferta Primária e distribuição pública secundária de 15.000.000 Ações da Oferta Secundária, no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, a ser coordenada pelos Coordenadores da Oferta, com a participação das Instituições Participantes da Oferta. Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act*, nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act*, e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada Investidor Estrangeiro, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Lei nº 4.131/62, e/ou da Resolução 2.689 e da Instrução CVM 325.
Oferta Institucional	Oferta realizada a Investidores Institucionais.
Oferta de Varejo	Oferta realizada a Investidores Não Institucionais.
Ações Objeto da Oferta de Varejo	O montante mínimo de 10% e máximo de 15% da totalidade das Ações objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais, que foi destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta de Varejo.

Opção de Ações Suplementares

A quantidade total de Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 12.750.000 Ações de emissão da Companhia, equivalente a até 15% (quinze por cento) das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção outorgada pela Companhia ao Coordenador Líder ("Opção de Ações Suplementares").

A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida exclusivamente pelo Coordenador Líder, total ou parcialmente, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que for fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo pelos Coordenadores da Oferta, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e por um período de até 30 (trinta) dias contados, inclusive, da data de Publicação do Anúncio de Início nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, e será destinada a atender a um eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta.

Preço por Ação

R$6,80 – o preço de emissão e/ou venda por Ação foi fixado após (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva; e (ii) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, tendo como parâmetro (a) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA, e (b) as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto aos Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

O Preço por Ação foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 20 de outubro de 2009. O aumento do capital social mediante a emissão de Ações da Oferta Primária foi aprovado pelo conselho de administração da Companhia em reunião realizada em 20 de outubro de 2009.

Os Investidores Não Institucionais que aderiram à Oferta de Varejo não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* nem, portanto, do processo de determinação do Preço por Ação.

Não tendo sido verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações objeto da Oferta, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foram aceitas as ordens de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas durante o Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% (quinze por cento) do total de Ações objeto da Oferta. **OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE ADERIREM À OFERTA DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE PROMOVER A MÁ FORMAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO E/OU FALTA DE LIQUIDEZ DAS AÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

A subscrição e/ou aquisição de Ações utilizadas como forma de proteção (*hedge*) de operações com derivativos (incluindo operações de *total return swaps* e/ou outros instrumentos financeiros firmados no exterior com o mesmo efeito) não foram consideradas investimento efetuado por Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta.

Para informações adicionais veja seção *"Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta e às Nossas Ações – A participação de Pessoas Vinculadas à Oferta poderá ter um impacto adverso na liquidez das Ações e impactar a definição do Preço por Ação"*, na página 79 deste Prospecto.

Subscrição pelo Acionista Controlador	Foram alocadas 4.550.000 Ações objeto da Oferta Primária à Brookfield Brasil Ltda., nossa acionista controladora, titular diretamente de 51,11% de nosso capital social, as quais serão subscritas ao Preço por Ação, equivalente a R$30.940.000,00. Como não foi verificado excesso de demanda superior em um terço às Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares), as 4.550.000 Ações da Oferta Primária subscritas foram integralmente alocadas à Brookfield Brasil Ltda. Em razão de tal subscrição, a participação da Brookfield Brasil Ltda. em nosso capital social passou de 181.651.372, ou 51,11%, para 186.201.372, ou 43,77%.
Valor Total da Oferta	R$578.000.000,00, com base no Preço por Ação sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.
Destinação dos Recursos	Pretendemos destinar os recursos líquidos a serem auferidos por nós em decorrência da distribuição pública primária na seguinte proporção: (i) 30% para compra de novas Unidades; (ii) 30% para investimentos de portfólio[6]; e (iii) 40% dos recursos líquidos para a formação de capital de giro. A Companhia não receberá nenhum recurso proveniente da Distribuição Secundária.
Capital Social	O capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado, na data deste Prospecto, é de R$1.399.790.588,10 e encontra-se divido em 355.390.215 ações ordinárias.
Ações em Circulação (*free float*)	Na data deste Prospecto, o *free float* é de 32,11% do Capital Social da Companhia. Após a liquidação da Oferta, o *free float* será de 45,74%[7].
Direitos e Vantagens das Ações	As Ações garantem aos seus titulares todos os direitos assegurados às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no Estatuto Social da Companhia, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado. Para mais informações, vide seção *"Descrição do Capital Social – Direitos das Ações"*, na página 198 deste Prospecto.
Dividendos	As Ações conferem aos seus titulares direito ao recebimento de dividendo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado da Companhia, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. Para informações adicionais, veja seção *"Descrição do Capital Social – Direitos das Ações"*, na página 198 deste Prospecto.
Direito de Venda Conjunta (*Tag-Along*)	Em caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso, do Controle da Companhia, os titulares das Ações terão o direito de alienarem suas Ações, nas mesmas condições asseguradas aos acionistas controladores alienantes, de forma a assegurar tratamento igualitário ao dispensado ao acionista controlador alienante.

[6] Considerando que os recursos destinados para investimentos de portfólio também poderão ser destinados, dentre outros, à aquisição de Unidades por nossas Subsidiárias.
[7] Sem Ações Suplementares.

Vedação à Negociação das Ações (*Lock-up*)	A Companhia, seus administradores e os Acionistas Vendedores obrigaram-se, desde a data da primeira publicação do Aviso ao Mercado, até o término do prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive, a não oferecer à venda, vender, contratar ou concordar em vender, empenhar, ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, quaisquer ações de emissão da Companhia que sejam de sua titularidade, ou outros valores mobiliários passíveis de conversão, permuta ou exercício sob a forma de ações de emissão da Companhia ("Valores Mobiliários"), bem como abster-se de celebrar operação de *swap, hedge* ou de outra natureza que venha a transferir, no todo ou em parte, quaisquer dos benefícios econômicos advindos da titularidade de Valores Mobiliários, quer tais operações sejam liquidadas mediante a entrega de ações de emissão da Companhia ou de outros Valores Mobiliários, quer sejam liquidadas em dinheiro ou de outra forma, exceto com relação à venda das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.
Poder de Controle	Atualmente nossos acionistas controladores detêm aproximadamente 66,60% de nossas ações ordinárias. Imediatamente após a Oferta (sem considerar o exercício da Opção de Ações Adicionais e de Opção de Ações Suplementares), nossos acionistas controladores deterão 52,11% de nossas ações ordinárias.
Público Alvo da Oferta	As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações objeto da Oferta por meio da Oferta de Varejo, direcionada aos Investidores Não Institucionais, e da Oferta Institucional, direcionada a Investidores Institucionais.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que decidiram participar da Oferta de Varejo, por meio da efetivação de Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva observado o valor mínimo de investimento de R$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de investimento de R$300.000,00 (trezentos mil reais) por Investidor Não Institucional. Recomendou-se aos Investidores Não Institucionais verificar com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizarem seus Pedidos de Reserva, se esta, a seu exclusivo critério, exigiria manutenção dos recursos em conta de investimento aberta ou mantida perante a mesma, para fins de garantia do Pedido de Reserva solicitado.
Investidores Institucionais	Investidores pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, cujas ordens específicas ou globais de investimento excedam o limite de R$300.000,00 (trezentos mil reais), fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil, em conformidade com os mecanismos de investimento da Lei nº 4.131/62, e/ou da Resolução 2.689 e da Instrução CVM 325.

Investidores Estrangeiros	Investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A, nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act*, e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S do *Securities Act*, e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada Investidor Estrangeiro.
Período de Reserva	Os Investidores Não Institucionais puderam realizar seus respectivos Pedidos de Reserva no período compreendido entre 14 de outubro de 2009, inclusive, e 19 de outubro de 2009, inclusive.
Período de Colocação	Prazo de até 3 (três) dias úteis, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, exclusive, para os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional efetuarem a colocação das Ações.
Prazo de Distribuição	Prazo máximo de 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, para realização da distribuição das Ações objeto da Oferta.
Data de Liquidação	A liquidação física e financeira da Oferta será realizada no último dia do Período de Colocação.
Data de Liquidação da Opção de Ações Suplementares	A liquidação física e financeira da Opção de Ações Suplementares será realizada até 3 (três) dias úteis contados a partir da data do exercício da referida opção.
Regime de Colocação	As Ações objeto da Oferta serão colocadas, pelos Coordenadores da Oferta, por si ou por meio do Coordenador Contratado e/ou das Instituições Consorciadas, em regime de garantia firme de liquidação, individual e não solidária por eles prestada nos termos do Contrato de Distribuição. As Ações objeto da Oferta que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros serão integralmente subscritas e/ou adquiridas e liquidadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei do Mercado de Valores Mobiliários. A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta de liquidarem financeiramente, pelo Preço por Ação, na Data de Liquidação, a totalidade das Ações efetivamente colocadas junto a investidores e não liquidadas, na proporção e de acordo com os limites individuais e não solidários indicados no Contrato de Distribuição. Essa garantia individual e não solidária tornar-se-á vinculante a partir do momento em que houver a re-publicação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar, o encerramento do Período de Reserva, a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo.
Negociação no Novo Mercado	Em 26 de junho de 2006, a Companhia, seus administradores e seus acionistas controladores celebraram o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BM&FBOVESPA. Em outubro de 2006 as ações ordinárias de emissão da Companhia passaram a ser negociadas no Novo Mercado sob o código "BISA3".

Estabilização do Preço das Ações	O Coordenador Líder, por intermédio da Itaú Corretora de Valores S.A., poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das Ações, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e no prazo de até 30 (trinta) dias, contado, inclusive, da data de publicação do Anúncio de Início, por meio de operações de compra e venda em bolsa de ações ordinárias de emissão da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da BM&FBOVESPA e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.
Fatores de Risco	Para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nas Ações, vide seção "*Fatores de Risco*", na página 67 deste Prospecto.
Inadequação da Oferta	Não há inadequação específica da Oferta a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente ao investimento em renda variável. Como todo e qualquer investimento em ações, a aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler a seção "*Fatores de Risco*", na página 67 deste Prospecto, para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à aquisição das Ações.
Aprovações Societárias	A Oferta foi aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 11 de setembro de 2009, cuja ata foi publicada no jornal Diário Mercantil e no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, em 15 de setembro de 2009. O Preço por Ação foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 20 de outubro de 2009, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e nos jornais Diário Mercantil e Valor Econômico, no dia da publicação do Anúncio de Início. Os atos societários que autorizam a emissão das Ações devidamente assinados encontrar-se-ão à disposição dos investidores e da CVM na sede da Companhia.
Cronograma da Oferta	Para informações a respeito do cronograma da Oferta, vide seção "*Informações sobre a Oferta – Cronograma da Oferta*", na página 52 deste Prospecto.
Informações Adicionais	Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, ver a seção "*Informações sobre a Oferta*", a partir da página 42 deste Prospecto. O pedido de análise prévia da Oferta foi protocolizado na ANBID pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e pelo Coordenador Líder em 14 de setembro de 2009, e os registros da Oferta foram concedidos pela CVM em 21 de outubro de 2009, sob os números CVM/SRE/REM/2009/010 e CVM/SRE/SEC/2009/011. Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados na seção "*Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais*", na página 64 deste Prospecto.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Composição do Capital Social da Companhia

Na data deste Prospecto, nosso capital social é de R$1.399.790.588,10, representado por 355.390.215 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas. Nosso capital social poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, até atingir o total de 500.000.000 de ações ordinárias, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de Ações a serem emitidas e as demais condições de subscrição e integralização das Ações dentro do capital autorizado.

A composição do capital social da Companhia na data deste Prospecto é a seguinte:

	Na data deste Prospecto	
Acionistas	**Ações Ordinárias**	**(%)**
Brookfield Brasil Ltda.	181.651.372	51,11
WGELZ Administração e Participações S.A.	24.507.698	6,90
Gilberto Bernardo Benevides	7.323.737	2,06
Luiz Angelo De Andrade Zanforlin	2.441.245	0,69
Walter Francisco Lafemina	12.206.094	3,43
Elias Calil Jorge	3.661.868	1,03
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	4.882.437	1,37
Administradores	141.881	0,04
Ações em Tesouraria	4.464.863	1,26
Outros[1]	114.109.020	32,11
Total	**355.390.215**	**100,00**

(1) Considerando as ações negociadas na BM&FBOVESPA e as ações detidas pelos demais membros do Conselho de Administração e da Diretoria.

Após a conclusão da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares, o capital social da Companhia subscrito e integralizado deverá ser de R$2.268.560,00, representado por 425.390.215 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

	Após a conclusão da Oferta[2]	
Acionistas	**Ações Ordinárias**	**(%)**
Brookfield Brasil Ltda.	186.201.372	43,77
WGELZ Administração e Participações S.A.	24.507.698	5,76
Gilberto Bernardo Benevides	3.723.737	0,88
Luiz Angelo De Andrade Zanforlin	1.241.245	0,29
Walter Francisco Lafemina	6.206.094	1,46
Elias Calil Jorge	1.861.868	0,44
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	2.482.437	0,58
Administradores	141.881	0,03
Ações em Tesouraria	4.464.863	1,05
Outros[1]	194.559.020	45,74
Total	**425.390.215**	**100,00**

(1) Considerando as ações negociadas na BM&FBOVESPA e as ações detidas pelos demais membros do Conselho de Administração e da Diretoria.
(2) Sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.

Após a conclusão da Oferta, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares, o capital social da Companhia subscrito e integralizado deverá ser de R$2.352.167,00, representado por 438.140.215 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Acionistas	Após a conclusão da Oferta[2] Ações Ordinárias	(%)
Brookfield Brasil Ltda.	186.201.372	42,50
WGELZ Administração e Participações S.A.	24.507.698	5,59
Gilberto Bernardo Benevides	3.723.737	0,85
Luiz Angelo de Andrade Zanforlin	1.241.245	0,28
Walter Francisco Lafemina	6.206.094	1,42
Elias Calil Jorge	1.861.868	0,42
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	2.482.437	0,57
Administradores	141.881	0,03
Ações em Tesouraria	4.464.863	1,02
Outros[1]	207.309.020	47,32
Total	**438.140.215**	**100,00**

(1) Considerando as ações negociadas na BM&FBOVESPA e as ações detidas pelos demais membros do Conselho de Administração e da Diretoria.
(2) Considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares.

Ações em Circulação (*free float*)

Na data deste Prospecto, o *free float* era de 32,11% do Capital Social da Companhia. Após a liquidação da Oferta, o *free float* será de 45,74%[8].

Acionistas Vendedores

O acionista vendedor Walter Francisco Lafemina é nosso Diretor Superintendente e o acionista vendedor Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa é nosso Diretor de Relações Institucionais e com Investidores. Ambos são também membros de nosso Conselho de Administração. Para informações adicionais acerca destes acionistas vendedores, veja as seções "*Administração – Conselho de Administração*" e "*Principais Acionistas*" nas páginas 182 e 192 deste Prospecto.

Os acionistas vendedores Gilberto Bernardo Benevides, Elias Calil Jorge e Luiz Angelo de Andrade Zanforlin ocupam os cargos de Diretores Operacionais da Companhia. Para informações adicionais acerca destes acionistas vendedores, veja as seções "*Administração – Diretoria*" e "*Principais Acionistas*" nas páginas 185 e 192 deste Prospecto.

Descrição da Oferta

No âmbito da Oferta serão distribuídas, inicialmente, 70.000.000 Ações da Oferta Primária e 15.000.000 Ações da Oferta Secundária (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), sendo 3.600.000 Ações da Oferta Secundária de titularidade de Gilberto, 1.200.000 Ações da Oferta Secundária de titularidade de Luiz Ângelo, 6.000.000 Ações da Oferta Secundária de titularidade de Walter, 1.800.000 Ações da Oferta Secundária de titularidade de Elias e 2.400.000 Ações da Oferta Secundária de titularidade de Luiz Rogelio, nos termos descritos abaixo.

A Oferta compreenderá a distribuição pública primária e secundária de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, a ser coordenada pelos Coordenadores da Oferta, com a participação das Instituições Participantes da Oferta. Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, exclusivamente junto a Investidores Estrangeiros. Para tanto, os Agentes de Colocação Internacional realizarão os esforços de colocação no exterior, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, a ser celebrado entre os Agentes de Colocação Internacional, a Companhia e os Acionistas Vendedores.

[8] Sem Ações Suplementares.

A Oferta será realizada no Brasil, mediante registro junto à CVM, em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 471 e no Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. A Oferta não foi e nem será registrada na SEC ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer país, exceto o Brasil.

A quantidade total de Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 12.750.000 Ações de emissão da Companhia, equivalente a até 15% das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia ao Coordenador Líder ("Opção de Ações Suplementares"). A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida exclusivamente pelo Coordenador Líder, total ou parcialmente, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que for fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo pelos Coordenadores da Oferta, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, por um período de até 30 (trinta) dias contados, inclusive, da data de publicação do Anúncio de Início, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, e será destinada a atender a um eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Ações objeto da Oferta serão colocadas pelos Coordenadores da Oferta, por si ou por meio do Coordenador Contratado e/ou das Instituições Consorciadas, em regime de garantia firme de liquidação, individual e não solidária, por eles prestada nos termos do Contrato de Distribuição.

As Ações objeto da Oferta que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros serão integralmente subscritas e/ou adquiridas e liquidadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei do Mercado de Valores Mobiliários.

Adicionalmente, foram alocadas 4.550.000 Ações objeto da Oferta Primária à Brookfield Brasil Ltda., no âmbito da Oferta Institucional. Como não foi verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares), as 4.550.000 Ações da Oferta Primária subscritas foram integralmente alocadas à Brookfield Brasil Ltda. Em razão de tal subscrição, a participação da Brookfield Brasil Ltda. em nosso capital social passou de 181.651.372, ou 51,11%, para 186.201.372, ou 43,77%.

Quantidade, Valor, Classe e Espécie das Ações Objeto da Oferta

Na hipótese de não haver o exercício da Opção de Ações Suplementares:

Ofertante	Quantidade de Ações Ordinárias	Preço por Ação (R$)	Montante (R$/milhões)	Recursos líquidos de Comissões (R$)
Companhia	70.000.000	6,80	476.000.000	459.020.989
Gilberto Bernardo Benevides	3.600.000	6,80	24.480.000	23.606.794
Luiz Angelo de Andrade Zanforlin	1.200.000	6,80	8.160.000	7.868.931
Walter Francisco Lafemina	6.000.000	6,80	40.800.000	39.344.656
Elias Calil Jorge	1.800.000	6,80	12.240.000	11.803.397
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	2.400.000	6,80	16.320.000	15.737.862
Total	**85.000.000**	**6,80**	**578.000.000**	**557.382.630**

Na hipótese de exercício da Opção de Ações Suplementares:

Ofertante	Quantidade de Ações Ordinárias	Preço por Ação (R$)	Montante (R$)	Recursos líquidos de Comissões (R$)
Companhia	82.750.000	6,80	562.700.000	542.628.384
Gilberto Bernardo Benevides	3.600.000	6,80	24.480.000	23.606.794
Luiz Angelo de Andrade Zanforlin	1.200.000	6,80	8.160.000	7.868.931
Walter Francisco Lafemina	6.000.000	6,80	40.800.000	39.344.656
Elias Calil Jorge	1.800.000	6,80	12.240.000	11.803.397
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	2.400.000	6,80	16.320.000	15.737.862
Total	**97.750.000**	**6,80**	**664.700.000**	**640.990.025**

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações Objeto da Oferta

As Ações garantem aos seus titulares todos os direitos assegurados às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no Estatuto Social da Companhia, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme descrito no presente Prospecto, dentre os quais se incluem os seguintes:

(a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada Ação corresponde a um voto;

(b) direito ao dividendo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) direito de alienar as Ações, nas mesmas condições asseguradas aos acionistas controladores alienantes, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas (*tag along*);

(d) direito de alienar as Ações em oferta pública a ser realizada pelos Acionistas Controladores, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das Ações no Novo Mercado, pelo seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente; e

(e) direito ao recebimento integral de dividendos e demais distribuições pertinentes às Ações que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação e todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Cotação e Admissão à Negociação das Ações na BM&FBOVESPA

Em 26 de junho de 2006, a Companhia, seus administradores e seus Acionistas Controladores celebraram o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BM&FBOVESPA, aderindo ao segmento especial do mercado de ações da BM&FBOVESPA denominado Novo Mercado, regido pelo Regulamento do Novo Mercado, o qual estabelece regras de governança corporativa mais rigorosas que as disposições da Lei das Sociedades por Ações, particularmente em relação à transparência e proteção aos acionistas minoritários. As principais regras relativas ao Novo Mercado estão descritas de forma resumida na seção "*Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa*", na página 202 deste Prospecto. Em outubro de 2006 as ações ordinárias de emissão da Companhia passaram a ser negociadas no Novo Mercado sob o código "BISA3".

A tabela abaixo indica as cotações mínima, média e máxima das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA, para os períodos indicados.

	Reais por Ação Ordinária		
	Mínima	**Média**	**Máxima**
2006[1]	**15,64**	**16,85**	**18,13**
2007	**9,13**	**12,96**	**17,22**
Primeiro trimestre de 2007	11,41	14,54	17,22
Segundo trimestre de 2007	11,88	13,90	15,97
Terceiro trimestre de 2007	9,93	12,08	14,53
Quarto trimestre de 2007	9,13	11,35	13,29
2008	**1,65**	**6,54**	**10,39**
Primeiro trimestre de 2008	7,25	8,69	10,39
Segundo trimestre de 2008	7,51	8,50	10,28
Terceiro trimestre de 2008	4,16	6,35	8,12
Quarto trimestre de 2008	1,65	2,65	4,16
2009	**1,77**	**3,67**	**8,00**
Janeiro	1,91	2,14	2,50
Fevereiro	1,82	1,91	2,00
Março	1,77	1,88	2,02
Abril	1,96	2,84	3,68
Maio	3,67	3,88	4,06
Junho	3,90	3,97	4,09
Julho	4,08	4,60	5,95
Agosto	5,95	6,66	8,00
Setembro	6,97	7,53	8,00
Outubro[2]	7,01	7,14	7,26

(1) Após 23 de outubro de 2006.
(2) Até 20 de outubro de 2009.
Fonte: Bloomberg, 22 de setembro de 2009.

Público Alvo da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações objeto da Oferta por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, a Oferta de Varejo, direcionada aos Investidores Não Institucionais, e a Oferta Institucional, direcionada a Investidores Institucionais.

A Oferta de Varejo será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta junto a investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais ("Investidores Não Institucionais"), e que realizaram solicitação de reserva para aquisição de Ações no âmbito da Oferta, mediante o preenchimento de formulário específico ("Pedido de Reserva"), observado o valor mínimo de investimento de R$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de investimento de R$300.000,00 (trezentos mil reais) por Investidor Não Institucional, conforme aplicável ("Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva").

A Oferta Institucional será realizada pelos Coordenadores da Oferta junto a investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, cujas ordens específicas ou globais de investimento excedam o limite de R$300.000,00, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil, em conformidade com os mecanismos de investimento da Lei nº 4.131/62, e/ou da Resolução 2.689 e da Instrução CVM 325 ("Investidores Institucionais").

Preço por Ação

O preço de emissão e/ou venda por Ação ("Preço por Ação") foi fixado após (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva; e (ii) a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, conduzido no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, e, no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional ("Procedimento de *Bookbuilding*"), em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, III, da Lei das Sociedades por Ações e com o disposto nos artigos 23, parágrafo 1º e 44 da Instrução CVM 400, tendo como parâmetro (a) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA, e (b) as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto aos Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*. A escolha do critério de preço de mercado para a determinação do Preço por Ação é devidamente justificada, tendo em vista que o valor de mercado das Ações a serem adquiridas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas ordens de aquisição de Ações no contexto da Oferta.

O Preço por Ação foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 20 de outubro de 2009. O aumento do capital social mediante a emissão de Ações da Oferta Primária foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 20 de outubro de 2009.

Os Investidores Não Institucionais que aderiram à Oferta de Varejo não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* nem, portanto, do processo de determinação do Preço por Ação.

Não tendo sido verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações objeto da Oferta, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foram aceitas as ordens de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas durante o Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% (quinze por cento) do total de Ações objeto da Oferta. **OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE ADERIREM À OFERTA DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE PROMOVER A MÁ FORMAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO E/OU FALTA DE LIQUIDEZ DAS AÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

A subscrição e/ou aquisição de ações utilizadas como forma de proteção (*hedge*) de operações com derivativos (incluindo operações de *total return swaps* e/ou outros instrumentos financeiros firmados no exterior com o mesmo efeito) não foram consideradas investimento efetuado por Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta.

Procedimento da Distribuição na Oferta

Oferta de Varejo

O montante mínimo de 10% e máximo de 15% da totalidade das Ações objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares ("Ações Objeto da Oferta de Varejo"), foi destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que decidiram participar da Oferta de Varejo, por meio da efetivação dos Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, destinados à subscrição e/ou aquisição de Ações no âmbito da Oferta de Varejo, nas condições descritas abaixo, observados o valor mínimo de investimento de R$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de investimento de R$300.000,00 (trezentos mil reais) por Investidor Não Institucional, conforme aplicável ("Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva").

Os Investidores Não Institucionais realizaram os seus Pedidos de Reserva junto às Instituições Consorciadas, nas condições descritas abaixo.

Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de Ações Objeto da Oferta de Varejo, haverá rateio, conforme disposto no item (h) abaixo.

A Oferta de Varejo observará o procedimento a seguir descrito:

(a) observado o disposto no item (b) abaixo, os Investidores Não Institucionais interessados puderam realizar reservas de Ações junto a uma única Instituição Consorciada nos endereços indicados no item "Informações Adicionais" abaixo, mediante o preenchimento de Pedido de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens (c), (i), (j), (l) e (m) abaixo, no período compreendido entre 14 de outubro de 2009, inclusive, e 19 de outubro de 2009, inclusive ("Período de Reserva"), o qual poderia ter sido estendido por decisão da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva por Investidor Não Institucional. Recomendou-se aos Investidores Não Institucionais verificar com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta, a seu exclusivo critério, exigiria manutenção dos recursos em conta de investimento aberta ou mantida perante a mesma, para fins de garantia do Pedido de Reserva solicitado;

(b) os Investidores Não Institucionais indicaram, obrigatoriamente, no seu respectivo Pedido de Reserva, sob pena de terem seus respectivos Pedidos de Reserva cancelados, serem Pessoas vinculadas. Tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas, não computadas as Ações Suplementares, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foram aceitos os Pedidos de Reserva efetuados por Investidores Não Institucionais que são Pessoas Vinculadas;

(c) cada Investidor Não Institucional pôde estipular, no respectivo Pedido de Reserva, o preço máximo por Ação como condição de eficácia do seu Pedido de Reserva, nos termos do parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400 e, neste caso, os Pedidos de Reserva cujo preço máximo estipulado pelo Investidor Não Institucional, conforme aplicável, tenha sido inferior ao Preço por Ação foram automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Consorciada. Os Investidores Não Institucionais interessados na efetivação de reserva de Ações foram orientados a ler cuidadosamente os termos e condições estipulados no texto do instrumento de Pedido de Reserva, especialmente no que diz respeito aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto Preliminar;

(d) após a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a quantidade de Ações objeto da Oferta subscritas e/ou adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada um deles até às 12:00 horas do dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, pela Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvadas as possibilidades de rateio previstas no item (h) abaixo;

(e) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item (d) acima, junto à Instituição Consorciada com a qual houver efetuado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;

(f) após as 16:00 horas da Data de Liquidação, a BM&FBOVESPA, em nome de cada uma das Instituições Consorciadas junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional que com ela tenha feito a reserva, o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvadas as possibilidades de desistência prevista nos itens (i) e (j) abaixo e as possibilidades de cancelamento previstas nos itens (b) e (c) acima, (l) e (m) abaixo, e a possibilidade de rateio prevista no item (h) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Ações;

(g) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva de Ações realizados por Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior ao montante de Ações Objeto da Oferta de Varejo, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas, e eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não Institucionais serão destinadas a Investidores Institucionais, nos termos descritos no item "Oferta Institucional" abaixo;

(h) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais seja superior ao montante das Ações objeto da Oferta de Varejo, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, será realizado o rateio de tais Ações entre todos os Investidores Não Institucionais que tenham aderido à Oferta de Varejo. **O critério de rateio para Investidores Não Institucionais será a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas aos Investidores Não Institucionais, entre todos os Investidores Não Institucionais, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até que se esgote a quantidade de Ações destinada prioritariamente à colocação junto aos Investidores Não Institucionais**;

(i) na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva, sem qualquer ônus, até às 16:00 horas do quinto dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva. Caso o Investidor Não Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva no prazo mencionado acima, deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;

(j) na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, respectivamente nos termos do artigo 20 e do artigo 27 da Instrução CVM 400, o Investidor Não Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva até as 16:00 horas do quinto dia útil subsequente à data de publicação do anúncio comunicando a suspensão ("Anúncio de Suspensão") ou a modificação ("Anúncio de Retificação") da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor Não Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Consorciada que tenha recebido o seu Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo estipulado no respectivo Pedido de Reserva, o qual será automaticamente cancelado pela referida Instituição Consorciada. Caso o Investidor Não Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva no prazo mencionado acima, o pedido será considerado válido e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;

(k) na hipótese de modificação da Oferta, as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, as Instituições Consorciadas deverão comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor Não Institucional não informe por escrito a Instituição Consorciada de sua desistência do Pedido de Reserva no prazo de 5 (cinco) dias úteis da publicação do Anúncio de Retificação, será presumido que tal Investidor Não Institucional manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;

(l) na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, ou na hipótese de resilição do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de devolução de Pedido de Reserva em função de expressa disposição legal, os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada Instituição Consorciada comunicará aos Investidores Não Institucionais que com ela tenham realizado Pedido de Reserva o cancelamento da Oferta, o que ocorrerá, inclusive, por meio de publicação de comunicado ao mercado;

(m) caso haja descumprimento, por qualquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada (i) deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido e informar imediatamente os investidores, que com ela tenham realizado Pedido de Reserva, sobre o referido cancelamento; e (ii) poderá ser suspensa, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como Instituição Consorciada em ofertas de distribuição pública coordenadas pelos Coordenadores da Oferta Brasileira; e

(n) caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento e ocorram as hipóteses previstas nos itens (l) e (m) acima, ou caso o Investidor Não Institucional venha a desistir do Pedido de Reserva, nos termos dos itens (i) e (j) acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de três dias úteis, contados do cancelamento ou do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Recomendou-se aos Investidores Não Institucionais verificar com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta, a seu exclusivo critério, exigiria manutenção dos recursos em conta de investimento aberta ou mantida perante a mesma, para fins de garantia do Pedido de Reserva solicitado. **Os Investidores Não Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva foram orientados a ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes do Prospecto Preliminar.**

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Ações serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta, não sendo admitidas para Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistindo valores mínimos ou máximos de investimento.

Caso o número de Ações objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding* exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento, nos termos e condições descritos acima, dos Pedidos de Reserva, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, melhor atendam ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de acionistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação, ao longo do tempo, sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Os Investidores Institucionais deverão realizar a subscrição e/ou aquisição das Ações objeto da Oferta mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição e/ou aquisição das Ações.

Não tendo sido verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações objeto da Oferta, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foram aceitas as ordens de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas durante o Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% (quinze por cento) do total de Ações objeto da Oferta. **OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE ADERIREM À OFERTA DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE PROMOVER A MÁ FORMAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO E/OU FALTA DE LIQUIDEZ DAS AÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

A subscrição e/ou aquisição de Ações utilizadas como forma de proteção (*hedge*) de operações com derivativos, (incluindo operações de *total return swaps* e/ou outros instrumentos financeiros firmados no exterior com o mesmo efeito), não foram consideradas investimento efetuado por Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta.

Quantidade de Ações Ofertadas

Serão ofertadas, inicialmente, 85.000.000 de Ações no âmbito da Oferta, sem considerar a Opção de Ações Suplementares, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames.

Montante da Oferta

O montante da Oferta será de R$578.000.000, calculado com base no Preço por Ação, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.

Alocação de Recursos

Os recursos provenientes da Oferta Primária são da ordem de R$476.000.000 (baseado no Preço por Ação e considerando o valor líquido após a dedução de comissões e despesas estimadas), a Companhia pretende empregar estes recursos conforme indicado na seção "*Destinação dos Recursos*" na página 80 deste Prospecto. A Companhia não receberá nenhum recurso proveniente da Oferta Secundária.

Prazo de Colocação, Subscrição e Aquisição

O prazo para a distribuição das Ações objeto da Oferta terá início na data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, e encerrar-se-á na data de publicação do Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de até 6 (seis) meses, contado a partir da data da publicação do Anúncio de Início ("Prazo de Distribuição").

Os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional terão o prazo de até 3 (três) dias úteis, contados a partir do 1º dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, para efetuar a colocação de Ações ("Período de Colocação"). A liquidação física e financeira da Oferta está prevista para ser realizada no último dia do Período de Colocação ("Data de Liquidação"), exceto com relação à distribuição de Ações Suplementares, cuja liquidação ocorrerá dentro do prazo de até 3 (três) dias úteis, contados da data de exercício da Opção de Ações Suplementares ("Data de Liquidação das Ações Suplementares").

A data de início da Oferta será divulgada mediante a publicação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no parágrafo único do artigo 52 da Instrução CVM 400.

O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a publicação do Anúncio de Encerramento, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

Aprovações Societárias

A Oferta foi aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 11 de setembro de 2009, cuja ata foi publicada no jornal Diário Mercantil e no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, em 15 de setembro de 2009.

O Preço por Ação foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 20 de outubro de 2009, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e nos jornais Diário Mercantil e Valor Econômico, no dia da publicação do Anúncio de Início. Os atos societários que autorizam a emissão e a venda das Ações devidamente assinados encontram-se à disposição dos investidores e da CVM na sede da Companhia e dos Acionistas Vendedores.

Os anúncios relativos à divulgação da Oferta, quais sejam: (i) Aviso ao Mercado; (ii) Anúncio de Início; e (iii) Anúncio de Encerramento, serão publicados no jornal Diário Mercantil e no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro pelos Coordenadores da Oferta, pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, nos termos da Instrução CVM 400.

Cronograma da Oferta

Encontra-se abaixo um cronograma das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da publicação do Aviso ao Mercado:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1.	Protocolo na ANBID do pedido de análise prévia da Oferta, por meio do procedimento simplificado previsto na Instrução CVM 471.	14 de setembro de 2009
2.	Publicação do Fato Relevante comunicando o protocolo na ANBID do pedido de análise prévia da Oferta, por meio do procedimento simplificado previsto na Instrução CVM 471.	15 de setembro de 2009
3.	Publicação do Aviso ao Mercado sem a indicação dos logotipos das Instituições Consorciadas. Disponibilização do Prospecto Preliminar. Início das apresentações do *Roadshow*. Início de Procedimento de *Bookbuilding*.	07 de outubro de 2009
4.	Republicação do Aviso ao Mercado com a indicação dos logotipos das Instituições Consorciadas. Início do Período de Reserva.	14 de outubro de 2009
5.	Encerramento do Período de Reserva.	19 de outubro de 2009
6.	Encerramento das apresentações do *Roadshow*. Encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*. Fixação do Preço por Ação. Ato Societário da Companhia para fixar o Preço por Ação. Assinatura do Contrato de Distribuição e demais contratos relacionados à Oferta. Início do prazo para exercício da Opção de Ações Suplementares.	20 de outubro de 2009
7.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM. Publicação do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	21 de outubro de 2009
8.	Início da negociação das Ações da Oferta Primária no Novo Mercado da BM&FBOVESPA.	22 de outubro de 2009
9.	Data de Liquidação.	26 de outubro de 2009
10.	Encerramento do prazo para o exercício da Opção de Ações Suplementares.	23 de novembro de 2009
11.	Data Máxima de Liquidação da Opção de Ações Suplementares.	25 de novembro de 2009
12.	Data máxima para publicação do Anúncio de Encerramento.	20 de abril de 2010

Contratos de Distribuição e de Colocação Internacional

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e a BM&FBOVESPA. De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta concordaram em distribuir em regime de garantia firme de liquidação a totalidade das Ações objeto da Oferta. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta seção.

Também foi celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional, o Contrato de Colocação Internacional que regula o esforço de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional.

O Contrato de Distribuição e o Contrato de Colocação Internacional estabelecem que as obrigações dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional estão sujeitas a determinadas condições, como (i) a entrega de opiniões legais por seus assessores jurídicos; (ii) a concordância com a cláusula de *lock-up* contida no próprio Contrato de Colocação Internacional pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores; e (iii) a inclusão das demonstrações financeiras e verificação pelos Auditores Independentes de determinadas informações contábeis da Companhia contidas neste Prospecto. As Ações serão ofertadas pelas Instituições Participantes da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional pelo Preço por Ação. O Contrato de Colocação Internacional possui declarações e garantias específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, caso descumpridas, poderão dar ensejo a potenciais procedimentos judiciais. Os riscos relacionados ao esforço de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional estão descritos na seção "*Fatores de Risco – Riscos relativos à Oferta e às Nossas Ações*", na página 76 deste Prospecto.

O Contrato de Colocação Internacional apresenta cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional caso estes venham a sofrer perdas no exterior em razão de informações incorretas relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*. Caso os Agentes de Colocação Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a tais questões, estes poderão ter direito de regresso contra a Companhia e os Acionistas Vendedores em razão dessa cláusula de indenização (para informações adicionais, vide seção "*Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta e às Nossas Ações*", na página 76 deste Prospecto).

Cópias do Contrato de Distribuição e do Contrato de Colocação Internacional podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder e à CVM, nos endereços indicados na seção "*Informações sobre a Oferta – Informações Adicionais*" na página 64 deste Prospecto, a partir da data de publicação do Anúncio de Início.

Regime de Distribuição

De acordo com o Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta concordaram em distribuir, inicialmente, em regime de garantia firme de liquidação, sem presunção de solidariedade, a totalidade das Ações objeto da Oferta, de acordo com as quantidades de ações indicadas na tabela abaixo, sem considerar a Opção de Ações Suplementares e a Opção de Ações Adicionais.

Coordenadores	**Quantidade de Ações**	**Percentual (%)**
Coordenador Líder	26.843.000	31,58
Credit Suisse	22.372.000	26,32
BTG Pactual	17.892.500	21,05
Bradesco BBI	17.892.500	21,05
TOTAL	**85.000.000**	**100,00**

Caso a totalidade das Ações efetivamente colocadas não seja liquidada na data de liquidação, os Coordenadores da Oferta deverão liquidar financeiramente pelo Preço por Ação a totalidade do saldo resultante da diferença entre (a) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada; e (b) o número de Ações efetivamente colocado e liquidado pelos investidores, observado o limite e a proporção da garantia firme de liquidação prestada por cada Coordenador da Oferta, conforme determinado no Contrato de Distribuição. Essa garantia tornou-se vinculante a partir do momento em que foi publicado o Aviso ao Mercado, concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, assinado o Contrato de Distribuição, deferido os registros da Oferta pela CVM, publicado o presente Anúncio de Início, disponibilizado o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.

A proporção prevista acima poderá ser realocada de comum acordo entre os Coordenadores da Oferta.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso os Coordenadores da Oferta eventualmente venham a subscrever Ações nos termos acima e tenham interesse em vender tais Ações antes da publicação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda de tais Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que o disposto neste parágrafo não se aplica às operações realizadas em decorrência das atividades de estabilização.

Custos de Distribuição

As comissões devidas aos Coordenadores da Oferta serão pagas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção de Ações ofertadas por cada um.

Segue, abaixo, a descrição dos custos estimados da Oferta sem considerar a Opção de Ações Suplementares:

Comissões e Despesas	Valor (R$)	Em Relação ao Valor Total da Oferta Global (Em%)[2]	Valor por Ação[1]	% em Relação ao Valor por Ação[1]
Comissão de Coordenação	2.890.000	0,50%	0,03	0,50%
Comissão de Garantia Firme de Liquidação	2.890.000	0,50%	0,03	0,50%
Comissão de Colocação	8.670.000	1,50%	0,10	1,50%
Comissão de Incentivo	3.612.500	0,63%	0,04	0,63%
Total de Comissões	**18.062.500**	**3,13%**	**0,21**	**3,13%**
Taxa de Registro da CVM	82.870	0,01%	0,00	0,01%
Taxa de Registro da ANBID	72.000	0,01%	0,00	0,01%
Despesas com Advogados[2]	1.330.000	0,23%	0,02	0,23%
Despesas com Auditoria Externa[2]	360.000	0,06%	0,00	0,06%
Despesas com Publicidade	50.000	0,01%	0,00	0,01%
Outras Despesas[2]	660.000	0,11%	0,01	0,11%
Total de Comissões e Despesas	**20.617.370**	**3,57%**	**0,24**	**3,57%**

(1) Com base no Preço por Ação e sem considerar a Opção de Ações Suplementares.
(2) Despesas estimadas da Oferta, incluindo custos estimados com *roadshow* e emolumentos BM&FBOVESPA.

Não há outra remuneração devida pela Companhia ou pelos Acionistas Vendedores às Instituições Participantes da Oferta ou aos Agentes de Colocação Internacional, exceto pela remuneração de comissões descrita acima e pelos eventuais ganhos da estabilização da Oferta, bem como não existe nenhum outro tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação, com exceção dos eventuais ganhos oriundos do Contrato de Estabilização.

Restrições à Negociação de Ações (*Lock-Up*)

Nos termos dos contratos de restrição à negociação de ações de emissão da Companhia assinados com os Agentes de Colocação Internacional, salvo na hipótese de prévio consentimento por escrito dos Agentes de Colocação Internacional, (i) a Companhia, seus administradores e os Acionistas Vendedores obrigaram-se, desde a data da primeira publicação do Aviso ao Mercado, até o término do prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive ("Período de *Lock-up*"), a não oferecer à venda, vender, contratar ou concordar em vender, empenhar, ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, quaisquer ações de emissão da Companhia que sejam de sua titularidade, ou outros valores mobiliários passíveis de conversão, permuta ou exercício sob a forma de ações de emissão da Companhia ("Valores Mobiliários"), bem como abster-se de celebrar operação de *swap*, *hedge* ou de outra natureza que venha a transferir, no todo ou em parte, quaisquer dos benefícios econômicos advindos da titularidade de Valores Mobiliários, quer tais operações sejam liquidadas mediante a entrega de ações de emissão da Companhia ou de outros Valores Mobiliários, quer sejam liquidadas em dinheiro ou de outra forma, exceto com relação à venda das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

A presente restrição à negociação de ações abrange a divulgação pública de qualquer intenção de realizar tal oferta, venda, penhor ou alienação ou de celebrar tal operação ou as operações de *swap*, *hedge* ou de outra natureza. Quaisquer Valores Mobiliários recebidos mediante exercício de opções outorgadas a quaisquer das partes sujeitas à restrição à negociação de ações estarão igualmente sujeitos à restrição à transferência de ações. Os Valores Mobiliários que venham a ser adquiridos pelas partes sujeitas à restrição à negociação de ações no mercado aberto não estarão sujeitos às referidas restrições mencionadas acima. Não obstante o disposto acima, as operações vedadas durante o Período de *Lock-up* por força dos referidos contratos estão sujeitas a determinadas exceções ("Transferências Permitidas"), conforme descrito no Contrato de Distribuição e no Contrato de Colocação Internacional.

Estabilização do Preço das Ações

O Coordenador Líder, por intermédio da Itaú Corretora de Valores S.A., poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das Ações, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e no prazo de até 30 (trinta) dias, contado, inclusive, da data de publicação do Anúncio de Início, por meio de operações de compra e venda em bolsa de ações ordinárias de emissão da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual será previamente submetido à análise e aprovação da BM&FBOVESPA e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder, por meio da Itaú Corretora de Valores S.A., deverá, nos termos do Contrato de Estabilização realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização.

O Contrato de Estabilização está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder e à CVM, nos endereços indicados no subitem "Informações Adicionais" abaixo.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

A Companhia e os Acionistas Vendedores poderão requerer que a CVM autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição. Adicionalmente, a Companhia e os Acionistas Vendedores poderão modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de anúncio publicado nos jornais Diário Mercantil, Valor Econômico e no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, veículos também usados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, respectivamente ("Anúncio de Revogação" e "Anúncio de Retificação").

Com a publicação do Anúncio de Revogação, a Oferta e todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores ao Anúncio de Revogação tornar-se-ão ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, no prazo de três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Após a publicação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores da Oferta só aceitarão ordens no Procedimento de *Bookbuilding* e Pedidos de Reserva daqueles investidores que se declararem cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados cinco dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens no Procedimento de *Bookbuilding* ou Pedidos de Reserva. Nesta hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Suspensão e Cancelamento de Oferta Pública

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta, caso: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do seu registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta, quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento que sejam sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Ações, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

Inadequação da Oferta

Não há inadequação específica da Oferta a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a presente Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente ao investimento em ações. Como todo e qualquer investimento em ações, a aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler a seção "*Fatores de Risco*" deste Prospecto, nas páginas 67 a 79, para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à aquisição das Ações.

Relacionamento entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta

Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA

Além do relacionamento referente à Oferta, nossa Companhia, diretamente ou por meio de nossas subsidiárias, manteve e mantém relacionamento comercial com o Itaú BBA e demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro, no Brasil e no exterior. Nesse contexto, o Itaú BBA realiza diversas operações de crédito com nossa Companhia, além de serviços bancários, tais como serviço de folha de pagamento, serviços de *cash management*, seguros e aplicações financeiras. Poderemos, no futuro, contratar o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de nossas atividades.

O Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico podem celebrar operações de derivativos relacionadas com as Ações, agindo por conta e ordem de seus clientes. Neste sentido, o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) relacionada com essas operações, o que poderá afetar a demanda, preço ou outras condições da Oferta.

Fiança Bancária

O Itaú BBA é credor de uma carta fiança celebrada com a Brascan, subsidiária da nossa Companhia, em 16 de junho de 2008, no valor de R$165,6 milhões e vencimento final em 15 de fevereiro de 2010. O objetivo dessa carta de fiança é garantir as obrigações contraídas pela Brascan junto a 4 beneficiários, obrigações estas decorrentes de contrato de compra e venda de ações celebrado entre as partes.

Conta Garantida

A Company, subsidiária da Companhia, possui uma conta garantida aberta junto ao Itaú BBA, utilizada para cobertura de capital de giro, cuja taxa mensal é de 100% CDI + 1,00% ao mês, e com limite de R$300 mil. Até a data deste Prospecto, a Company não havia utilizado a conta garantia mantida junto ao Itaú BBA.

Capital de Giro

O Itaú BBA é credor da Brascan, Company e RDV 10 Planejamento, Promoção e Vendas S.A. em diversas operações de empréstimo para fins de capital de giro, todas com vencimento em 2010, e montante aproximado de R$114 milhões.

Leasing

O Itaú BBA é credor da MB Engenharia, em um contrato de leasing firmado em 15 de junho de 2007, no valor de R$224 mil, cujo objeto é o financiamento de elevadores e escadas rolantes.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O Itaú BBA atuou, por si ou por meio de outras instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro, como estruturador de emissão de certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários, cujo montante atualizado é de R$53,4 milhões.

Cash Management

Temos contratado com o Itaú BBA convênios de *cash management*, relativos à prestação de serviços de pagamento a fornecedores, folha de pagamento e cobrança bancária.

Inexistência de Operações Vinculadas à Operação

Além da remuneração referente à colocação das Ações da presente Oferta no item "Custos de Distribuição" acima, o Itaú BBA não receberá de nós nenhum outro tipo de remuneração referente à Oferta, com exceção dos eventuais ganhos advindos da estabilização.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA

O Itaú BBA possui nesta data relacionamento comercial com os Acionistas Vendedores, conforme relacionados a seguir:

Sr. Gilberto Bernardo Benevides

O Sr. Gilberto Bernardo Benevides (i) possui conta corrente no Banco Itaú Unibanco S.A., instituição financeira integrante do conglomerado financeiro do Itaú BBA, e (ii) mantém relações comerciais com o Itaú BBA relativas à presente Oferta.

Sr. Elias Calil Jorge

O Sr. Elias Calil Jorge (i) possui conta corrente no Banco Itaú Unibanco S.A., instituição financeira integrante do conglomerado financeiro do Itaú BBA, (ii) mantém operações financeiras com instituições integrantes do conglomerado financeiro do Itaú BBA, e (iii) mantém relações comerciais com o Itaú BBA relativas à presente Oferta.

Sr. Luiz Ângelo Andrade Zanforlin

O Sr. Luiz Ângelo Andrade Zanforlin (i) possui conta corrente no Banco Itaú Unibanco S.A., instituição financeira integrante do conglomerado financeiro do Itaú BBA, (ii) mantém operações financeiras com instituições integrantes do conglomerado financeiro do Itaú BBA, e (iii) mantém relações comerciais com o Itaú BBA relativas à presente Oferta.

Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa

O Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (i) possui conta corrente no Banco Itaú Unibanco S.A., instituição financeira integrante do conglomerado financeiro do Itaú BBA, e (ii) mantém relações comerciais com o Itaú BBA relativas à presente Oferta.

Sr. Walter Francisco Lafemina

O Sr. Walter Francisco Lafemina (i) possui conta corrente no Banco Itaú Unibanco S.A., instituição financeira integrante do conglomerado financeiro do Itaú BBA, e (ii) mantém relações comerciais com o Itaú BBA relativas à presente Oferta.

Além dos relacionamentos descritos acima, os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o Itaú BBA para assessorá-los na realização de investimentos, de empréstimo, de câmbio ou quaisquer outras operações usuais de banco de investimento nos mercados local e global.

Inexistência de Operações Vinculadas à Operação

Além da remuneração referente à colocação das Ações no âmbito da Oferta especificada no item "*Custos de Distribuição*" acima, o Itaú BBA não receberá dos Acionistas Vendedores nenhum outro tipo de remuneração referente à Oferta, com exceção dos eventuais ganhos advindos da estabilização.

O Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico podem celebrar operações de derivativos relacionadas com as Ações, agindo por conta e ordem de seus clientes. Neste sentido, o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) relacionada com essas operações, o que poderá afetar a demanda, preço ou outras condições da Oferta.

Relacionamento entre a Companhia e o Credit Suisse

Além do relacionamento referente à Oferta, determinadas carteiras de investimento (Resolução 2.689) cujos ativos no Brasil são custodiados pelo Credit Suisse possuem ações de emissão da Companhia. Adicionalmente, o Credit Suisse prestou no passado serviços de *investment banking* de assessoria financeira a sociedades integrantes do Grupo Brookfield. A Companhia poderá, no futuro, contratar o Credit Suisse ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la, inclusive, para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Credit Suisse Securities (Europe) Limited e/ou suas afiliadas podem celebrar, no exterior, operações de derivativos de Ações com seus clientes. O Credit Suisse Securities (Europe) Limited e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações na Oferta como forma de proteção *(hedge)* para essas operações. Essas operações poderão afetar a demanda, preço ou outros termos da Oferta.

Inexistência de Operações Vinculadas à Operação

Além da remuneração referente à colocação das Ações da presente Oferta no item "*Custos de Distribuição*" acima, o Credit Suisse não receberá de nós nenhum outro tipo de remuneração referente à Oferta, com exceção dos eventuais ganhos advindos da estabilização.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Credit Suisse

Exceto no que se refere à Oferta, o Credit Suisse não possui atualmente qualquer relacionamento com os Acionistas Vendedores. Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o Credit Suisse ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Inexistência de Operações Vinculadas à Operação

Além da remuneração referente à colocação das Ações da presente Oferta no item "*Custos de Distribuição*" acima, o Credit Suisse não receberá de nós nenhum outro tipo de remuneração referente à Oferta, com exceção dos eventuais ganhos advindos da estabilização.

Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual

Além do relacionamento referente à Oferta, nossa Companhia manteve e mantém relacionamento comercial com o BTG Pactual e demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro, no Brasil e no exterior. Poderemos, no futuro, contratar o BTG Pactual ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Adicionalmente, o BTG Pactual atuou como assessor financeiro exclusivo da Company na operação de aquisição da Company pela Companhia e reestruturação societária da base acionária de nossa Companhia. A transação contemplou a reorganização societária das duas companhias, por meio de (i) uma incorporação de ações da Company pela SPE SP-3, uma subsidiária da Companhia; e, subsequentemente (ii) uma incorporação desta subsidiária pela Companhia, de modo que a base acionária da Company foi unificada à base acionária da Companhia. A transação envolveu o pagamento por parte da Companhia aos acionistas da Company de R$200,0 milhões em caixa (R$100,0 milhões pagos por meio de distribuição de dividendos na Company e R$100,0 milhões pagos pela Brascan em espécie) e de 76.978.000 novas ações de emissão da Companhia, ou 1,0690 ações de emissão da Brookfield por ação da Company. Para informações adicionais sobre a operação, veja seção "*Sumário da Emissora – Reorganização Societária Recente, Estrutura Societária e História*" na página 23 deste Prospecto.

Atualmente, o BTG Pactual foi contratado por nossa Companhia para atuar na qualidade de coordenador líder da 1ª emissão de debênture simples, não-conversível em ações, da forma nominativa e escritural, em lote único e indivisível, da espécie quirografária, de emissão da Companhia, no valor nominal unitário de R$100 milhões, a qual se encontra em fase de análise e revisão por parte da CVM. A debênture terá prazo de vencimento de 48 meses contados da data de emissão, com vencimento em 01 de setembro de 2013. A debênture será objeto de distribuição pública em regime de melhores esforços de colocação, para colocação no mercado primário exclusivamente junto ao Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado. Os recursos obtidos por meio da emissão desta debênture serão utilizados para custear gastos gerais da Companhia. A debênture fará jus a um rendimento, composto pela atualização de seu valor nominal unitário, a partir da data de emissão, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA; e pela remuneração correspondente à taxa percentual de 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, incidentes sobre o valor nominal da debênture. O pagamento da remuneração será feito anualmente, sendo que o primeiro pagamento de juros será devido no décimo segundo mês contado da data de emissão e os pagamentos subseqüentes no dia 01 de setembro de cada ano, e o último pagamento na data do vencimento.

Inexistência de Operações Vinculadas à Operação

Além da remuneração referente à colocação das Ações da presente Oferta no item "*Custos de Distribuição*" acima, o BTG Pactual não receberá de nós nenhum outro tipo de remuneração referente à Oferta, com exceção dos eventuais ganhos advindos da estabilização.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o BTG Pactual

Além do relacionamento referente à Oferta, os Acionistas Vendedores não mantêm relacionamento comercial com o BTG Pactual e demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro, no Brasil e no exterior. No entanto, os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o BTG Pactual para assessorá-los na realização de investimentos, de empréstimo, de câmbio ou quaisquer outras operações usuais de banco de investimento nos mercados local e global.

Além da remuneração referente à colocação das Ações no âmbito da Oferta especificada no item "Custos de Distribuição" acima, o BTG Pactual não receberá dos Acionistas Vendedores nenhum outro tipo de remuneração referente à Oferta, com exceção dos eventuais ganhos advindos da estabilização.

Inexistência de Operações Vinculadas à Operação

Além da remuneração referente à colocação das Ações no âmbito da Oferta especificada no item "*Custos de Distribuição*" acima, o BTG Pactual não receberá dos Acionistas Vendedores nenhum outro tipo de remuneração referente à Oferta, com exceção dos eventuais ganhos advindos da estabilização.

Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI

O Bradesco BBI é controlado pelo Banco Bradesco S.A. Além do relacionamento referente à Oferta, nossa Companhia manteve e mantém relacionamento comercial com o Bradesco BBI, Banco Bradesco S.A. e demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro, no Brasil e no exterior, de acordo com práticas usuais do mercado financeiro. Nesse contexto, a Companhia mantém, na qualidade de cliente do Banco Bradesco S.A., relações comerciais envolvendo atividades inerentes às atividades bancárias deste, tais como: (i) cobrança (média mensal de recebimentos R$4,0 milhões), (ii) pagamento a fornecedores (média mensal de R$63,5 milhões), (iii) folha de pagamentos (em torno de 330 funcionários), (iv) limites aprovados em moeda local no valor de R$671,2 milhões (na data de 23 de setembro de 2009) nas modalidades conta garantida, pagamento a fornecedores, crédito imobiliário (valor desembolsado de R$46 milhões), capital de giro e limite de fiança (valor desembolsado de R$18,3 milhões), (v) limites aprovados em dólares norte-americanos nas modalidades Resolução nº 2.770, de 30 de agosto de 2000, (vi) limite de *swap* (atualmente com limite operacional, para as linhas em dólares, de US$23,0 milhões) e, (vii) serviços de custódia de ações.

Poderemos, no futuro, contratar o Bradesco BBI ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, financiamento, crédito, derivativos, câmbio, oferta de ações, assessoria e consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Inexistência de Operações Vinculadas à Operação

Além da remuneração referente à colocação das Ações da presente Oferta no item "*Custos de Distribuição*" acima, o Bradesco BBI não receberá de nós nenhum outro tipo de remuneração referente à Oferta, com exceção dos eventuais ganhos advindos da estabilização.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Bradesco BBI

O Bradesco BBI possui nesta data relacionamento comercial com os Acionistas Vendedores, conforme relacionados a seguir:

Sr. Gilberto Bernardo Benevides

O Sr. Gilberto Bernardo Benevides (i) possui conta corrente no Banco Bradesco S.A., instituição financeira integrante do conglomerado financeiro do Bradesco BBI, onde possui cartão de crédito e investimentos e (ii) mantém relações comerciais com o Bradesco BBI relativas à presente Oferta.

Sr. Elias Calil Jorge

O Sr. Elias Calil Jorge (i) possui conta corrente no Banco Bradesco S.A., instituição financeira integrante do conglomerado financeiro do Bradesco BBI e (ii) mantém relações comerciais com o Bradesco BBI relativas à presente Oferta.

Sr. Luiz Ângelo Andrade Zanforlin

O Sr. Luiz Ângelo Andrade Zanforlin (i) mantém relações comerciais com o Bradesco BBI relativas à presente Oferta e (ii) não possui relacionamento com outras empresas do conglomerado financeiro do Bradesco BBI.

Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa

O Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (i) possui conta corrente no Banco Bradesco S.A., instituição financeira integrante do conglomerado financeiro do Bradesco BBI, onde possui investimentos e (ii) mantém relações comerciais com o Bradesco BBI relativas à presente Oferta.

Sr. Walter Francisco Lafemina

O Sr. Walter Francisco Lafemina (i) possui conta corrente no Banco Bradesco S.A., instituição financeira integrante do conglomerado financeiro do Bradesco BBI, onde possui investimentos e (ii) mantém relações comerciais com o Bradesco BBI relativas à presente Oferta.

Além dos relacionamentos descritos acima, os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o Bradesco BBI, o Banco Bradesco S.A. ou outras sociedades integrantes de seu conglomerado financeiros para assessorá-los na realização de investimentos, de empréstimo, de câmbio ou quaisquer outras operações de banco de investimento nos mercados local e global.

Inexistência de Operações Vinculadas à Operação

Além da remuneração referente à colocação das Ações no âmbito da Oferta especificada no item "*Custos de Distribuição"* acima, o Bradesco BBI não receberá dos Acionistas Vendedores, nenhum outro tipo de remuneração referente à Oferta, com exceção dos eventuais ganhos advindos da estabilização.

Relacionamento entre a Companhia e o HSBC

A Companhia, por meio de sua subsidiária RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda., celebrou operação de crédito imobiliário com o HSBC em 02 de abril de 2007, no valor de R$16,95 milhões, com vencimento em 13 de outubro de 2009, no prazo total de 925 dias. Por tal operação, o HSBC será remunerado a uma taxa de 11,3865% ao ano, a ser auferida mensalmente.

Adicionalmente, a Companhia, por meio de sua subsidiária Brascan, celebrou financiamentos de capital de giro com o HSBC nas datas e condições a seguir:

- Em 18 de agosto de 2006, no valor de R$2,34 milhões, com vencimento em 06 de abril de 2016, no prazo total de 3.519 dias. Por esta operação o HSBC será remunerado a uma taxa de 10,95% ao ano, a ser auferida mensalmente.

- Em 18 de agosto de 2006, no valor de R$2,58 milhões, com vencimento em 06 de maio de 2016, no prazo total de 3.549 dias. Por esta operação o HSBC será remunerado a uma taxa de 10,95% ao ano, a ser auferida mensalmente.

- Em 18 de agosto de 2006, no valor de R$2,87 milhões, com vencimento em 05 de junho de 2015, no prazo total de 3.213 dias. Por esta operação o HSBC será remunerado a uma taxa de 10,95% ao ano, a ser auferida mensalmente.

- Em 18 de agosto de 2006, no valor de R$2,63 milhões, com vencimento em 05 de fevereiro de 2016, no prazo total de 3.458 dias. Por esta operação o HSBC será remunerado a uma taxa de 10,95% ao ano, a ser auferida mensalmente.

- Em 18/08/2006, no valor de R$2,49 milhões, com vencimento em 06 de janeiro de 2016, no prazo total de 3.428 dias. Por esta operação o HSBC será remunerado a uma taxa de 10,95% ao ano, a ser auferida mensalmente.

- Em 18 de agosto de 2006, no valor de R$4,23 milhões, com vencimento em 07 de dezembro de 2015, no prazo total de 3.398 dias. Por esta operação o HSBC será remunerado a uma taxa de 10,95% ao ano, a ser auferida mensalmente.

- Em 18 de agosto de 2006, no valor de R$4,18 milhões, com vencimento em 06 de novembro de 2015, no prazo total de 3.367 dias. Por esta operação o HSBC será remunerado a uma taxa de 10,95% ao ano, a ser auferida mensalmente.

- Em 18 de agosto de 2006, no valor de R$2,60 milhões, com vencimento em 04 de setembro de 2015, no prazo total de 3.304 dias. Por esta operação o HSBC será remunerado a uma taxa de 10,95% ao ano, a ser auferida mensalmente.

- Em 18 de agosto de 2006, no valor de R$3,10 milhões, com vencimento em 04 de setembro de 2015, no prazo total de 3.304 dias. Por esta operação o HSBC será remunerado a uma taxa de 10,95% ao ano, a ser auferida mensalmente.

- Em 18 de agosto de 2006, no valor de R$3,85 milhões, com vencimento em 07 de março de 2016, no prazo total de 3.489 dias. Por esta operação o HSBC será remunerado a uma taxa de 10,95% ao ano, a ser auferida mensalmente.

- Em 18 de agosto de 2006, no valor de R$1,64 milhões, com vencimento em 06 de agosto de 2015, no prazo total de 3.275 dias. Por esta operação o HSBC será remunerado a uma taxa de 10,95% ao ano, a ser auferida mensalmente.

- Em 30 de junho de 2008, no valor de R$150,00 milhões, com vencimento em 04 de junho de 2013, no prazo total de 1.800 dias. Por esta operação o HSBC será remunerado a uma taxa de CDI+0,137% ao mês, a ser auferida semestralmente.

Inexistência de Operações Vinculadas à Operação

Além da remuneração referente à colocação das Ações da presente Oferta no item "*Custos de Distribuição*" acima, o HSBC não receberá de nós nenhum outro tipo de remuneração referente à Oferta, com exceção dos eventuais ganhos advindos da estabilização.

O HSBC e/ou suas afiliadas poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações com total *return swap*). O HSBC e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações como forma de proteção para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o HSBC

O HSBC possui nesta data relacionamento comercial com os Acionistas Vendedores, conforme relacionados a seguir:

Sr. Gilberto Bernardo Benevides

O Sr. Gilberto Bernardo Benevides (i) possui conta corrente no HSBC, cuja conta apresenta-se sem movimentação e (ii) mantém relações comerciais com o HSBC relativas à presente Oferta.

Sr. Elias Calil Jorge

O Sr. Elias Calil Jorge (i) mantém relações comerciais com o HSBC relativas à presente Oferta e (ii) não possui relacionamento com outras empresas do conglomerado financeiro do HSBC.

Sr. Luiz Ângelo Andrade Zanforlin

O Sr. Luiz Ângelo Andrade Zanforlin (i) mantém relações comerciais com o HSBC relativas à presente Oferta e (ii) não possui relacionamento com outras empresas do conglomerado financeiro do HSBC.

Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa

O Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (i) mantém relações comerciais com o HSBC relativas à presente Oferta e (ii) não possui relacionamento com outras empresas do conglomerado financeiro do HSBC.

Sr. Walter Francisco Lafemina

O Sr. Walter Francisco Lafemina (i) mantém relações comerciais com o HSBC relativas à presente Oferta e (ii) não possui relacionamento com outras empresas do conglomerado financeiro do HSBC.

Além dos relacionamentos descritos acima, os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o HSBC ou outras sociedades integrantes de seu conglomerado financeiros para assessorá-los na realização de investimentos, de empréstimo, de câmbio ou quaisquer outras operações de banco de investimento nos mercados local e global.

Inexistência de Operações Vinculadas à Operação

Além da remuneração referente à colocação das Ações no âmbito da Oferta especificada no item "*Custos de Distribuição*" acima, o HSBC não receberá dos Acionistas Vendedores nenhum outro tipo de remuneração referente à Oferta, com exceção dos eventuais ganhos advindos da estabilização.

Informações Adicionais

A instituição financeira contratada para prestação de serviços de escrituração das Ações é o Banco Bradesco S.A.

A Companhia possui registro de companhia aberta junto à CVM sob o código 20265, concedido em 11 de setembro de 2006.

Nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 471 e do Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder protocolizaram junto à ANBID, em 14 de setembro de 2009, o pedido de análise prévia da Oferta, estando a presente Oferta sujeita à prévia aprovação e registro da CVM.

Este Prospecto Definitivo encontra-se disponível nos seguintes endereços e *websites*: (i) **CVM**, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (www.cvm.gov.br – neste *website* acessar "Prospectos Definitivos – Brookfield Incorporações S.A."); (ii) **BM&FBOVESPA**, situada na Rua XV de Novembro, nº 275, 5º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (www.bmfbovespa.com.br – neste *website* acessar "Mercados Bovespa – Empresas – Para Investidores – Brookfield Incorporações S.A."); (iii) **Companhia**, com escritório na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo www.br.brookfield.com/ri/ (neste *website* acessar "Prospecto Definitivo 2009"); (iv) **Banco Itaú BBA S.A.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (www.itaubba.com.br – neste *website* acessar "Brookfield Incorporações S.A. – Prospecto Definitivo"); (v) **Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º, 13º e 14º andares, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (http:\\br.credit-suisse.com\ofertas – neste *website* acessar "Brookfield Incorporações S.A."); (vi) **Banco BTG Pactual S.A.**, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 9º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (www.btgpactual.com/home/pt/capitalmarkets.aspx – neste *website* acessar "Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Brookfield Incorporações S.A."); (vii) **Banco Bradesco BBI S.A.**, estabelecido na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas – neste *website* acessar "Brookfield" no item "Ações"); e (viii) **HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (www.hsbc.com.br/1/2/portal/pt/para-voce/investimentos/acoes/ofertas-publicas – neste *website* acessar "Prospecto Definitivo – Brookfield Incorporações S.A.").

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

1. Brookfield:

Brookfield Incorporações S.A.
Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B, 14º andar,
CEP 04794-000, São Paulo, SP.
At.: Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa
Telefone: (55 11) 3127-9200 – Fax: (55 11) 3127-9408
e-mail: ri@br.brookfield.com
Site: www.br.brookfield.com

2. Coordenadores da Oferta:

Banco Itaú BBA S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar
CEP 04538-133, São Paulo, SP
At.: Sr. Fernando Iunes
Telefone: (55 11) 3708-8697 – Fax: (55 11) 3708-8107
e-mail: ffiunes@itaubba.com.br
Site: www.itaubba.com.br

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 13º andar
CEP 01451-000, São Paulo, SP
At.: Guilherme Fleury Parolari
Telefone: (55 11) 3841-6800 – Fax: (55 11) 3841-6912
e-mail: guilherme.fleury@credit-suisse.com
Site: www.credit-suisse.com.br/ofertas

Banco BTG Pactual
Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3.729, 9º andar
CEP 04538-133, São Paulo, SP
At.: Sr. Fábio Nazari
Telefone: (55 11) 3383-2000 – Fax: (55 11) 3383-2001
e-mail: fabio.nazari@btgpactual.com
Site: www.ubs.com/l/p/ubslatinamerica/capital_markets.htm

Banco Bradesco BBI S.A.
Av. Paulista, nº 1.450, 8º andar
CEP 01310-917, São Paulo, SP
At.: Sr. Alfred Charles Dangoor
Telefone: (55 11) 2178-4806 – Fax: (55 11) 2178-4880
e-mail: alfred@bradescobbi.com.br
Site: www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas

3. Coordenador Contratado:

HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 4º andar
CEP 01451-000, São Paulo, SP
At.: Srs. Eduardo Rangel e/ou Mickael Malka
Telefone: (55 11) 3847-9740 – Fax: (55 11) 3847-9856
e-mail: eduardo.h.rangel@hsbc.com.br/mickael.malka@us.hsbc.com
Site: www.hsbc.com.br

4. Consultores Jurídicos:

4.1. Para a Brookfield quanto ao Direito Brasileiro:

Barbosa, Müssnich & Aragão Advogados
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1455, 10º andar
CEP 04543-000, São Paulo, SP
At.: Sr. Paulo Cezar Aragão
Telefone: (55 11) 2179-4600 – Fax: (55 11) 2179-4597
e-mail: pca@bmalaw.com.br
Site: www.bmalaw.com.br

4.2. Para a Brookfield quanto à Legislação Norte-Americana:

Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton LLP
One Liberty Plaza
New York, NY, Estados Unidos da América, nº 10006
At.: Sra. Francesca L. Odell
Telefone: (1 212) 225 2000 – Fax (1 212) 225 3999
e-mail: flodell@cgsh.com
Site: www.cgsh.com

4.3. Para os Coordenadores da Oferta quanto ao Direito Brasileiro:

Souza, Cescon, Barrieu & Flesch Advogados
Rua Funchal, nº 418, 11º andar
CEP 04551-060, São Paulo, SP
At.: Sr. Ronald Herscovici
Telefone: (55 11) 3089-6500 – Fax: (55 11) 3089-6565
e-mail: ronald@scbf.com.br
Site: www.scbf.com.br

4.4. Para os Coordenadores da Oferta quanto à Legislação Norte-Americana:

Davis Polk & Wardwell LLP
450 Lexington Avenue
New York, NY 10017
At.: Sr. Manuel Garciadiaz
Telefone: (1 212) 450-6095 – Fax (1 212) 701-5428
e-mail: manuel.garciadiaz@davispolk.com
Site: www.davispolk.com

5. Auditores:

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
Av. Presidente Wilson nº 231, 22º andar
CEP 20030-021, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Roberto Paulo Kenedi
Telefone: (55 21) 3981-0611 – Fax: (0xx21) 3981-0600
e-mail: rkenedi@deloitte.com
Site: www.deloitte.com

A Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder prestaram as declarações nos termos do artigo 56 da Instrução 400 (vide seção "Anexos" deste Prospecto).

FATORES DE RISCO

O investimento nas nossas Ações envolve alto grau de risco. Os investidores devem considerar cuidadosamente os riscos descritos abaixo antes de tomar uma decisão de investimento. Nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos. O preço de mercado das nossas Ações pode diminuir devido a quaisquer desses riscos ou outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que atualmente acreditamos que poderão nos afetar de maneira adversa, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos por nós, ou que atualmente consideramos irrelevantes, também prejudicar nossas atividades de maneira significativa.

Riscos Relativos à Nossa Companhia e ao Setor Imobiliário

O nosso negócio, resultados das nossas operações e o valor das ações de nossa emissão podem ser afetados negativamente por condições da economia, do mercado imobiliário e outras condições.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- níveis de emprego;
- crescimento populacional;
- confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e Unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, poderemos ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. Em 2008, a crise financeira mundial impactou negativamente o PIB brasileiro, resultando em uma diminuição tanto no número de empreendimentos lançados quanto na taxa de vendas de nossas Unidades. A volatilidade do mercado financeiro mundial tem sido extraordinária e sem precedentes desde setembro de 2008, sendo sua consequência imprevisível e podendo causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria de construção civil. A continuação ou o agravamento destas condições econômicas podem ter efeito negativo em nossos negócios, condição financeira e no valor de nossas ações.

Estamos expostos a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, *design*, administração, construção, financiamento e venda de imóveis.

Nós nos dedicamos à aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento de projetos, vendas e construção, e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, nossas atividades são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de atualizar monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por Unidade necessário para vender todas as Unidades podem ficar abaixo do esperado, tornando o projeto menos lucrativo do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional;
- corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos nossos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- oportunidades de incorporação podem acabar ou diminuir significativamente;
- nossos recursos podem ser limitados, caso alguns de nossos clientes não cumpram com suas obrigações;
- a construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- possíveis alterações nas políticas do CMN em relação à utilização dos recursos direcionados ao SFH podem afetar adversamente o crédito disponível aos nossos clientes e negócios.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima poderá ter um efeito material adverso sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A conclusão dos projetos dentro do cronograma e a qualidade da mão-de-obra em nossas incorporações dependem de certos fatores que estão além do nosso controle. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção poderão prejudicar nossa reputação, sujeitar-nos a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir nossa rentabilidade e, consequentemente, afetar adversamente nossas operações.

Nossa reputação e a qualidade da mão-de-obra utilizada nos projetos imobiliários desenvolvidos diretamente por nós, nossas Subsidiárias ou nossos parceiros, são fatores determinantes que afetam as nossas vendas e o nosso crescimento. Porém, a conclusão em tempo hábil e a qualidade da mão-de-obra utilizada nos projetos imobiliários da Companhia dependem de certos fatores que estão além de nosso controle, incluindo a qualidade e o fornecimento de materiais para os projetos por nossos fornecedores terceirizados em tempo hábil, assim como a capacidade técnica dos contratados e trabalhadores. Caso os sub-contratados que prestam serviços para nós não atendam às exigências da legislação trabalhista ou não cumpram as obrigações fiscais, nós, como devedores solidários, podemos ser autuados e obrigados a efetuar o pagamento de multas pelas autoridades competentes, bem como considerados solidariamente ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas decorrentes de processos judiciais. A ocorrência de um ou mais problemas em nossos projetos imobiliários poderá afetar adversamente a nossa reputação e nossas vendas futuras, assim como poderá nos expor a ações de responsabilidade civil, diminuir nossa rentabilidade e afetar adversamente o valor de nossas ações.

Adicionalmente, os atrasos nas obras, custos excedentes ou condições adversas poderão aumentar os custos de incorporação dos nossos empreendimentos. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do nosso fluxo de caixa, o que poderia aumentar nossas necessidades de capital. Adicionalmente, poderemos incorrer em custos tanto na incorporação, quanto na construção de um empreendimento que ultrapasse nossas estimativas originais em razão de aumentos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, caso não seja possível repassar esses aumentos de custos aos compradores. Eventuais atrasos ou defeitos na construção e conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, para cuja realização da construção fomos contratados, poderão prejudicar nossa reputação, sujeitar-nos ao pagamento de indenizações, diminuir nossa rentabilidade e afetar adversamente o valor das ações de nossa emissão.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de imóveis residenciais em geral dependem de empréstimos para financiar suas aquisições. O CMN frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário. Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a consequente falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem afetar adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos nossos imóveis residenciais, bem como incorporações de loteamentos, resultando em efeitos adversos significativos em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Ademais, caso a economia brasileira entre em um estado recessivo como um todo, podemos sofrer redução em nossas vendas e/ou crescimento dos índice de inadimplência de nossos clientes, o que pode nos afetar adversamente.

Podemos não ser capazes de manter ou aumentar nosso histórico de crescimento.

Com nossas aquisições de MB Engenharia e da Company, obtivemos um rápido crescimento, bem como expandimos geograficamente nossas operações. Pretendemos continuar a expandir nossas atividades nos mercados em que atuamos, para aproveitarmos o crescimento desses mercados e, consequentemente, potenciais oportunidades para o nosso crescimento. Entretanto, podemos não ser capazes de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro e nossos resultados operacionais nos últimos exercícios podem não ser indicativos de nosso desempenho futuro. Caso não sejamos capazes de crescer e manter um índice de crescimento anual satisfatório, nossos resultados financeiros poderão ser prejudicados.

Podemos também ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes de investimento, ou podemos não ser capazes de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. Ademais, condições econômicas desfavoráveis podem aumentar nosso custo de financiamento e limitar nosso acesso ao mercado de capitais, reduzindo nossa capacidade de realizar novas aquisições.

Adicionalmente, o crescimento e a expansão adicionais poderão exigir a adaptação de nossos controles internos e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros, bem como demandar substancialmente de nossa capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se não formos capazes de responder de modo rápido e adequado às necessidades oriundas de tal expansão, nossos resultados operacionais poderão ser adversamente afetados.

O setor imobiliário poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento.

As companhias do setor imobiliário, inclusive nós, dependem, para a construção e a incorporação de projetos imobiliários, de uma série de fatores que estão além de seu controle. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir nossa capacidade de vendas devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

A impossibilidade de levantarmos capital suficiente ou uma redução na disponibilidade de financiamento imobiliário poderá limitar nossa capacidade de desenvolvimento de novos projetos.

Além do fluxo de caixa gerado internamente, nós dependemos com frequência de financiamento externo sob a forma de empréstimos bancários e outros financiamentos para a aquisição e a incorporação de nossas propriedades. Uma redução na disponibilidade desses financiamentos em termos satisfatórios, incluindo um aumento nas taxas de juros, poderá limitar a nossa capacidade de desenvolvimento de novos projetos e ter um efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira, resultados operacionais e sobre o valor de nossas ações.

Nossas operações exigem volumes significativos de capital de giro. Podemos ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente de empréstimos bancários adicionais, outros empréstimos ou da venda de ações. Não podemos assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que será obtido em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e o desenvolvimento futuros das nossas atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira adversa as nossas atividades, situação financeira, resultados operacionais e o valor de nossas ações.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo de forma que em certas circunstâncias podemos perder nossa posição no mercado.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, em especial no segmento de empreendimentos residenciais populares, em função de seu maior potencial de crescimento. Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing bem sucedida, suas vendas poderão aumentar de maneira significativa, o que consequentemente causará a redução de nossas vendas. Ademais, alguns de nossos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que nós e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. Além disso, boa parte de nossas atividades de construção e incorporação imobiliária são conduzidas nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, regiões nas quais o mercado imobiliário é altamente competitivo em razão da escassez de empreendimentos em locais atraentes e do número relativamente grande de concorrentes locais. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e eficaz quanto os nossos concorrentes, nossa participação de mercado e, consequentemente, nossa situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira adversa.

A perda de membros da nossa alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre nós.

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala dos serviços da nossa alta administração. A maioria dessas pessoas não está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Nossas atividades estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o nosso custo e limitar o nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as nossas atividades, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Essas regulamentações, inclusive aquelas relacionadas à incorporação e zoneamento, bem como as leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor, afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção. Somos obrigados a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvermos a nossa atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Nossas operações também estão sujeitas a leis e a regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las e outros custos, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação imobiliária em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Caso não cumpramos com essas leis e regulamentos ambientais, poderemos estar sujeitos à imposição de sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao ambiente e às partes afetadas.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições poderá afetar adversamente e de maneira relevante as nossas atividades, situação financeira e os nossos resultados operacionais.

O valor de mercado do nosso Banco de Terrenos pode cair, o que poderá impactar adversamente nosso resultado operacional.

Mantemos terrenos em estoque para parte dos nossos empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado do nosso Banco de Terrenos pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, consequentemente, impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão prejudicar de maneira relevante as nossas atividades, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto nossos contratos de venda estejam em vigor, as nossas atividades, situação financeira e os nossos resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não pudermos alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos nossos clientes. Além disso, um aumento de tributos ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que sejam repassados aos nossos clientes, podem vir a aumentar o preço final dos imóveis, reduzindo, dessa forma, a demanda por nossas propriedades.

Os interesses dos nossos acionistas controladores podem divergir dos interesses dos nossos investidores.

Nossos acionistas controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório impostas pelo nosso Estatuto Social e pela Lei das Sociedades por Ações. Nossos acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638/07, complementada pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Essa Lei tem, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no IFRS e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade e de auditoria, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM. Parte desta regulamentação ou legislação já foi aprovada.

Com relação ao setor imobiliário, a interpretação IFRIC 15 – Acordos para a Construção de Bens Imóveis (Agreements for the Construction of Real Estate) trata especificamente das práticas contábeis para o reconhecimento de receitas de vendas de unidades imobiliárias por construtoras antes da conclusão do imóvel e deve ser aplicada para demonstrações financeiras em IFRS para exercícios anuais iniciando em/ou após 1º de janeiro de 2009. Esta interpretação se encontra na agenda de análises do CPC, para ter sua aplicação no Brasil avaliada ainda durante o exercício de 2009. A principal mudança trazida pela aplicação desta interpretação seria uma potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas à venda das unidades imobiliárias.

Parte da regulamentação ou legislação para a convergência das regras contábeis no Brasil já foi aprovada, ou institui regime transitório de tributação, e a incerteza quanto ao efetivo impacto desta regulamentação ou legislação poderá prejudicar as nossas atividades e os nossos resultados operacionais, uma vez que reconhecemos receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de referidas práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações financeiras, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos.

Riscos Relativos a Fatores Macroeconômicos

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante na nossa Companhia e no preço de mercado das nossas Ações.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, tais como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- política habitacional;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Desta maneira, tais incertezas, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as nossas atividades e os nossos resultados operacionais, podendo inclusiva vir a afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações.

Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior poderão afetar negativamente os detentores de nossas Ações.

A legislação brasileira estabelece que, sempre que houver desequilíbrio econômico na balança de pagamentos do Brasil ou uma grande possibilidade de ocorrência desse desequilíbrio, o Governo Federal poderá impor restrições temporárias sobre a remessa das receitas provenientes dos investimentos no Brasil para investidores estrangeiros (como impôs o Governo Federal durante aproximadamente seis meses em 1989 e no início de 1990) e sobre a conversão da moeda brasileira em moedas estrangeiras.

Qualquer uma dessas restrições poderia dificultar ou impossibilitar o recebimento de dividendos, distribuições ou receitas provenientes da venda desses valores mobiliários em dólares ou outras moedas estrangeiras, e a remessa desses valores pelos detentores de nossas ações ordinárias. A imposição dessas restrições provavelmente também teria um efeito adverso relevante sobre o preço de mercado de nossas Ações.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação poderão contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar nossas atividades e o valor de mercado das nossas Ações.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Mais recentemente, a taxa anual de inflação medida pelo IGP-M, caiu de 20,1%, em 1999, para 1,2% em 2005, e foi de -1,25% no primeiro semestre de 2009[9]. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2006, 2007, 2008 e no final do primeiro semestre de 2009 foram de 13,25%, 11,25%,13,75%, e 9,25% por ano, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM[10].

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear o aumento da inflação.

Na hipótese de o Brasil sofrer aumento de inflação no futuro, o Governo Federal poderá optar por elevar as taxas de juros oficiais. A alta das taxas de juros impacta diretamente o nosso custo de captação de recursos, bem como o custo de financiamento de nossos clientes, podendo inclusive afetar a capacidade de pagamento destes e provocar aumento da inadimplência. Além disso, um aumento da taxa de inflação poderá gerar uma elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria nossos custos de serviço de dívidas expressas em reais, acarretando lucro líquido menor. A elevação da taxa de inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna poderão, ademais, acarretar redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria nossa capacidade de refinanciar nosso endividamento. Qualquer redução nas nossas vendas líquidas ou no lucro líquido e qualquer deterioração de nossa situação financeira poderão ocasionar a redução do preço de mercado de nossas ações.

[9] Fonte: IPEA DATA.
[10] Fonte: Banco Central.

A instabilidade cambial pode prejudicar as nossas atividades, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais, bem como o valor de mercado das nossas Ações.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu recorrentes desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas estrangeiras ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, mini-desvalorizações periódicas, durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real se valorizou 12,3%, 8,5% e 17,0% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente. Em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 31,9% frente ao Dólar, tendo fechado em R$2,31 por US$1,00 em 31 de dezembro. No primeiro semestre de 2009, observou-se a valorização de 16,2% da moeda brasileira frente ao Dólar. Em 30 de junho de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R$1,96 por US$1,00[11]. Não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao Dólar novamente.

As desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo. Além disso, uma desvalorização significativa do Real pode afetar a nossa capacidade de arcar com os custos denominados ou influenciados pela variação da moeda estrangeira e, consequentemente, causar um efeito material adverso nas nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos EUA e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das nossas Ações.

O preço de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de nossa emissão. Isso poderia prejudicar o preço de mercado das nossas Ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação de nossas Ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

[11] Fonte: Economática.

Alterações da legislação tributária poderão aumentar nossa carga tributária e consequentemente, prejudicar nossa rentabilidade.

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a nossa carga tributária e de nossos clientes. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão ocasionar aumentos da nossa carga tributária total, o que poderia afetar negativamente nosso desempenho financeiro.

As nossas condições financeiras e resultados reportados podem ser afetados adversamente pelas mudanças nos práticas contábeis adotadas no Brasil.

Os princípios contábeis brasileiros estão sendo rapidamente alterados em razão de legislação adotada no fim de 2007, fazendo com que os parâmetros dos princípios contábeis brasileiros convirjam com os IFRS, que se tornarão obrigatórios em 2010. Mudanças que entraram em vigor em 2008 foram refletidas nos exercícios de 2007 e 2008 nas nossas demonstrações financeiras e estão descritas na nota explicativa nº 2 de nossas demonstrações financeiras auditadas e revisadas.

Novos pronunciamentos contábeis foram adotados e estão vigentes, enquanto a emissão de outros é esperada em breve. Ainda não se podem prever os efeitos que a entrada em vigor dessas mudanças terá sobre as nossas demonstrações financeiras. Esses efeitos podem incluir a redução de receitas, lucro líquido ou lucro operacional reportados ou afetar adversamente o nosso balanço patrimonial. Essas mudanças podem afetar adversamente o cumprimento para com índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

Riscos Relativos à Oferta e às Nossas Ações

Eventos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo de economias emergentes, podem afetar adversamente a economia brasileira, nossos negócios e o valor de mercado dos valores mobiliários incluindo as nossas ações.

O mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado pelas condições econômicas e de mercado do Brasil, em determinado grau, de outros países da América Latina e de outras economias emergentes.

Ainda que as condições econômicas sejam diferentes em cada país, a reação dos investidores aos acontecimentos em um país pode levar o mercado de capitais de outros países a sofrer flutuações.

Acontecimentos ou uma conjuntura econômica adversa em outros países emergentes e da América Latina por vezes acarretam saída significativa de recursos do Brasil e a diminuição do volume de moeda estrangeira investida no País.

Por exemplo, em 2001, após uma recessão prolongada, seguida por instabilidade política, a Argentina anunciou que deixaria de proceder ao pagamento de sua dívida pública. A crise econômica na Argentina afetou negativamente a percepção dos investidores em valores mobiliários brasileiros por vários anos. Crises econômicas ou políticas na América Latina ou em outros mercados emergentes poderão afetar de maneira significativa a percepção dos riscos inerentes ao investimento na região, inclusive no Brasil.

A economia brasileira também é afetada pela conjuntura econômica e condições de mercados internacionais em geral, especialmente pela conjuntura econômica e condições de mercado existentes nos Estados Unidos, dada a crise econômica mundial. Os preços das ações na BM&FBOVESPA, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Acontecimentos em outros países e mercados de capitais poderão prejudicar o valor de mercado das nossas ações, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente nosso acesso aos mercados de capitais e ao financiamento de nossas operações no futuro em termos aceitáveis.

A relativa volatilidade e falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores em vender nossas Ações pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação aos valores mobiliários de emissores de outros mercados financeiros melhor estabelecidos, sendo tais investimentos em mercados emergentes considerados, em geral, de natureza mais especulativa. O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor e menos líquido, podendo ser mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários de outros países. Há também uma concentração significativamente maior nos mercados de valores mobiliários brasileiros do que nos mercados de valores mobiliários de outros países.

A BM&FBOVESPA possuía um mercado de capitalização de aproximadamente US$1,1 trilhão, em 31 de agosto de 2009, e um volume negociado acumulado de aproximadamente US$361,7 bilhão, de janeiro a agosto de 2009. Como comparação, a Bolsa de Nova Iorque (NYSE) possuía um mercado de capitalização de US$10,8 trilhões, em 31 de agosto de 2009[12], e um volume negociado acumulado de aproximadamente US$12,1 trilhões, de janeiro a agosto de 2009. Há também uma concentração significativa no mercado brasileiro de capitais, com os dez valores mobiliários mais negociados representando aproximadamente 52,4% de todo o volume negociado na BM&FBOVESPA no ano de 2008. Essas características do mercado brasileiro de valores mobiliários podem limitar de modo expressivo a capacidade do investidor de revenda das Ações pelo preço e no momento desejado, e pode ter um significativo efeito desfavorável no valor de mercado das Ações.

Adicionalmente, nós não podemos garantir qual será a liquidez de nossas Ações após a conclusão desta Oferta. Atualmente, nossas ações representam baixa liquidez. Portanto, a capacidade do adquirente das nossas Ações de vendê-las pelo preço e na ocasião desejados poderá ser limitada. Os investidores não-residentes no Brasil, inclusive os Investidores Institucionais, estão autorizados a adquirir valores mobiliários, inclusive nossas Ações, na bolsa de valores brasileira, desde que atendam às exigências de registro estabelecidas na Resolução CMN nº 2.689/00, e/ou na Instrução CVM nº 325/00 e na Lei n° 4.131/62. Adicionalmente, as ações negociadas por investidores estrangeiros geralmente são restritas a operações envolvendo ações listadas em bolsa de valores brasileiras ou negociadas em mercados de balcão organizados autorizados pela CVM.

Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social.

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de operações de emissão pública ou privada de Ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ordinárias. Qualquer captação de recursos através da emissão pública de ações ordinárias ou valores mobiliários conversíveis em ações ordinárias pode ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos nossos acionistas, o que pode resultar na diluição da participação do referido investidor no nosso capital social.

[12] Fonte: World Federation of Exchanges.

Os detentores das nossas Ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

De acordo com o nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas, no mínimo, 25% do nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como nós, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe aos nossos acionistas que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Em 2006, 2007 e 2008, a Companhia pagou dividendos aos seus acionistas.

Somos uma companhia *holding* e dependemos das distribuições de lucros de nossas Subsidiárias para obtermos fluxo de caixa.

Somos uma companhia holding e a maior parte de nossas atividades é conduzida através de nossas Subsidiárias. Nossa capacidade de cumprir com as nossas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas Subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros a nós, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio. Portanto, não podemos garantir que o fluxo financeiro de nossas Subsidiarias para nós será suficiente para fazer face a nossas obrigações financeiras e também para o pagamento de dividendos a nossos acionistas.

A Oferta poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a oferta de valores mobiliários no Brasil, com esforços de venda no exterior. Os riscos relativos a esforços de venda de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos à oferta de valores mobiliários no Brasil.

A Oferta compreende a oferta de Ações realizada no Brasil, por meio de distribuição pública primária registrada na CVM, que inclui esforços de venda no exterior, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A do *Securities Act*, nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act* e para investidores nos demais países (exceto Estados Unidos e Brasil) com base no Regulamento S do *Securities Act* e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada Investidor Estrangeiro e, em qualquer caso, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento autorizados pelo governo brasileiro. Os esforços de colocação de Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção dos respectivos investidores em relação a informações incorretas relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e no *Final Offering Memorandum*, inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores em relação a essas questões. Adicionalmente, a Companhia é parte do *Placement Facilitation Agreement*, que regula os esforços de venda de Ações no exterior e apresenta cláusula de indenização em favor dos Coordenadores da Oferta Internacional caso venham a sofrer perdas no exterior em razão de informações incorretas relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e no *Final Offering Memorandum*. Caso os Coordenadores da Oferta Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a tais questões, estes poderão ter direito de regresso contra a Companhia em razão desta cláusula de indenização. Ademais, este contrato possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos mesmo que fique comprovado que nenhuma improbidade foi cometida. A eventual condenação da Companhia em um processo no exterior pelos motivos expostos acima poderá envolver valores elevados, o que poderá acarretar um impacto significativo e adverso para a Companhia.

A venda, ou a percepção potencial de venda, de um número significativo de nossas Ações após a conclusão desta Oferta pode fazer com que o preço de mercado das nossas Ações diminua.

A Companhia, seus administradores e os Acionistas Vendedores concordaram, desde a data da primeira publicação do Aviso ao Mercado, até o término do prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive, a não oferecer à venda, vender, contratar ou concordar em vender, empenhar, ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, quaisquer ações de emissão da Companhia que sejam de sua titularidade, ou outros valores mobiliários passíveis de conversão, permuta ou exercício sob a forma de ações de emissão da Companhia, bem como abster-se de celebrar operação de swap, hedge ou de outra natureza que venha a transferir, no todo ou em parte, quaisquer dos benefícios econômicos advindos da titularidade de valores mobiliários, quer tais operações sejam liquidadas mediante a entrega de ações de emissão da Companhia ou de outros valores mobiliários, quer sejam liquidadas em dinheiro ou de outra forma, exceto com relação à venda das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

Se, após o prazo dessas restrições, alguns dos Acionistas Vendedores ou administradores decidam pela venda de uma quantidade significativa de ações, ou caso o mercado perceba a intenção dessas pessoas de vendê-las, o valor de mercado das ações poderá cair significativamente.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um impacto adverso na liquidez das Ações e impactar a definição do Preço por Ação.

O Preço por Ação será determinado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, caso a demanda verificada na Oferta seja inferior a quantidade de ações da Oferta base acrescida de 1/3 (um terço), serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Institucionais, limitados ao percentual máximo de 10% da Oferta, o que poderá ter um impacto adverso na liquidez esperada das Ações e na definição do Preço por Ação.

Portanto, o Preço por Ação poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta.

Os interesses dos nossos diretores e empregados podem ficar excessivamente vinculados à cotação das nossas ações, uma vez que lhe são outorgadas opções de compra ou de subscrição de ações de nossa emissão.

Temos Plano de Opção de Compra de Ações, com o qual buscamos estimular a melhoria na nossa gestão e a permanência dos nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho de curto prazo. O fato dos nossos diretores e empregados poderem receber opções de compra ou de subscrição de ações de nossa emissão a um preço de exercício inferior ao preço de mercado das nossas ações pode levar tais pessoas a ficarem com seus interesses excessivamente vinculados à cotação das nossas ações, o que pode causar um impacto negativo aos nossos negócios. Para informações adicionais sobre o Plano de Opção de Compra de Ações, veja as Seções "*Diluição*" e "*Administração – Plano de Opção de Compra de Ações*" nas páginas 84 e 190 deste Prospecto.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Com base em um Preço por Ação de R$7,93, os recursos líquidos a serem captados por nós na Distribuição Pública Primária são estimados em aproximadamente R$533,6 milhões, após a dedução dos descontos previstos, de comissões de distribuição e despesas estimadas a serem pagas por nós.

Pretendemos utilizar os recursos líquidos a serem auferidos por nós em decorrência da distribuição pública primária na proporção indicada na tabela abaixo:

Destinação	**Percentual**
Compra de novas Unidades	30%
Investimentos de portfólio[1]	30%
Formação de capital de giro	40%
Total	**100%**

[1] Considerando que os recursos destinados para investimentos de portfólio também poderão ser destinados, dentre outros, à aquisição de Unidades por nossas Subsidiárias.

A aplicação dos recursos captados, conforme acima exposto, depende de vários fatores que não podemos garantir que venham a se concretizar, dentre os quais, o comportamento do mercado em que atuamos e nossa habilidade de negociar aquisições de terrenos, empresas ou empreendimentos do setor imobiliário, conforme oportunidades disponíveis no mercado.

A Companhia não receberá nenhum recurso decorrente da Distribuição Secundária.

Veja as seções "*Capitalização*" e "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*" deste Prospecto para maiores informações sobre o impacto em nossa situação patrimonial dos recursos líquidos auferidos em decorrência da Oferta.

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

CAPITALIZAÇÃO
DILUIÇÃO
DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS PRO FORMA NÃO AUDITADAS
DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
O SETOR IMOBILIÁRIO
NOSSAS ATIVIDADES
ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS ACIONISTAS
OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS
DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL
PRÁTICAS DIFERENCIADAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPITALIZAÇÃO

A tabela abaixo apresenta as nossas disponibilidades e o nosso endividamento de curto e longo prazo, derivados das nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas, cujos dados foram objeto de revisão especial em 30 de junho de 2009. Os valores ajustados visam refletir o aumento do capital social de R$476.000.000, em decorrência da emissão de novas Ações nos termos da Oferta, e o recebimento de recursos líquidos estimados em aproximadamente R$459.020.989, após a dedução das comissões e despesas da Oferta a serem pagas por nós, como se tal aumento de capital tivesse ocorrido em 30 de junho de 2009.

A tabela abaixo deve ser lida em conjunto com as nossas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas e com a seção "*Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas*", incluída na página 25 deste Prospecto. As informações da coluna "ajustado" apresentadas abaixo têm caráter meramente ilustrativo e a nossa capitalização após a conclusão desta Oferta está sujeita a ajustes, com base no preço final por ação nesta Oferta e outros termos desta Oferta a serem determinados somente na precificação. As informações da coluna "ajustado" não incluem recursos eventualmente resultantes do exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais.

Nossa capitalização após a Oferta está sujeita a ajustes baseados no Preço por Ação e nos demais termos da Oferta, que foram fixados após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Os dados abaixo devem ser lidos em conjunto com as seções "*Informações Financeiras Selecionadas*" e "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*" deste Prospecto.

	Em 30 de Junho de 2009			
	Efetivo	**% do Total**	**Ajustado[1]**	**% do Total**
	(Em R$ mil)			
Caixa e aplicações financeiras	**229.908**	**N/A**	**688.929**	**N/A**
Empréstimos com terceiros de curto prazo	555.559	18,8%	555.559	16,3%
Empréstimos com partes relacionadas de curto prazo	63.743	2,2%	63.743	1,9%
Empréstimos com terceiros de longo prazo	528.819	17,9%	528.819	15,5%
Empréstimos com partes relacionadas de longo prazo	0	0,0%	0	0,0%
Total de Empréstimos e Financiamentos	**1.148.121**	**38,8%**	**1.148.121**	**33,6%**
Patrimônio líquido				
Capital social	1.399.790	47,3%	1.858.811[2][3]	54,4%
Ajuste de avaliação patrimonial	151.307	5,1%	151.307	4,4%
Reserva de capital	977	0,0%	977	0,0%
Reserva de lucros	162.147	5,5%	162.147	4,7%
Lucros acumulados	95.318	3,2%	95.318	2,8%
Patrimônio líquido	**1.809.539**	**61,2%**	**2.268.560**	**66,4%**
Total de capitalização	**2.957.660**	**100,0%**	**3.416.681**	**100,0%**

(1) Considerando o Preço por Ação de R$6,80.
(2) Considera recursos líquidos de comissões e despesas.
(3) Sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.

DILUIÇÃO

O Preço por Ação foi fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, e com o disposto no artigo 44 da Instrução CVM 400. Veja a seção "*Informações Sobre a Oferta*", na página 42 deste Prospecto para uma descrição mais detalhada do procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da presente Oferta.

Em 30 de junho de 2009, possuíamos um valor contábil tangível líquido de R$5,17 por ação ordinária. Valor contábil tangível líquido representa o valor do total do nosso ativo menos o total do passivo, dividido por 350.300.815, a quantidade total de nossas ações ordinárias na mesma data (excluindo 5.089.400 ações ordinárias em tesouraria).

Considerando-se a subscrição de 70.000.000 Ações, ofertadas pelo Preço por Ação de R$6,80 e após dedução dos descontos e comissões e despesas da Oferta a serem pagas por nós, o valor de nosso patrimônio líquido estimado em 30 de junho de 2009 seria de, aproximadamente, R$2.268.560 mil e o valor patrimonial líquido por ação estimado seria de, aproximadamente, R$5,40, o que resulta num aumento imediato no valor patrimonial contábil correspondente a R$0,23 para os atuais acionistas, e uma diluição imediata no valor patrimonial líquido por ação de R$1,40, para os novos investidores que estiverem adquirindo Ações nesta Oferta, representando uma diluição de 21%. Esta diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a conclusão da Oferta.

Temos um Plano de Opção sob o qual concedemos e poderemos conceder opções de compra de ações ordinárias a nossos conselheiros, diretores, empregados, consultores ou qualquer outro prestador de serviços da Brookfield ou de qualquer uma de suas Subsidiárias.

Nos exercícios de 2006, 2007, 2008 e 2009, nosso Conselho de Administração concedeu o total de 13.544.239 opções aos nossos diretores e determinado grupo de funcionários, as quais tem prazo de validade de 10 anos, sendo que, para a maior parte dessas opções, a cada aniversário, 20% do total tornam-se passíveis de exercício até que todas se tornem exercíveis. Para informações acerca do preço pago pelos detentores de opções em aquisição de ações favor observar seção "*Administração – Participação a longo prazo – Plano de opção de compra de ações",* na página 190 deste Prospecto.

O volume de opções a ser concedido é determinado com base em um múltiplo de até 3 vezes o salário base anual dos diretores, dividido pelo preço de mercado, de nossas ações na data da outorga e acrescido de um montante calculado com base no desempenho de cada diretor.

Abaixo apresentamos quadro simulando (i) os efeitos do exercício das opções outorgadas até 30 de junho de 2009; e (ii) os efeitos do exercício de todas as opções passíveis de serem outorgadas no âmbito do Plano de Opção. Para ambos os cenários considerou-se (i) que todas as opções eram exercíveis em 30 de junho de 2009; e (ii) o valor do nosso patrimônio liquido em 30 de junho de 2009.

As ações adquiridas em razão do exercício de opção de compra nos termos do Plano de Opção manterão todos os direitos pertinentes à sua espécie, ressalvado eventual disposição em contrário estabelecida pelo nosso Conselho de Administração. Entretanto, nenhum beneficiário terá quaisquer dos direitos e privilégios de nosso acionista até que a sua opção seja devidamente exercida, nos termos do Plano de Opção e do respectivo contrato de opção.

Patrimônio Líquido (em 30 de junho de 2009)	Considerando o exercício integral das opções outorgadas e em aberto no âmbito do Plano de Opção
	(Em milhares de R$, exceto informação por ação e porcentagens)
Capital	1.399.790
Ajuste de avaliação patrimonial	151.307
Reserva de capital	977
Reserva de lucros	162.147
Lucros acumulados	95.318
Total do Patrimônio Líquido	**1.809.539**
Valor patrimonial por ação	5,17
Número total de ações das opções em aberto em 30/06/2009	12.574.589
Preço médio de exercício das opções	5,07
Novo Patrimônio Líquido da Companhia	1.873.884
Novo valor patrimonial por ação	5,16

As informações de diluição constantes desta seção não contemplam a possível diluição decorrente do preço a ser pago pela aquisição da MB Engenharia, uma vez que esta não pode ser atualmente determinada. O preço a ser pago pela aquisição da MB Engenharia depende de eventos futuros e incertos, conforme fórmula que consta do contrato de compra e venda de ações da MB Engenharia e descrita na seção "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras – Investimentos*", na página 134 deste Prospecto.

Sendo assim, nos termos de referida fórmula, o efetivo preço a ser pago dependerá do valor do EBITDA da MB Engenharia em 2009 e 2010, da dívida líquida da MB Engenharia em 31 de dezembro de 2010 e da definição de quais áreas permanecerão não regularizadas até 31 de dezembro de 2012.

Em 30 de junho de 2009, provisionamos o valor de R$144,1 milhões em nossas demonstrações financeiras, equivalente ao valor mínimo de R$164 milhões a ser pago pela aquisição da MB Engenharia, descontados os R$40 milhões já pagos, e atualizado pelo IGP-M acrescido de 8% ao ano.

Caso o valor calculado referente à segunda parcela seja inferior a R$200 milhões (atualmente a parcela determinável do preço é de R$144,1 milhões), o valor da segunda parcela será integralmente pago em espécie, sem emissão de ações, não causando diluição dos acionistas da Companhia.

Segue abaixo quadro demonstrando os efeitos do aumento imediato ou da diluição imediata do valor patrimonial líquido por ação para os acionistas que não subscreverem as ações emitidas ou para os investidores que as subscreveram na oferta, aplicando-se à fórmula que consta do contrato de compra e venda de ações da MB Engenharia e descrita na seção "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras – Investimentos*", na página 134 do Prospecto Definitivo, o valor atualmente provisionado em nossas demonstrações financeiras.

	(Em milhares de R$, exceto informação por ação e porcentagens)
Total do Patrimônio Líquido em 30/06/2009	**1.809.539**
Total de ações	355.390.215
Ações em tesouraria	5.089.400
Total de ações ex-tesouraria	**350.300.815**
Valor patrimonial por ação	**5,17**
Novas ações a serem emitidas na oferta base	70.000.000
Valor por ação	6,80
Custos totais estimados na distribuição	20.617
Custos estimados para a distribuição da oferta primária	16.979
Valor adicional ao patrimônio líquido	459.021
Patrimônio líquido após a oferta	2.268.560
Total de ações após a oferta (ex-tesouraria)	**420.300.815**
Valor patrimonial por ação após a oferta	**5,40**
Aumento (diluição) imediato do valor patrimonial por ação para os acionistas que não subscreverem as ações na oferta	0,23
Aumento (diluição) imediato do valor patrimonial por ação para os investidores que subscreverem a oferta	(1,40)

DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Valores disponíveis para distribuição

Em cada Assembleia Geral Ordinária, o nosso Conselho de Administração deverá fazer uma recomendação sobre a destinação do lucro líquido do exercício social anterior, que será objeto de deliberação por nossos acionistas. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido é definido como o resultado do exercício deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, a provisão para imposto de renda, a provisão para contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores.

Em linha com a Lei das Sociedades por Ações, nosso Estatuto Social prevê que uma quantia, representativa do dividendo mínimo obrigatório, equivalente a, no mínimo, 25% do nosso lucro líquido anual, ajustado após deduções pelas destinações do lucro líquido à nossa reserva legal e a reserva para contingências – se houver, e posterior acréscimo mediante a reversão de valores das nossas reservas de lucros (exceto os valores alocados à nossa reserva legal e reserva estatutária, se houver, e da reserva para contingências, se houver), deverá estar disponível para distribuição aos nossos acionistas, a título de dividendo ou pagamento de juros sobre o capital próprio em cada ano.

Além disso, o dividendo mínimo obrigatório estará limitado à porção do lucro líquido realizado. Adicionalmente, o montante de dividendos deve ser posteriormente acrescido da quantidade realizada da reserva de lucros a realizar. Nossos cálculos relativos ao lucro líquido e alocações para reservas referentes a qualquer exercício social, bem como aos valores disponíveis para distribuição, são determinados com base em nossas demonstrações financeiras (auditadas) não consolidadas preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.

Reservas

De acordo com a legislação brasileira, as companhias geralmente apresentam duas principais contas de reservas – as reservas de lucros e as reservas de capital.

Reservas de lucros

Nossas reservas de lucros compreendem: (a) reserva legal, (b) reserva de lucros a realizar, (c) reserva para contingências, (d) reserva de retenção de lucros, e (e) reserva estatutária.

(a) Reserva legal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, estamos obrigados a manter reserva legal à qual devemos destinar 5% do lucro líquido de cada exercício social até que o valor da reserva seja igual a 20% do nosso capital integralizado. Não obstante, não somos obrigados a destinar recursos à reserva legal em qualquer exercício social em que a reserva legal, quando acrescida às outras reservas de capital constituídas, exceder 30% do nosso capital social. Os valores a serem alocados à reserva legal devem ser aprovados em assembleia geral e só podem ser utilizados para compensar prejuízos ou aumentar o nosso capital social. Eventuais prejuízos líquidos poderão ser levados a débito da reserva legal. Dessa forma, os recursos da reserva legal não são disponíveis para pagamento de dividendos. Em 30 de junho de 2009, estavam contabilizados R$13.252.000,00 na nossa reserva legal.

(b) Reserva de lucros a realizar

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, no exercício social em que o valor do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido, o excesso poderá ser destinado à constituição de reserva de lucros a realizar. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, considera-se "realizada" a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores (i) o resultado líquido positivo, se houver, da equivalência patrimonial e (ii) o lucro, ganho ou rendimento em operações cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte. Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a sua realização. Em 30 de junho de 2009, não havia sido constituída reserva de lucros a realizar.

(c) Reserva para contingências

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, parte do lucro líquido poderá ser destinada à reserva para contingências com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente de perda julgada provável cujo valor possa ser estimado. Qualquer valor destinado à reserva para contingências deverá ser revertido no exercício social em que a perda antecipadamente prevista não venha, de fato, a ocorrer, ou deverá ser baixado na hipótese de a perda antecipada efetivamente ocorrer. A alocação de recursos destinados à reserva para contingências está sujeita à aprovação dos acionistas em assembleia geral. Em 30 de junho de 2009, não havia sido contabilizada reserva para contingências.

(d) Reserva de retenção de lucros

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os acionistas reunidos em Assembleia Geral Ordinária poderão deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício alocada para o pagamento de despesas previstas em orçamento de capital que tenha sido previamente aprovado. Em 30 de junho de 2009, não havia sido contabilizado qualquer valor a título de retenção de lucros.

(e) Reserva estatutária

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Estatuto Social poderá criar reservas para alocar parte do nosso lucro líquido, devendo indicar a finalidade, critério de cálculo e limite máximo dessas contas de reserva. A alocação dos recursos para reservas não poderá ocorrer se tiver sido realizada para evitar o pagamento do dividendo mínimo obrigatório. Nosso Estatuto atualmente prevê a Reserva para Investimentos, que tem por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas sociedades controladas e coligadas e será formada por 5% a 75% do lucro líquido (após todas as deduções exigidas por lei e pelo nosso Estatuto Social). Essa reserva de expansão não poderá ultrapassar 80% do valor do capital social. Em 30 de junho de 2009, estavam contabilizados R$176.486.000,00 na nossa reserva estatutária.

O saldo das contas de reservas de lucros, com exceção da reserva para contingências e reserva de lucros a realizar, não pode exceder o nosso capital social. Caso isso ocorra, a Assembleia Geral Ordinária deverá decidir se o excedente será utilizado no pagamento de capital subscrito e não integralizado, no aumento e na subscrição de capital social ou no pagamento de dividendos.

(f) Reserva de capital

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as reservas de capital somente poderão ser utilizadas, entre outras coisas, para (i) absorção de prejuízos que excedam os lucros acumulados e as reservas de lucros; (ii) resgate, reembolso ou compra das nossas próprias ações e (iii) incorporação ao nosso capital social. As parcelas eventualmente destinadas à nossa reserva de capital não são consideradas no cálculo do dividendo mínimo obrigatório. Em 30 de junho de 2009, estavam contabilizados R$977 mil na nossa reserva de capital.

Pagamento de dividendos e juros sobre o capital próprio

A Lei das Sociedades por Ações determina que o Estatuto Social de uma sociedade anônima brasileira especifique um percentual mínimo do lucro disponível para pagamento aos acionistas, a título de dividendos, em cada exercício social, ainda que ele possa ser pago sob a forma de juros sobre o capital próprio, denominado dividendo mínimo obrigatório.

O dividendo mínimo obrigatório tem como base um percentual do lucro líquido ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, em vez de um valor monetário fixo por ações. De acordo com o nosso Estatuto Social, devemos destinar, no mínimo, 25% do nosso lucro líquido ajustado, conforme explicado acima em "Valores disponíveis para distribuição", ao pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

A Lei das Sociedades por Ações permite, entretanto, que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição é incompatível com a situação financeira da Companhia. O Conselho Fiscal, se em funcionamento, deve dar parecer sobre a informação do Conselho de Administração. Adicionalmente, a administração da companhia de capital aberto deverá encaminhar à CVM uma exposição justificada para a suspensão. Os lucros não distribuídos em razão da suspensão na forma acima mencionada serão registrados em uma reserva separada e, caso não sejam absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos, a título de dividendos, tão logo a condição financeira da companhia assim o permita.

O dividendo obrigatório pode ser pago também a título de juros sobre o capital próprio, tratado como despesa dedutível para fins de imposto de renda e contribuição social incidente sobre o lucro líquido. Vide "Juros sobre o capital próprio" abaixo.

Dividendos

Somos obrigados pela Lei das Sociedades por Ações e por nosso Estatuto Social a realizar Assembleia Geral Ordinária até 30 de abril de cada exercício social, para deliberar, dentre outras matérias, sobre o pagamento de dividendos, que toma por base as demonstrações financeiras auditadas não consolidadas, referentes ao exercício social imediatamente anterior.

Todos os titulares de ações, na data em que o dividendo for declarado, farão jus ao seu recebimento. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento. Em qualquer hipótese, o pagamento de dividendos deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que tenham sido declarados.

Os acionistas têm um prazo de três anos, contados da data de pagamento de dividendos, para reclamar dividendos ou pagamentos de juros sobre o capital próprio referentes às suas ações, após o qual o valor dos dividendos não reclamados será revertido em nosso favor.

De acordo com o nosso Estatuto Social, nosso Conselho de Administração poderá declarar dividendos intermediários baseado em balanços semestrais ou a períodos menores. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o total de dividendos pagos com base em balanços relativos a períodos inferiores a um semestre não pode exceder o montante das nossas reservas de capital. Os dividendos intermediários podem ser abatidos do valor do dividendo obrigatório relativo ao lucro líquido do final do exercício em que os dividendos intermediários foram pagos.

A Companhia apresentou lucro líquido no valor de R$102.837.443,20 em 31 de dezembro de 2008, que após os ajustes de exercícios anteriores efetuados em conformidade com a Lei nº 11.638/07 e a Medida Provisória nº 449/08 no valor de R$6.930.000,08, perfez o total de R$95.907.443,12. Como consequência foram distribuídos dividendos aos acionistas da companhia no montante de R$24.423.892,76. Com base em nossos resultados operacionais do primeiro semestre de 2009, encerrado em 30 de junho de 2009, geramos lucro líquido no valor de R$95.318.000,00.

Juros sobre o capital próprio

Desde 1º de janeiro de 1996, as sociedades brasileiras estão autorizadas a pagar juros sobre o capital próprio dos seus acionistas (menos reservas de reavaliação) e considerar tais pagamentos como despesas dedutíveis do lucro para fins de cálculo dos impostos brasileiros sobre o lucro. O valor da dedução fica, de modo geral, limitado ao que for maior entre (i) 50% do nosso lucro líquido (após as deduções de provisões para contribuição social incidente sobre o lucro líquido, mas antes de se considerar a provisão para o imposto de renda e juros sobre o capital próprio); ou (ii) 50% de nossos lucros acumulados e reservas de lucros no início do exercício social em relação ao qual o pagamento seja efetuado. Adicionalmente, a taxa de juros sobre o capital próprio fica limitada à variação pro rata die da TJLP aplicável ao período em questão.

Qualquer pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas, sejam eles residentes ou não no Brasil, está sujeito ao imposto de renda retido na fonte à alíquota de 15%, sendo que esse percentual será de 25%, caso o acionista que receba os juros seja residente em um paraíso fiscal (i.e., um país onde não exista imposto de renda ou que tenha imposto de renda com percentual máximo fixado abaixo de 20% ou onde a legislação local imponha restrições à divulgação da composição dos acionistas ou da participação no investimento). O valor pago a título de juros sobre o capital próprio, líquido de imposto de renda retido na fonte, poderá ser imputado como parte do valor do dividendo mínimo obrigatório. De acordo com a legislação aplicável, somos obrigados a pagar aos acionistas valor suficiente para assegurar que a quantia líquida recebida por eles a título de juros sobre o capital próprio, descontado o pagamento do imposto de renda retido na fonte, acrescida do valor dos dividendos declarados, seja equivalente, ao menos, ao montante do dividendo mínimo obrigatório.

De acordo com o artigo 32 da Lei nº 4.357, de 16 de julho de 1964, as empresas brasileiras que não tiverem recolhido seus impostos de acordo com a legislação aplicável (a menos que tenham prestado garantias) não poderão distribuir quaisquer bonificações a seus acionistas ou conceder ou atribuir participação de lucros a seus sócios ou quotistas, bem como a seus conselheiros e demais membros de órgãos dirigentes, fiscais ou consultivos.

A multa aplicável à sociedade anônima que deixar de observar tal determinação é 50% do valor distribuído ou pago aos beneficiários, tendo sido limitada pela Lei 11.051/04, ao percentual de 50% do valor do débito de tributo.

Política de dividendos

Nós pretendemos declarar e pagar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, em cada exercício social, no montante de, no mínimo, 25% do nosso lucro líquido ajustado de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e o nosso Estatuto Social.

A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do mínimo obrigatório, exige aprovação por maioria de votos de acionistas titulares de nossas ações ordinárias em circulação e dependerá de diversos fatores. Dentre esses fatores, estão nossos resultados operacionais, nossa condição financeira, nossa necessidade de caixa, nossas perspectivas futuras e outros fatores que nosso Conselho de Administração e nossos acionistas julguem relevantes. Dentro do contexto de nosso planejamento tributário, poderá ser benéfico o pagamento de juros sobre o capital próprio ao invés do pagamento de alguns ou todos os nossos dividendos anuais.

Histórico de Pagamento de Dividendos

Em 2007, distribuímos dividendos no valor total de R$7,2 milhões, ou R$0,039133545 por ação, referente ao ano fiscal de 2006;

Em 2008, distribuímos dividendos no valor total de R$36,7 milhões, ou R$0,198427871 por ação, referente ao ano fiscal de 2007;

Em 2009, foi aprovada de forma unânime na Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril, conforme proposta da administração constante das demonstrações financeiras aprovadas, a destinação do lucro líquido no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, no montante de R$102,8 milhões, do qual R$24,4 milhões, ou seja, R$0,069704837 por ação, foram destinados à distribuição de dividendos aos acionistas.

TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

Geral

Na data deste Prospecto, a Emissora tinha os seguintes valores mobiliários emitidos.

Ações

Em outubro de 2006, foi realizada a oferta pública primária e secundária de um total de 55.000.000 ações ordinárias de nossa emissão no Brasil, na BM&FBOVESPA, com esforços de colocação no exterior, sendo 45.000.000 ações ordinárias a título de oferta primária e 10.000.000 ações ordinárias a título de oferta secundária. A quantidade inicial da oferta foi acrescida em: (i) 8.250.000 ações ordinárias emitidas pela Companhia a título de exercício de opção de lote suplementar; e (ii) 11.000.000 ações ordinárias, sendo 5.500.000 ações a título de oferta primária e 5.500.000 ações a título de oferta secundária oferta, em virtude da oferta de ações adicionais pela Companhia e pela acionista vendedora. O preço individual da ação na oferta foi de R$16,00 por ação, o que totalizou uma oferta de R$1.188 milhões. Na mesma época, aderimos ao Regulamento do Novo Mercado, alterando nosso Estatuto Social e demais práticas administrativas a fim de nos adequarmos às disposições de referido Regulamento.

Cotações das nossas ações na BM&FBOVESPA

A tabela a seguir apresenta o histórico de negociação das ações de nossa emissão, indicando cotações de fechamento mínimas, médias e máximas, nas datas indicadas.

Reais por Ação Ordinária

	Mínima	Média	Máxima
2006[1]	**15,64**	**16,85**	**18,13**
2007	**9,13**	**12,96**	**17,22**
Primeiro trimestre de 2007	11,41	14,54	17,22
Segundo trimestre de 2007	11,88	13,90	15,97
Terceiro trimestre de 2007	9,93	12,08	14,53
Quarto trimestre de 2007	9,13	11,35	13,29
2008	**1,65**	**6,54**	**10,39**
Primeiro trimestre de 2008	7,25	8,69	10,39
Segundo trimestre de 2008	7,51	8,50	10,28
Terceiro trimestre de 2008	4,16	6,35	8,12
Quarto trimestre de 2008	1,65	2,65	4,16
2009	**1,77**	**3,67**	**8,00**
Janeiro	1,91	2,14	2,50
Fevereiro	1,82	1,91	2,00
Março	1,77	1,88	2,02
Abril	1,96	2,84	3,68
Maio	3,67	3,88	4,06
Junho	3,90	3,97	4,09
Julho	4,08	4,60	5,95
Agosto	5,95	6,66	8,00
Setembro	6,97	7,53	8,00
Outubro[2]	7,01	7,14	7,26

(1) Após 23 de outubro de 2006.
(2) Até 20 de outubro de 2009.
Fonte: Bloomberg, 22 de setembro de 2009.

Debêntures

Em 1º de setembro de 2009, a Companhia emitiu debênture simples, não-conversível em ações, da forma nominativa e escritural, em séria única, em lote único e indivisível, da espécie quirografária, com valor nominal unitário de R$100 milhões. A Debênture tem prazo de vencimento de 48 meses, com vencimento fixado em 1 de setembro de 2013. Esta debênture tem seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um *spread* de 10,25% ao ano.

Considerando que a debênture será subscrita por um único investidor qualificado, o Fundo BTG Pactual Emissões Primárias Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, sendo, portanto, desnecessários esforços de venda e colocação, a Companhia requereu à CVM pedido de dispensa de registro na forma do Artigo 5º, *caput* e inciso II da Instrução 400, que trata da dispensa automática de registro.

Esta debênture contém hipóteses usuais de vencimento antecipado, incluindo a não manutenção de índices financeiros apurados e revisados trimestralmente pelo agente fiduciário, calculados com base em nossas informações trimestrais consolidadas e informações complementares, incluindo informações referentes a recebíveis, dívida líquida e patrimônio líquido. A não manutenção, por nossa Companhia, dos índices financeiros em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado da debênture, desde que ocorra o reenquadramento nos 3 trimestres imediatamente seguintes; caso seja apurado novo desenquadramento nesse período subsequente no mesmo índice financeiro ou em outro índice qualquer, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado automático da debênture.

Os recursos obtidos por meio desta emissão serão 100% utilizados para formação de capital de giro da Companhia.

Em 18 de julho de 2007, a Company realizou a 3ª emissão pública de debêntures. Foram emitidas debêntures totalizando R$75 milhões. As debêntures não são conversíveis em ações, sendo da espécie quirografária e da forma nominativa e escritural. Esses títulos são remunerados a 108% da variação percentual do CDI. O prazo de vencimento das debêntures da 3ª emissão da Company é de 60 meses, vencendo-se, portanto, em 1º de junho de 2012. Em 30 de junho de 2009, o saldo devedor das debêntures era de R$74,7 milhões. Todos os pagamentos referentes às debêntures foram efetuados nas datas previstas na respectiva escritura de emissão.

Os recursos captados com esta emissão foram utilizados, de forma geral, para empreendimentos imobiliários (incluindo a aquisição de terrenos e incorporação de empreendimentos) no Estado de São Paulo.

As debêntures da 1ª e da 2ª emissões foram devidamente liquidadas pela Company.

A Parque Cidade Incorporações S/A, sociedade na qual a MB Engenharia possui 33,33% das ações representativas de seu capital social, emitiu 200.000.000 de debêntures nominativas em duas séries, ambas com vencimento em 1º de abril de 2011. Estas debêntures são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M acrescida dos juros de 11% a.a., na primeira série, e sem acréscimo de juros remuneratórios, na segunda série. Estas debêntures poderão ser convertidas em ações de emissão da própria Parque Cidade Incorporações S.A., desde que integralizadas. Em 30 de junho de 2009, o saldo devedor dessas debêntures era de R$38,4 milhões. Todos os pagamentos referentes às debêntures emitidas pela Parque Cidade Incorporações S.A. foram feitos nas datas previstas na específica escritura de emissão.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

Apresentamos a seguir as informações financeiras para cada um dos exercícios ou períodos indicados. Nossas informações financeiras inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006, de 2007 e de 2008, e aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2008 e de 2009, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras anuais e trimestrais (ITR) anexas a este Prospecto, bem como com as informações contidas nas seções "*Apresentação das Informações Financeiras Consolidadas e Outras Informações*", "*Informações Financeiras Selecionadas*" e "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*", nas páginas 16, 94 e 102 deste Prospecto, respectivamente.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638/07, complementada pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Essa Lei tem, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no IFRS e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidas por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade e de auditoria, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

Portanto, as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram as primeiras apresentadas com a adoção das alterações introduzidas por essa nova legislação. Em conformidade com a Deliberação CVM 506, e a Deliberação CVM 565, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 13 – Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07, para fins de comparação das demonstrações financeiras, a Companhia elegeu 1º de janeiro de 2007 para a adoção das novas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. Desta forma, as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram ajustadas e reapresentadas. A data de transição é definida como sendo o ponto de partida para a adoção das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e representa a data-base em que a Companhia preparou seu balanço patrimonial de abertura ajustado pelas novas práticas contábeis.

As principais alterações nas práticas contábeis promovidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da Medida Provisória nº 449 (convertida na Lei nº 11.941/09), aplicáveis à Companhia e adotadas para a elaboração de suas demonstrações financeiras, foram a introdução do conceito de ajuste a valor presente para os saldos de contas a receber de incorporação imobiliária e contas a pagar na aquisição de terrenos (CPC 12) e a orientação OCPC 01 que trata sobre aspectos contábeis das entidades de incorporação Imobiliária.

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração dos resultados referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2008, foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07.

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração dos resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006 foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, vigentes à época das referidas demonstrações financeiras, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07, o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração de resultados referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2009 e de 2008, foram elaboradas de acordo com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais – ITR e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07.

As referidas informações financeiras consolidadas, inseridas neste Prospecto, foram extraídas de:

- Nossas demonstrações financeiras, que compreendem o balanço patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2006, as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido, das origens e aplicações de recursos correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006, anexas a este prospecto, foram elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, vigentes à época das referidas demonstrações financeiras, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei n° 11.638/07, o que afetar a comparação entre os exercícios apresentados. Estas informações financeiras foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria. O parecer de auditoria emitido sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006 inclui parágrafo de ênfase sobre a inclusão das demonstrações dos fluxos de caixa, controladora e consolidado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006, para propiciar informações suplementares sobre a Companhia – que não era requerida como parte integrante das demonstrações financeiras básicas, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil – e foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria que as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2006. Ver parecer do Auditor Independente na página 417 deste Prospecto;

- Nossas demonstrações financeiras, que compreendem os balanços patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2007 e de 2008, as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e dos valores adicionados correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, anexas a este Prospecto, elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei n° 11.638/07. Estas informações financeiras foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria. O parecer de auditoria emitido sobre as demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2008 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentado para fins de comparação, foram ajustadas e reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – "Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros", aprovada pela Deliberação CVM 506. Ver parecer do Auditor Independente na página 417 deste Prospecto; e

- Nossas informações trimestrais (ITR) consolidadas, que compreendem os balanços patrimoniais levantados em 30 de junho de 2009 e em 31 de dezembro de 2008, as demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa correspondentes aos semestres findos em 30 de junho de 2009 e de 2008 e a demonstração das mutações do patrimônio líquido (controladora) correspondentes ao semestre encerrado 30 de junho de 2009, anexas a este Prospecto, elaboradas por nós de acordo com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais – ITR e incluem as alterações introduzidas pela Lei n° 11.638/07. Estas informações trimestrais – ITR foram submetidas à revisão especial pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, a qual foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade e estão anexas a este Prospecto. O relatório de revisão especial emitido sobre as Informações Trimestrais referentes ao semestre findo em 30 de junho de 2009 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às informações trimestrais, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as informações trimestrais relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2008, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – "Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros, aprovada pela Deliberação CVM 506. Ver relatório de revisão especial do Auditor Independente na página 443 deste Prospecto.

A demonstração do resultado consolidado da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, contempla o resultado, da MB Engenharia, a partir da data de sua aquisição em 17 de abril de 2008 e da Company, a partir da data de sua aquisição em 22 de outubro de 2008. Consequentemente, o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 não é comparável com nossos resultados em anos anteriores.

Adicionalmente, a seção *"Informações Financeiras Consolidadas Pro Forma Não Auditadas"*, na página 99 deste Prospecto inclui informações financeiras que refletem nossas informações financeiras consolidadas para dar efeito à aquisição da Company por nós como se houvesse ocorrido desde 1° de janeiro de 2008.

Balanços patrimoniais consolidados	Em 31 de dezembro de						Em 30 de junho de		% Variação		
(em milhares de Reais)	2006	% Total	2007	% Total	2008	% Total	2009	% Total	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	(reclassificado)				(reclassificado)						
ATIVO											
Circulante											
Caixa e aplicações financeiras	654.151	38,2%	466.554	28,0%	247.547	5,8%	229.908	4,9%	-28,7%	-46,9%	-7,1%
Contas a receber	157.211	9,2%	164.928	9,9%	787.315	18,3%	990.557	21,3%	4,9%	377,4%	25,8%
Estoque de imóveis a comercializar	179.783	10,5%	301.470	18,1%	1.255.518	29,3%	1.362.096	29,3%	67,7%	316,5%	8,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	0,0%	0	0,0%	11.813	0,3%	15.643	0,3%	0,0%	0,0%	32,4%
Imposto a compensar	2.094	0,1%	7.647	0,5%	22.422	0,5%	22.203	0,5%	265,2%	193,2%	-1,0%
Outros ativos	6.505	0,4%	33.884	2,0%	18.956	0,4%	16.915	0,4%	420,9%	-44,1%	-10,8%
Total do ativo circulante	999.744	58,4%	974.483	58,5%	2.343.571	54,6%	2.637.322	56,7%	-2,5%	140,5%	12,5%
Não circulante											
Realizável a longo prazo											
Contas a receber	378.212	22,1%	375.318	22,5%	442.004	10,3%	501.750	10,8%	-0,8%	17,8%	13,5%
Estoque de imóveis a comercializar	264.679	15,5%	225.111	13,5%	1.103.679	25,7%	1.088.489	23,4%	-14,9%	390,3%	-1,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	43.395	2,5%	58.754	3,5%	57.037	1,3%	60.629	1,3%	35,4%	-2,9%	6,3%
Imposto a compensar	0	0,0%	0	0,0%	4.200	0,1%	3.505	0,1%	0,0%	0,0%	-16,5%
Outros ativos	15.351	0,9%	16.062	1,0%	93.782	2,2%	110.663	2,4%	4,6%	483,9%	18,0%
	701.637	41,0%	675.245	40,5%	1.700.702	39,6%	1.765.036	37,9%	-3,8%	151,9%	3,8%
Investimentos	248	0,0%	0	0,0%	5.169	0,1%	5.169	0,1%	-100,0%	0,0%	0,0%
Imobilizado	10.397	0,6%	17.144	1,0%	35.696	0,8%	36.997	0,8%	64,9%	108,2%	3,6%
Intangível	208	0,0%	208	0,0%	206.531	4,8%	208.150	4,5%	0,0%	99193,8%	0,8%
Permanente	10.853	0,6%	17.352	1,0%	247.396	5,8%	250.316	5,4%	59,9%	1325,7%	1,2%
Total do ativo não circulante	712.490	41,6%	692.597	41,5%	1.948.098	45,4%	2.015.352	43,3%	-2,8%	181,3%	3,5%
TOTAL DO ATIVO	**1.712.234**	**100,0%**	**1.667.080**	**100,0%**	**4.291.669**	**100,0%**	**4.652.674**	**100,0%**	**-2,6%**	**157,4%**	**8,4%**

* Os valores em 31 de dezembro de 2006 e 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de junho de 2009.

Balanços patrimoniais consolidados	Em 31 de dezembro de						Em 30 de junho de		% Variação		
(em milhares de Reais)	2006	% Total	2007	% Total	2008	% Total	2009	% Total	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	(reclassificado)				(reclassificado)						
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
Circulante											
Empréstimos com terceiros	151.971	9,1%	86.720	5,2%	404.173	9,4%	555.559	11,9%	-42,9%	366,1%	37,5%
Empréstimos com parte relacionadas	150.820	9,0%	0	0,0%	95.626	2,2%	63.743	1,4%	-100,0%	0,0%	-33,3%
Contas a pagar	5.954	0,4%	9.928	0,6%	27.294	0,6%	31.919	0,7%	66,7%	174,9%	16,9%
Provisão referente à aquisição de investimentos	0	0,0%	0	0,0%	8.359	0,2%	6.379	0,1%	0,0%	0,0%	-23,7%
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento	30.755	1,8%	48.783	2,9%	195.171	4,5%	157.404	3,4%	58,6%	300,1%	-19,4%
Dividendos propostos a pagar	7.241	0,4%	36.715	2,2%	24.424	0,6%	0	0,0%	407,0%	-33,5%	-100,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	0,0%	16.253	1,0%	2.052	0,0%	11.012	0,2%	0,0%	-87,4%	436,6%
PIS e COFINS diferidos	11.513	0,7%	9.131	0,5%	12.563	0,3%	34.816	0,7%	-20,7%	37,6%	177,1%
Adiantamentos de clientes	0	0,0%	0	0,0%	97.753	2,3%	145.103	3,1%	0,0%	0,0%	48,4%
Outros passivos	13.524	0,8%	19.342	1,2%	99.134	2,3%	91.993	2,0%	43,0%	412,5%	-7,2%
Total do passivo circulante	371.778	22,3%	226.872	13,6%	966.549	22,5%	1.097.928	23,6%	-39,0%	326,0%	13,6%
Não circulante											
Empréstimos com terceiros	159.755	9,6%	147.892	8,9%	580.633	13,5%	528.819	11,4%	-7,4%	292,6%	-8,9%
Empréstimos com parte relacionadas	2.933	0,2%	3.541	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	20,7%	-100,0%	0,0%
Provisão referente à aquisição de investimentos	0	0,0%	0	0,0%	152.361	3,6%	154.360	3,3%	0,0%	0,0%	1,3%
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento	5.565	0,3%	0	0,0%	438.560	10,2%	407.231	8,8%	-100,0%	0,0%	-7,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	86.854	5,2%	71.017	4,3%	100.870	2,4%	95.713	2,1%	-18,2%	42,0%	-5,1%
PIS e COFINS diferidos	18.159	1,1%	23.399	1,4%	35.952	0,8%	33.463	0,7%	28,9%	53,6%	-6,9%
Contas a pagar	0	0,0%	0	0,0%	2.553	0,1%	5.106	0,1%	0,0%	0,0%	100,0%
Adiantamentos de clientes	0	0,0%	16.400	1,0%	429.159	10,0%	439.448	9,4%	0,0%	2516,8%	2,4%
Outros passivos	531	0,0%	356	0,0%	70.252	1,6%	81.067	1,7%	-33,0%	19633,7%	15,4%
Total do passivo não circulante	273.797	16,4%	262.605	15,8%	1.810.340	42,2%	1.745.207	37,5%	-4,1%	589,4%	-3,6%
Patrimônio líquido											
Capital social	1.066.278	64,0%	1.066.278	64,0%	1.199.790	28,0%	1.399.790	30,1%	0,0%	12,5%	16,7%
Reservas de capital	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	977	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Reservas de lucros	381	0,0%	118.255	7,1%	189.738	4,4%	189.738	4,1%	30938,1%	60,4%	0,0%
Ações em tesouraria	0	0,0%	0	0,0%	(26.055)	-0,6%	(27.591)	-0,6%	0,0%	0,0%	5,9%
Ajustes de avaliação patrimonial	0	0,0%	0	0,0%	151.307	3,5%	151.307	3,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Lucros acumulados	0	0,0%	(6.930)	-0,4%	0	0,0%	95.318	2,0%	0,0%	-100,0%	0,0%
	1.066.659	64,0%	1.177.603	70,6%	1.514.780	35,3%	1.809.539	38,9%	10,4%	28,6%	19,5%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1.712.234**	**102,7%**	**1.667.080**	**100,0%**	**4.291.669**	**100,0%**	**4.652.674**	**100,0%**	**-2,6%**	**157,4%**	**8,4%**

* Os valores em 31 de dezembro de 2006 e 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de junho de 2009.

Demonstrações consolidadas dos resultados	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						% Variação	
(em milhares de Reais)	2006	Total %	2007	Total %	2008	Total %	2007/2006	2008/2007
Receita operacional bruta								
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	396.851	100,8%	464.177	100,4%	727.064	91,8%	17,0%	56,6%
Outras receitas	11.974	3,0%	18.727	4,0%	108.027	13,6%	56,4%	476,9%
	408.825	103,8%	482.904	104,4%	835.091	105,4%	18,1%	72,9%
Impostos e taxas	(15.130)	-3,8%	(20.411)	-4,4%	(42.768)	-5,4%	34,9%	109,5%
Receita operacional líquida	393.695	100,0%	462.493	100,0%	792.323	100,0%	17,5%	71,3%
Custos operacionais								
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(211.376)	-53,7%	(258.146)	-55,8%	(389.415)	-49,1%	22,1%	50,9%
Outros custos	(4.186)	-1,1%	(11.171)	-2,4%	(75.571)	-9,5%	166,9%	576,5%
	(215.562)	-54,8%	(269.317)	-58,2%	(464.986)	-58,7%	24,9%	72,7%
Lucro bruto	178.133	45,2%	193.176	41,8%	327.337	41,3%	8,4%	69,5%
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas com marketing e vendas	(12.658)	-3,2%	(18.034)	-3,9%	(51.350)	-6,5%	42,5%	184,7%
Despesas gerais e administrativas	(16.492)	-4,2%	(28.207)	-6,1%	(66.808)	-8,4%	71,0%	136,8%
Resultado financeiro, líquido	(25.756)	-6,5%	37.038	8,0%	(44.054)	-5,6%	-243,8%	-218,9%
Depreciação e amortização	(1.605)	-0,4%	(1.201)	-0,3%	(1.972)	-0,2%	-25,2%	64,2%
Despesas com oferta pública de ações	(54.829)	-13,9%	0	0,0%	0	0,0%	-100,0%	0,0%
Outras despesas operacionais, líquidas	(6.076)	-1,5%	(16.883)	-3,7%	(20.124)	-2,5%	177,9%	19,2%
Total de receitas (despesas) operacionais	(117.416)	-29,8%	(27.287)	-5,9%	(184.308)	-23,3%	-76,8%	575,4%
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribu	60.717	15,4%	165.889	35,9%	143.029	18,1%	173,2%	-13,8%
Imposto de renda e contribuição social	(18.747)	-4,8%	(20.628)	-4,5%	(40.192)	-5,1%	10,0%	94,8%
Lucro líquido do período / exercício	**41.970**	**10,7%**	**145.261**	**31,4%**	**102.837**	**13,0%**	**246,1%**	**-29,2%**

Demonstrações consolidadas dos resultados	Períodos de seis meses findos em 30 de junho de				% Variação
(em milhares de Reais)	2008	Total %	2009	Total %	1S09 / 1S08
Receita operacional bruta					
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	334.750	92,8%	758.088	96,2%	126,5%
Outras receitas	41.683	11,6%	64.558	8,2%	54,9%
	376.433	104,4%	822.646	104,4%	118,5%
Impostos e taxas	(15.796)	-4,4%	(34.752)	-4,4%	120,0%
Receita operacional líquida	360.637	100,0%	787.894	100,0%	118,5%
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(171.536)	-47,6%	(455.239)	-57,8%	165,4%
Outros custos	(24.698)	-6,8%	(50.760)	-6,4%	105,5%
	(196.234)	-54,4%	(505.999)	-64,2%	157,9%
Lucro bruto	164.403	45,6%	281.895	35,8%	71,5%
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com marketing e vendas	(21.259)	-5,9%	(32.455)	-4,1%	52,7%
Despesas gerais e administrativas	(26.507)	-7,4%	(58.553)	-7,4%	120,9%
Resultado financeiro, líquido	(15.537)	-4,3%	(54.841)	-7,0%	253,0%
Depreciação e amortização	(903)	-0,3%	(9.218)	-1,2%	920,8%
Outras despesas operacionais, líquidas	(9.267)	-2,6%	(16.626)	-2,1%	79,4%
Total de receitas (despesas) operacionais	(73.473)	-20,4%	(171.693)	-21,8%	133,7%
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribuição social	90.930	25,2%	110.202	14,0%	21,2%
Imposto de renda e contribuição social	(22.582)	-6,3%	(14.884)	-1,9%	-34,1%
Lucro líquido do período	**68.348**	**19,0%**	**95.318**	**12,1%**	**39,5%**

Outras Informações Financeiras

Conciliação do Nosso Lucro Líquido com o Ebitda:

	Exercícios findos em 31 de dezembro de			Períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de	
	2006[1]	**2007**	**2008**	**2008**	**2009**
	(em milhares de reais)				
Lucro líquido do exercício/período	41,970	145,261	102,837	68,348	95,318
(+) Depreciação e amortização	1,605	1,201	1,972	903	9,218
(+) Imposto de renda e contribuição social	18,747	20,628	40,192	22,582	14,884
(+/-) Resultado financeiro, líquido	25,756	(37,038)	44,054	15,537	54,841
EBITDA[2]	**88,078**	**130,052**	**189,055**	**107,370**	**174,261**
Margem EBITDA[3]	22.4%	28.1%	23.9%	29.8%	22.1%

(1) As informações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 não refletem os ajustes criados pela Lei nº 11.638/07 o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.

(2) Ver definições do EBITDA na seção "*Definições*" na página 7 deste Prospecto.

(3) EBITDA dividido pela receita líquida.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS PRO FORMA NÃO AUDITADAS

Com o exclusivo objetivo de propiciar uma melhor compreensão de nosso resultado levando em conta a recente aquisição de controle da Company, apresentamos neste Prospecto informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas. As informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas apresentadas abaixo foram extraídas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Brookfield referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Company referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, todas incluídas neste Prospecto. Todas as referidas Demonstrações Financeiras Consolidadas foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

A aquisição do controle da Company foi concluída em 22 de outubro de 2008, passando esta a ser consolidada nas demonstrações financeiras da Brookfield a partir desta data. Esta aquisição se deu através de pagamento em dinheiro e de uma troca de ações da Brookfield e da Company, o que resultou na unificação da base acionária da Company à base acionária da Companhia.

Em razão desta reorganização, foi pago aos ex-acionistas da Company o valor total de R$200 milhões, em moeda corrente nacional, além de 76.978.000 novas ações da Brookfield.

As informações financeiras consolidadas pro-forma não auditadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008 refletem nossas informações financeiras consolidadas como se a aquisição da Company pela Brookfield houvesse ocorrido desde 1° de janeiro de 2008.

As informações consolidadas pro forma não auditadas abaixo foram preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e se baseiam nas informações e hipóteses disponíveis que acreditamos ser razoáveis. As informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas são apenas para fins ilustrativos e informativos e não pretendem representar ou ser indicador do que nossa situação financeira ou resultados operacionais teriam sido, caso a operação descrita acima tivesse ocorrido nas datas indicadas. As informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas também não devem ser consideradas representativas de nossa situação financeira ou de nossos resultados operacionais futuros. As informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas devem ser lidas em conjunto com e interpretadas levando-se em conta as seguintes informações contidas neste Prospecto:

- nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas históricas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes; e
- Nossas demonstrações financeiras da Company, que compreendem os balanços patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2007 e de 2008, as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e dos valores adicionados correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, anexas a este Prospecto, foram elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07. Estas informações financeiras foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria. O parecer de auditoria emitido sobre as demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2008 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – "Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros", aprovada pela Deliberação CVM 506. Ver parecer do Auditor Independente na página 417 deste Prospecto.

Demonstrações consolidadas do resultado	Brookfield Incorporações S.A. Exercício Findo em 31.12.2008 (a)	Company S.A. Exercício Findo em 31.12.2008 (b)	Company S.A. Exercício Findo em 23out a 31dez08 (c)	Pro forma 31.12.2008 (d)=(a)+(b)-(c)
	(em milhares de reais)			
Receita operacional bruta				
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	727.064	351.251	72.103	1.006.212
Outras receitas	108.027	31.924	9.000	130.951
	835.091	**383.175**	**81.103**	**1.137.163**
Impostos e taxas	(42.768)	(27.499)	(7.534)	(62.733)
Receita operacional líquida	**792.323**	**355.676**	**73.569**	**1.074.430**
Custos operacionais				
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(389.415)	(224.519)	(46.434)	(567.500)
Outros custos	(75.571)	(16.597)	(3.502)	(88.666)
	(464.986)	**(241.116)**	**(49.936)**	**(656.166)**
Lucro bruto	**327.337**	**114.560**	**23.633**	**418.264**
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas com marketing e vendas	(51.350)	(34.670)	(3.910)	(82.110)
Despesas gerais e administrativas	(66.808)	(32.243)	(6.709)	(92.342)
Resultado financeiro líquido	(44.054)	(10.355)	(8.158)	(46.251)
Depreciação e amortização	(1.972)	(505)	(44)	(2.433)
Outras despesas operacionais líquidas	(20.124)	(11.938)	(3.197)	(28.865)
	(184.308)	**(89.711)**	**(22.018)**	**(252.001)**
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribuição social	**143.029**	**24.849**	**1.615**	**166.263**
Imposto de renda e contribuição social	(40.192)	(9.639)	(633)	(49.198)
Lucro líquido do período/exercício	**102.837**	**15.210**	**982**	**117.065**

Notas Explicativas às informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas.

1. Base da Apresentação

As informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas apresentadas acima, foram extraídas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Brookfield referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Company referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

2. Aquisição da Company

Em 22 de outubro de 2008, a Companhia concluiu o processo de aquisição da Company e a reorganização societária que permitiu a unificação da base acionária da Company à base acionária da Brookfield.

Em razão desta reorganização, foi pago aos ex-acionistas da Company o valor total de R$200,0 milhões, em moeda corrente nacional, correspondente à soma do pagamento: (a) de R$100,0 milhões, pelo resgate das ações preferenciais resgatáveis da SPE SP-3, conforme aprovação dos acionistas da SPE SP-3 em assembleia geral realizada em 22 de outubro de 2008; e (b) de R$100,0 milhões referentes aos dividendos intermediários e intercalares declarados pela Company, cuja distribuição, estava condicionada à aprovação da incorporação de ações e, portanto, da reorganização societária. Adicionalmente, os ex-acionistas da Company receberam 76.978.000 novas ações da Brookfield ou 1,0690 ação da Brookfield para cada uma ação da Company. A Company passou a ser consolidada nas demonstrações financeiras do Brookfield Incorporações S.A a partir de 22 de outubro de 2008.

O custo da aquisição foi determinado baseado no pagamento de R$100,0 milhões em numerário, custos diretamente relacionados com a aquisição de R$36 milhões e o valor justo das ações emitidas de R$285 milhões, perfazendo um total de R$421 milhões. O ágio foi determinado de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, sendo a diferença entre o custo da aquisição e o valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos, no valor de R$205 milhões. Na data da aquisição, os valores justos dos ativos e passivos aproximavam-se dos valores contábeis da Company, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

3. Ajustes e Suposições Pro forma

Para fins das informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas, as suposições a seguir e os ajustes pro forma correspondentes reconhecem a aquisição da Company pela Brookfield como se houvesse ocorrido desde 1° de janeiro de 2008.

- As informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas são fornecidas exclusivamente como uma ilustração e não representam quais seriam efetivamente os resultados operacionais consolidados ou a situação financeira consolidada da Brookfield Incorporações S.A. caso a aquisição da Company tivesse ocorrido nas respectivas datas presumidas, e não indicam necessariamente os resultados operacionais ou situação financeira consolidados combinados da Companhia.
- Os ajustes pro forma incluem os resultados consolidados da Brookfield e da Company para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2008 com a eliminação dos resultados da Company para o período de 22 de outubro de 2008 ("data de aquisição") a 31 de dezembro de 2008, de forma a refletir o resultado de 12 meses pro forma consolidado não auditado;
- Em razão das mudanças nas praticas contábeis oriundas da Lei nº 11.638/07 e normas emitidas pelo CPC, ágio oriundo em processos de combinação de negócios não mais são amortizados a partir de Janeiro de 2009. Em razão dessas mudanças e por não representar um efeito que deverá ter incidência recorrente, o respectivo ajuste não foi considerado para fins de elaboração das informações financeiras pro forma não auditadas; e
- Conforme mencionado acima, os valores justos dos ativos adquiridos e passivos assumidos aproximavam-se dos valores contábeis e portanto, não foram efetuados ajustes pro forma adicionais na elaboração das informações financeiras pro forma não ajustadas.

DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A discussão a seguir sobre as nossas demonstrações financeiras, a nossa situação financeira e sobre nossos resultados operacionais deve ser analisada em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 e aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2008 e 2009, anexas a este Prospecto Definitivo, bem como com as informações financeiras contidas nas seções "Apresentação das Informações Financeiras Consolidadas" e "Informações Financeiras Selecionadas" deste Prospecto Definitivo.

A demonstração do resultado consolidado da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008 contempla o resultado da MB Engenharia, a partir da data de sua aquisição em 17 de abril de 2008, e da Company, a partir da data de sua aquisição em 22 de outubro de 2008. Consequentemente, o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 não é comparável com nossos resultados em anos anteriores.

Aspectos Gerais

Somos uma das seis maiores incorporadoras do setor imobiliário brasileiro em valor de mercado[13], com atuação nos segmentos residenciais econômico, médio-baixo, médio, médio-alto e alto, bem como no segmento de escritórios, com foco nas regiões metropolitanas dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro e da região Centro-Oeste. No ano de 2008, fomos os líderes entre as companhias de capital aberto do setor imobiliário[14] no lançamento de empreendimentos imobiliários em São Paulo e na região Centro-Oeste, com R$1,7 bilhão e R$0,6 bilhões em lançamentos, respectivamente, e ficamos em quarto lugar em lançamentos de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, com R$0,4 bilhões em lançamentos. Nossas operações são desenvolvidas de forma integrada, englobando as atividades de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento de projetos, vendas e construção.

Análise do Cenário Macroeconômico Brasileiro

Em 2006, o Banco Central manteve a tendência de redução da taxa básica de juros iniciada em 2005, tendo a Taxa SELIC alcançado 13,25% em dezembro de 2006. Nesse período, a inflação medida pelo IPCA foi de 3,14% e o PIB cresceu 3,97% (nova metodologia) em relação a 2005. O Real valorizou-se 8,5% em comparação com o Dólar, alcançando a cotação de R$2,14 para cada US$1,00 em 31 de dezembro de 2006. O Banco Central adotou metas de inflação, a serem medidas pelo IPCA, de 4,5% para os anos de 2006 e 2007, sujeitas a uma variação padrão de 2,0%.

Em 2007, a tendência de redução da taxa de juros se manteve, com redução da Taxa SELIC para 11,25%, em 31 de Dezembro de 2007. Durante este mesmo período, a inflação medida pelo IPCA foi de 4,46%, e a apreciação do Real frente ao Dólar foi de 17,0%, alcançando o patamar de R$1,77 para cada US$1,00 em 31 de dezembro de 2007. O crescimento do PIB observado neste período foi de 5,67%.

O ano de 2008 foi marcado por um agravamento da crise financeira internacional originada no sistema financeiro norte-americano. O principal impacto dessa crise sobre a economia brasileira foi a deterioração das expectativas em relação à atividade econômica em 2009 e, com menor relevância, em 2010. Essa mudança nas expectativas provocou, principalmente a partir de outubro, elevação do custo de capital de terceiros, depreciação cambial, queda da cotação das ações na BM&FBOVESPA e retração na produção industrial.

Em 2008, devido à deterioração do cenário externo e do aquecimento da demanda interna, o Banco Central optou por iniciar um período de aperto monetário, elevando a Taxa SELIC para 13,75% em 31 de dezembro de 2008. A taxa de inflação em 2008 foi de 5,9%, medida pelo IPCA. A depreciação do Real frente ao Dólar no período foi de 31,9%, fechando o ano em R$2,34 para cada US$1,00. O PIB, neste período, cresceu 5,08%.

[13] Fonte: Bloomberg.
[14] Consideramos para esse cálculo os relatórios trimestrais das empresas de capital aberto do setor no Brasil, exceto Klabin Segall.

Ao longo do ano de 2009, o Banco Central iniciou o processo de redução gradual da Taxa SELIC, que atingiu o patamar de 9,25% em 30 de junho de 2009. A taxa de inflação acumulada nesse período foi de 2,54%, medida pelo IPCA. A apreciação acumulada do Real frente ao Dólar foi de 19,7%, alcançando R$1,95 para cada US$1,00.

Um evento de elevada relevância que ocorreu durante o primeiro semestre de 2009 foi a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, pelo Governo Federal. Esse programa visa ao aumento da oferta habitacional e poder de compra das classes C, D e E, com renda de até dez salários mínimos, o que reduziria o déficit habitacional do Brasil.

A tabela a seguir fornece os dados do crescimento real do PIB, inflação medida pelo IPCA e IGP-M, taxas de juros e taxa de câmbio do Dólar e a valorização (desvalorização) do Real frente ao Dólar nos períodos indicados.

	Exercício findo em 31 de Dezembro			
	2006	**2007**	**2008**	**1S09**
Crescimento Real do PIB	3,97	5,67	5,08	ND
Inflação (IPCA)	3,14	4,46	5,90	2,54
Inflação (IGP-M)	3,85	7,75	9,81	(1,24)
Taxa TJLP	6,85%	6,25%	6,25%	6,25%
Taxa SELIC	13,25	11,25	13,75	9,25
(Desvalorização) Valorização do R$ Versus US$	8,5%	17,0%	-31,9%	16,2%
Taxa de Câmbio (Fechamento) – US$1,00	R$2,14	R$1,77	R$2,34	R$1,95
Taxa de Câmbio (Média) – US$1,00	R$2,18	R$1,95	R$1,84	R$2,19

Fontes: IBGE, FGV, Banco Central, Economática e IPEA.

Efeitos do Setor Imobiliário do Brasil e das Variações Cambiais em Nossos Resultados

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do País. A demanda por novas Unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazo e programas de financiamento imobiliário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor escala, mudanças em impostos prediais, custos de energia, despesas condominiais e regulamentação de imposto de renda. O lançamento de novas Unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de Unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, restrições na legislação ambiental, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas e disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas, que podem afetar a capacidade dos compradores de obter financiamentos, ou a própria falta de disponibilidade de financiamentos, podem reduzir a demanda por novas residências, afetando, assim, nossas vendas. Também em períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores compram um número menor de Unidades, o que afeta nossos resultados operacionais.

A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a nossa situação financeira e resultados operacionais. Quase todas as nossas despesas operacionais são denominadas em Reais, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Nossos resultados operacionais também podem ser afetados indiretamente por flutuações cambiais. Embora quase todas as nossas receitas sejam denominadas em Reais, alguns de nossos insumos, tais como cimento e aço, são commodities com preços determinados no mercado internacional. Desta forma, flutuações no câmbio podem afetar os preços destas mercadorias. Além disso, desvalorizações do Real em relação ao Dólar norte-americano podem vir a criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e desencadear aumentos das taxas de juros. Por outro lado, valorizações do Real podem conter a alta da inflação, o que pode resultar em uma diminuição das taxas de juros, causando eventual aquecimento do setor imobiliário.

Principais práticas contábeis e estimativas

Reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários

As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas de estoques de imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e as normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 963/03 e Deliberação CVM 561.

Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de construção com base no custo incorrido em relação ao custo total do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de Unidades ou do recebimento dos valores que correspondem à venda de Unidades.

Para as vendas de Unidades concluídas, o lucro é reconhecido integralmente quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Companhia e suas controladas não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro.

Para as vendas de Unidades em construção, o lucro é reconhecido com base no custo incorrido em relação ao custo total do projeto. As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes:

- a porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;
- para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao total das Unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda;
- eventuais valores recebidos em relação à venda de Unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como Adiantamentos de Clientes; e
- qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como ativo (contas a receber).

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas em aberto a receber de clientes sobre Unidades em construção e Unidades concluídas e entregues são classificadas como receita de incorporação e vendas, totalizando, no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o montante de R$70,3 milhões e R$89,0 milhões em 31 de dezembro de 2007.

A atualização monetária e os juros sobre os empréstimos obtidos exclusivamente com a entrega de contas a receber de clientes em garantia estão sendo classificadas como custos de incorporação e venda imobiliária totalizando, no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o montante de R$24,2 milhões e R$31.3 milhões em 31 de dezembro de 2007.

As constituições e reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como receita de incorporação e vendas devido à Companhia e suas controladas financiarem seus clientes como parte de sua atividade operacional.

Reconhecimento do resultado originado da prestação de serviços

As receitas de prestação de serviços decorrentes dos serviços de empreitada são reconhecidas por ocasião da medição do progresso físico das obras, independentemente do seu recebimento.

Reconhecimento do resultado originado de operações em consórcio

A apuração do resultado é feita de forma proporcional à sua participação. São elaboradas demonstrações financeiras específicas. A liquidação financeira dos saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio é realizada quando da finalização dos empreendimentos.

Despesas com Marketing e Vendas

As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas são reconhecidas no resultado, na rubrica de despesas com marketing e vendas quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação.

As despesas com comissões de vendas incorridas pela Companhia são registradas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado na rubrica de despesas com marketing e vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com: (i) a construção de estande de vendas; (ii) apartamento-modelo; e (iii) aquisição das mobílias e da decoração dos estandes de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento são registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida em rubrica de despesas com vendas e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida a provisão para créditos de liquidação duvidosa. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as Unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade deduzidos os custos para recuperação e venda. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia.

Em conformidade com o CPC 12 – Ajuste a Valor Presente, os ativos e passivos financeiros, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes a curto prazo, são ajustados a valor presente.

Conforme determinado pelo CPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de Unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, sem incidência de juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição e reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Companhia é a de financiar os seus clientes, são realizadas, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves".

A maior parte das prestações devidas é indexada com base no ICC, de São Paulo ou do Rio de Janeiro, e no INCC durante a fase de construção dos projetos, e geralmente, após a entrega das Unidades, os saldos são indexados com base no IGP-M acrescidos de juros de 12% ao ano.

Estoques de imóveis a comercializar

São registrados no estoque de imóveis a comercializar os custos de aquisição de terreno, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção cujas Unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento do terreno, que não excede o valor de mercado. O ágio pago na aquisição de empresas que detinham imóveis para desenvolvimento de projetos cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo destes imóveis para desenvolvimento, é realocado para a rubrica de "estoque de imóveis a comercializar" nas demonstrações financeiras consolidadas, e é amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado no resultado na rubrica de despesa de amortização. A Companhia e suas controladas capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados à despesa financeira em empréstimos cujos recursos foram utilizados para financiar desenvolvimentos específicos.

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por Unidades a serem construídas, o valor do terreno adquirido pela Companhia e suas controladas, é contabilizado por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, eliminando-se os lucros não realizados até a data do balanço. Os demais investimentos estão avaliados ao custo de aquisição, deduzido de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

O ágio é registrado de acordo com a sua fundamentação: (i) representada pela diferença entre o valor justo e valor contábil de ativos e passivos da empresa adquirida e (ii) rentabilidade futura, representada pela diferença entre o valor de compra e valor justo dos ativos e passivos da empresa adquirida.

Nas Demonstrações Financeiras Consolidadas o ágio é primeiramente alocado aos ativos adquiridos e passivos assumidos apurado pela diferença entre o valor justo e valor contábil dos ativos e passivos da empresa adquirida. O ágio alocado a ativos e passivos identificáveis é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos na controlada são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída a rentabilidade futura e contabilizado como intangível e não está sendo amortizado a partir de 1º de janeiro de 2009. Os investimentos são testados anualmente para verificar prováveis perdas (*impairment*).

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, são calculados de acordo com a legislação fiscal vigente na data de encerramento do exercício.

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de Unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério contábil descrito para reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários descrito acima. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como um percentual do lucro líquido ajustado aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda federal e 9% para contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% das receitas operacionais para apuração do imposto de renda e 12% das receitas operacionais para a contribuição social acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se as taxas de 25% e 9%, respectivamente, ao lucro presumido. As empresas que optam pela apuração segundo o critério do lucro real registram em seus balanços passivos ou ativos de impostos diferidos que refletem as diferenças temporárias. Estas são principalmente os reflexos do registro contábil das receitas, que segue o regime de competência, e o fiscal, que permite o regime de caixa. Adicionalmente foram registrados os impostos diferidos ativos ou passivos, decorrentes dos efeitos da adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e da Lei nº 11.941/09.

Para alguns projetos a Companhia e suas controladas também constituem patrimônios afetados de acordo com a Lei nº 10.931/04, optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas, tributadas à alíquota total de 6% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,13% aos impostos PIS e COFINS e 2,87% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

Provisões para contingências

As provisões para contingências de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação. A Companhia e suas controladas adotam o procedimento de provisionar a totalidade das contingências de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda tenha sido estimada como provável. As provisões para contingências de naturezas trabalhista, previdenciária e fiscal estão contabilizadas no grupo Outros Passivos, no passivo exigível a longo prazo.

Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração

A Companhia e suas controladas classificam seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo através do resultado, empréstimos e recebíveis, mantidos até o vencimento e disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Conforme facultado pela Lei nº. 11.638/07 e pelo Pronunciamento CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08 (posteriormente transformada na Lei nº 11.941/09), a Companhia e suas controladas determinaram a classificação de instrumento financeiro na data de transição.

Ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado ("mantidos para negociação")

Representam títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativa e frequentemente negociados e são contabilizados pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos no período, e ajustados ao valor de mercado, e estão classificados no ativo circulante. Os rendimentos, as valorizações e as desvalorizações sobre esses títulos e valores mobiliários são reconhecidos no resultado.

Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não-derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não-circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia e suas controladas compreendem os empréstimos a coligadas, contas a receber de clientes, demais contas a receber, exceto os investimentos de curto prazo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Ativos mantidos até o vencimento

Representam títulos e valores mobiliários para os quais a Companhia e suas controladas possuem a intenção e a capacidade financeira para sua manutenção em carteira até o vencimento e são contabilizados pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos, que são reconhecidos no resultado.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Os títulos e valores mobiliários que não se enquadram nas categorias "para negociação" nem como "mantidos até o vencimento" são contabilizados pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos no período, que são reconhecidos no resultado, e são ajustados aos correspondentes valores de mercado. As valorizações e desvalorizações não realizadas são reconhecidas em conta específica, no patrimônio líquido, líquidas dos seus correspondentes efeitos tributários, e, quando realizadas, são apropriadas no resultado, em contrapartida da conta específica do patrimônio líquido.

Valor justo

Os valores justos das aplicações financeiras com cotação pública são baseados nos preços atuais de negociação. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, o valor justo é estabelecido através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria Companhia e suas controladas.

Benefícios a empregados

Remunerações com base em ações

A Companhia oferece a empregados e executivos planos de remuneração com base em ações, liquidados em dinheiro ou em ações da Companhia, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido. As opções que concedem o direito do participante liquidar em dinheiro ou ações têm seu valor revisado pela Companhia periodicamente com base no modelo Black-Scholes e da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquirirdos. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao passivo, prospectivamente. Para calcular o valor justo das opções a Companhia assumiu que a opção por liquidação em dinheiro será exercida.

As opções que somente podem ser liquidadas em ações são avaliadas com base no modelo Black-Scholes na data da concessão e o valor justo apurado é reconhecido como despesa durante o período no qual o direito é adquirido.

Empréstimos

Registrados pelos valores de principal, acrescido dos juros incorridos até a data do balanço. Os juros incorridos durante o exercício são registrados no resultado financeiro, ou, no caso de alguns empréstimos obtidos para financiar desenvolvimentos específicos, capitalizados como parte do custo destes projetos, ou no caso de empréstimos obtidos, exclusivamente, com a entrega de contas a receber de clientes em garantia, classificadas como custos de incorporação e venda imobiliária.

Vendas Contratadas e Lançamentos de Novos Empreendimentos

Vendas Contratadas

A tabela abaixo demonstra a evolução de nossas vendas contratadas por segmento de atuação:

Vendas Contratadas	Preço das Unidades	2006	2007	2008	1S08	1S09
R$ milhões						
Residencial		**351,6**	**476,7**	**726,9**	**300,3**	**668,4**
Econômico	Até R$130 mil	0,7	21,9	30,5	7,1	17,8
Média-Baixa	Entre R$130 mil e R$350 mil	35,7	57,8	222,4	77,6	295,7
Média	Entre R$350 mil e R$500 mil	52,9	21,6	94,4	44,9	98,4
Média-alta	Entre R$500 mil e R$1 milhão	169,9	163,0	170,1	75,5	108,4
Alta	Acima de R$1 milhão	31,0	160,5	156,2	87,2	130,0
Lotes		61,4	51,9	53,3	8,0	18,2
Escritório		13,1	236,4	101,5	50,3	206,6
Total		**364,7**	**713,1**	**828,4**	**350,7**	**875,0**

As vendas contratadas no primeiro semestre de 2009 atingiram R$875,0 milhões, um aumento de 149,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Este desempenho deve-se além do aumento no volume de vendas contratadas em geral, à nossa atuação como empresa consolidadora iniciado em 2008 com a aquisição da MB Engenharia em abril de 2008 e a aquisição da Company em outubro de 2008. O segmento residencial respondeu por 76,4% do volume total de vendas do primeiro semestre de 2009, e no mesmo período a participação das vendas contratadas de unidades residenciais com preço médio abaixo de R$500 mil representou 61,6% das vendas do segmento residencial, um crescimento de 217,9% em relação ao primeiro semestre de 2008.

Em 2008, as vendas contratadas somaram R$828,4 milhões, um crescimento de 16,2% e em relação a 2007. O segmento residencial representou 87,7% do total de vendas contratadas de 2008, sendo que as unidades com preços abaixo de R$500 mil foram responsáveis por 47,8% do total do segmento residencial e apresentaram um crescimento de 243,1% em relação ao mesmo período de 2007.

Em 2007, as vendas contratadas atingiram R$713,1 milhões, um aumento de 95,5% quando comparado a 2006. Este aumento das vendas deve-se ao crescimento de 165,3% no volume de lançamentos registrado no mesmo período, combinado com o aumento da oferta de financiamento para compra de imóveis destinados para todos os segmentos de renda, com taxas de juros menores e prazos maiores. Do volume total de vendas contratadas no período, o segmento residencial representou 66,8%.

No ano de 2006, as vendas contratadas atingiram R$364,7 milhões e o segmento residencial representou 96,4% do total vendido.

Lançamentos de Novos Empreendimentos

A tabela abaixo demonstra a evolução do lançamento de novos empreendimentos por segmento de atuação:

Lançamentos	Preço das Unidades	2006	2007	2008	1S08	1S09
R$ milhões						
Residencial		**378,0**	**730,0**	**908,1**	**245,8**	**611,8**
Econômico	Até R$130 mil	-	-	-	-	33,4
Média-Baixa	Entre R$130 mil e R$350 mil	-	60,0	449,0	245,8	490,2
Média	Entre R$350 mil e R$500 mil	-	138,0	210,9	-	20,8
Média-alta	Entre R$500 mil e R$1 milhão	180,0	290,0	28,1	-	-
Alta	Acima de R$1 milhão	198,0	157,0	220,1	-	67,4
Lotes		-	85,0	-	-	-
Escritório		-	273,0	1.320,6	160,0	245,9
Total		**378,0**	**1.003,0**	**2.228,7**	**405,8**	**857,6**

O volume de lançamentos no primeiro semestre de 2009 totalizou R$857,6 milhões, um crescimento de 111,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Vale mencionar que grande parte deste crescimento é explicado pela aquisição da MB Engenharia em abril de 2008 e pela aquisição da Company em outubro de 2008. Dos empreendimentos lançados no primeiro semestre de 2009, R$611,7 milhões foram em projetos residenciais dos quais 89,0% foram em produtos com preço médio abaixo de R$500 mil, ou seja, direcionados as classes média, média-baixa e econômica. Este resultado está em linha com a estratégia da Companhia de aumentar o volume de lançamentos para estes segmentos em todos os estados em que atua.

No ano de 2008, o volume de lançamentos atingiu R$2.200,0 milhões, crescimento de 122,2% em relação ao ano de 2007. Parte deste crescimento deve-se principalmente a aquisição da MB Engenharia e a aquisição da Company. Dos empreendimentos lançados em 2008, o segmento de escritório foi responsável por 59,3% do total, e o restante foi direcionado para projetos residenciais, com destaque para os produtos entre R$130 mil e R$350 mil que representaram 49,4% dos empreendimentos residenciais lançados.

Em 2007, a Companhia lançou um volume total de R$1.000 milhões, que representou um crescimento de 165,3% em relação ao ano de 2006. Este aumento do volume de lançamentos deve-se basicamente a disponibilidade de recursos provenientes da oferta inicial de ações da Companhia realizada em 2006 que foram empregados no desenvolvimento de novos projetos. Do volume total de lançamentos em 2007, 72,8% foram em projetos residenciais.

Em 2006, a companhia lançou R$378,0 milhões em projetos residenciais direcionados às classes média-alta e alta.

Nesta subseção estão sendo apresentados os valores de vendas contratadas consolidadas, considerando apenas as vendas contratadas após a aquisição da Company, ocorrida em outubro de 2008. No Relatório de Administração da Companhia foram apresentadas as Vendas Contratadas pro forma, ou seja, equivalentes aos dados combinados da Companhia e Company.

Receita operacional líquida

Nossas receitas decorrem, principalmente, da incorporação e venda de Unidades dos nossos empreendimentos assim como da prestação de serviços de construção a terceiros.

A tabela abaixo apresenta a composição da nossa receita operacional líquida para os períodos indicados:

	Exercícios findos em 31 de dezembro de			Períodos de seis meses findos em 30 de junho de	
	2006	**2007**	**2008**	**2008**	**2009**
	(em milhares de reais)				
Receita operacional bruta					
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	396.851	464.177	727.064	334.750	758.088
Outras receitas	11.974	18.727	108.027	41.683	64.558
	408.825	**482.904**	**835.091**	**376.433**	**822.646**
Impostos e taxas.....	(15.130)	(20.411)	(42.768)	(15.796)	(34.752)
Receita operacional líquida.....	**393.695**	**462.493**	**792.323**	**360.637**	**787.894**

Apropriamos contabilmente a receita de incorporação e venda de Unidades proporcionalmente ao desenvolvimento da construção do empreendimento, e registramos tal valor como receita de incorporação e vendas imobiliárias, de acordo com a Resolução CFC nº 963/03. Mesmo que já tenhamos comercializado totalmente o empreendimento imobiliário, a receita de incorporação e venda de Unidades somente é registrada de acordo com o progresso financeiro do empreendimento. A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas em aberto a receber de clientes sobre Unidades em construção e Unidades concluídas e entregues são classificadas como receita de incorporação.

As outras receitas são compostas, principalmente, dos valores a serem recebidos pela prestação de serviços de construção a terceiros.

Os impostos e taxas compreendem os impostos PIS e COFINS. O registro contábil destes impostos tem como base de cálculo a própria receita de incorporação imobiliária reconhecida. Como estes impostos são pagos observando-se os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente que em nosso caso, é o regime de caixa, as diferenças entre os impostos calculados pelo regime de competência e pelo regime de caixa são contabilizadas como impostos diferidos.

Custos operacionais

Nossos custos decorrem, principalmente, dos custos relativos à incorporação imobiliária das Unidades vendidas e dos custos relativos à prestação de serviços de construção a terceiros.

Os custos de incorporação imobiliária das Unidades vendidas compreendem os custos relativos aos terrenos, os custos de construção (que incluem projeto, fundação, estrutura e acabamento, assim como os custos relativos a uma ampla variedade de matérias-primas e mão-de-obra própria e terceirizada), os custos de incorporação e custos de administração da obra.

Receitas (despesas) operacionais

Despesas com marketing e vendas

As despesas com marketing e vendas incluem despesas com propaganda, marketing, promoções, despesas com comissões de vendas e além dos gastos diretamente relacionados com a construção de estandes de vendas e de apartamentos-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração dos estandes de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas incluem, principalmente, as despesas com serviços de terceiros como honorários de advogados, auditoria, assessoria entre outros; com remuneração de pessoal e encargos sociais; com remuneração da administração e encargos sociais e despesas com o plano de opção de compra de ações.

Resultado Financeiro

As despesas financeiras incluem despesas com juros e variações dos índices incidentes sobre os empréstimos, contas a pagar referentes à aquisição de imóveis para desenvolvimento e provisão referente a aquisição de investimentos, assim como outras despesas acessórias.

As receitas financeiras representam, basicamente, juros e variação monetária obtidos em aplicações financeiras.

Depreciação e amortização

As despesas de depreciação e amortização englobam as despesas depreciação de nosso imobilizado e as despesas de amortização do ágio.

Imposto de Renda e Contribuição Social

Em geral, os impostos sobre a renda no Brasil são constituídos do imposto de renda federal (25%) e contribuição social (9%); sendo a alíquota nominal total de 34%. Calculamos nosso imposto de renda e contribuição social de acordo com o regime do "lucro real". No entanto, nossas Subsidiárias, cujos faturamentos anuais são inferiores a um valor específico, podem calcular seus impostos e contribuições pelo método do lucro real ou pelo lucro presumido. Para as controladas que optaram pelo método do lucro presumido, as bases de cálculos do imposto de renda e da contribuição social são calculadas como 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição de 25% e 9%, respectivamente. Para alguns projetos a Companhia e suas controladas também constituem patrimônios afetados de acordo com a Lei nº 10.931/04, optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas, tributadas à alíquota total de 6% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,13% aos impostos PIS e COFINS e 2,87% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

Resultados Operacionais

A discussão de nossos resultados operacionais baseou-se em nossas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com o BR GAAP. As referências a aumentos ou diminuições em um determinado exercício ou semestre referem-se ao exercício ou semestre anterior, exceto se indicado de outra forma.

Outras informações financeiras

EBITDA

Nosso EBITDA consiste no lucro líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, e das despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida de desempenho de acordo com o BR GAAP, IFRS ou US GAAP, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras sociedades.

Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, as despesas e receitas financeiras, o IRPJ e a CSLL, a depreciação e a amortização, o EBITDA funciona como um indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações de carga tributária do IRPJ e da CSLL ou alterações nos níveis de depreciação e amortização.

Consequentemente, acreditamos que o EBITDA permite uma melhor compreensão não só do nosso desempenho financeiro, como também da nossa capacidade de cumprir com nossas obrigações passivas e obter recursos para nossas despesas de capital e nosso capital de giro. No entanto, o EBITDA apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar de maneira significativa os nossos lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Conciliação do Nosso Lucro Líquido com o Ebitda

	Exercícios findos em 31 de dezembro de			Períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de	
	2006[1]	2007	2008	2008	2009
	(em milhares de reais)				
Lucro líquido do exercício/período	41,970	145,261	102,837	68,348	95,318
(+) Depreciação e amortização	1,605	1,201	1,972	903	9,218
(+) Imposto de renda e contribuição social	18,747	20,628	40,192	22,582	14,884
(+/-) Resultado financeiro, líquido	25,756	(37,038)	44,054	15,537	54,841
EBITDA[2]	**88,078**	**130,052**	**189,055**	**107,370**	**174,261**
Margem EBITDA[3]	22.4%	28.1%	23.9%	29.8%	22.1%

(1) As informações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 não refletem os ajustes criados pela Lei nº 11.638/07 o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.
(2) Ver definições do EBITDA na seção *"Definições"* na página 7 deste Prospecto.
(3) EBITDA dividido pela receita líquida.

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2008 e de 2009

As informações financeiras consolidadas referentes as demonstrações de resultados referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2008 e de 2009 foram elaboradas por nós de acordo com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais – ITR e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08.

Demonstrações consolidadas dos resultados	Períodos de seis meses findos em 30 de junho de				% Variação
	2008	Total %	2009	Total %	1S09 / 1S08
	(em milhares de Reais)				
Receita operacional bruta					
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	334.750	92,8%	758.088	96,2%	126,5%
Outras receitas	41.683	11,6%	64.558	8,2%	54,9%
	376.433	104,4%	822.646	104,4%	118,5%
Impostos e taxas	(15.796)	-4,4%	(34.752)	-4,4%	120,0%
Receita operacional líquida	**360.637**	**100,0%**	**787.894**	**100,0%**	**118,5%**
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(171.536)	-47,6%	(455.239)	-57,8%	165,4%
Outros custos	(24.698)	-6,8%	(50.760)	-6,4%	105,5%
	(196.234)	-54,4%	(505.999)	-64,2%	157,9%
Lucro bruto	164.403	45,6%	281.895	35,8%	71,5%
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com marketing e vendas	(21.259)	-5,9%	(32.455)	-4,1%	52,7%
Despesas gerais e administrativas	(26.507)	-7.4%	(58.553)	-7.4%	120.9%
Resultado financeiro, líquido	(15.537)	-4.3%	(54.841)	-7.0%	253.0%
Depreciação e amortização	(903)	-0.3%	(9.218)	-1.2%	920.8%
Outras despesas operacionais, líquidas	(9.267)	-2.6%	(16.626)	-2.1%	79.4%
Total de receitas (despesas) operacionais	**(73.473)**	**-20.4%**	**(171.693)**	**-21.8%**	**133.7%**
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribuição social	**90.930**	**25.2%**	**110.202**	**14.0%**	**21.2%**
Imposto de renda e contribuição social	**(22.582)**	**-6.3%**	**(14.884)**	**-1.9%**	**-34.1%**
Lucro líquido do período	**68.348**	**19.0%**	**95.318**	**12.1%**	**39.5%**

Receita operacional líquida

A nossa receita operacional líquida passou de R$360,6 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2008, para R$787,9 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho 2009, um aumento de 118,5%.

Este aumento se deve, principalmente, ao aumento das vendas contratadas, que totalizaram R$875.0 milhões no primeiro semestre de 2009 em comparação com R$350,7 milhões no primeiro semestre de 2008, representando um aumento de 149,5%. Além do aumento das vendas contratadas, o aumento da receita operacional líquida também deve-se a um maior percentual de vendas de empreendimentos concluídos, em especial dos empreendimentos de escritórios Green Valley Office Park, com receita de R$66,0 milhões, e de uma torre do empreendimento Parque da Cidade, com receita de R$56,2 milhões, além dos projetos residenciais Les Residence de Monaco e Santa Monica Jardins Condominium Club.

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R$177,1 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R$194,8 milhões.

Custos operacionais

Os custos operacionais passaram de R$196,2 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2008 para R$506,0 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, um aumento de 157,9%. Como percentual da receita operacional líquida, os custos operacionais aumentaram de 54,4% no primeiro semestre de 2008 para 64,2% no primeiro semestre de 2009. Este aumento deve-se a maior proporção de projetos dos segmentos de média e baixa renda, com margens menores, mas com giro maior.

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R$151,6 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R$136,7 milhões.

Lucro Bruto

Nosso lucro bruto no primeiro semestre de 2009 totalizou R$281,9 milhões, representando um aumento de R$117,5 milhões ou 71,5% comparado aos R$164,4 milhões registrados no primeiro semestre de 2008. Este aumento é resultado do aumento da receita operacional líquida. Como percentual da receita operacional líquida, o lucro bruto diminuiu de 45,6% no primeiro semestre de 2008 para 35,8% no primeiro semestre de 2009.

Receitas (Despesas) Operacionais

As nossas despesas operacionais aumentaram de R$73,5 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2008 para R$171,7 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, representando um aumento de 133,7%. As principais variações são explicadas abaixo.

Despesas com marketing e vendas

As nossas despesas comerciais passaram de R$21,3 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2008, para R$32,5 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, um aumento de 52,7%. Este aumento se deve, principalmente, ao crescimento do volume de vendas no primeiro semestre de 2009 em relação ao primeiro semestre de 2008 e à campanha publicitária do lançamento da nova marca Brookfield Incorporações. No entanto, como percentual da receita operacional líquida, as despesas comerciais apresentaram queda de 1,8%, passando de 5,9% no primeiro semestre de 2008 para 4,1% o que se deve, basicamente, à estratégia ao longo do exercício social corrente, quando deixamos de realizar grandes campanhas mercadológicas e passamos a adotar ações de marketing mais focadas. Esta estratégia, apesar de não ter levado a uma redução no total das despesas efetivadas, levou a uma redução destas despesas em relação à receita operacional líquida.

No período de seis meses findo em 30 de 2009, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R$9,8 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R$8,6 milhões.

Despesas Gerais e Administrativas (incluindo honorários da administração)

Nossas despesas gerais e administrativas (incluindo os honorários da administração) passaram de R$26,5 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2008 para R$58,6 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, um aumento de 120,9%. O crescimento das despesas gerais e administrativas é resultado do aumento da estrutura da companhia para suportar o crescimento de nossas atividades assim como do aumento das despesas com o plano de opção de compra de ações, que passaram de R$2,1 milhões no primeiro semestre de 2008 para R$4,7 milhões no mesmo período de 2009.

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R$10,6 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R$16,2 milhões.

Em razão dos ganhos de escala, quando comparadas com a receita operacional líquida nos respectivos períodos, as despesas gerais e administrativas mantiveram os mesmos percentuais 7,4% no primeiro semestre de 2008 e de 2009.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas

Nossas outras despesas operacionais líquidas passaram de R$9,3 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2008 (representando 2,6% da nossa receita operacional líquida) para R$16,6 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009 (representando 2,1% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 79,4%, substancialmente representado pela provisão para crédito de liquidação duvidosa e movimentação do saldo das contingências.

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R$0,04 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R$1,4 milhões.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro, líquido passou de uma despesa de R$15,5 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2008 para uma despesa de R$54,8 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, um aumento de 253,0%. Este aumento é resultado, principalmente, do crescimento da dívida líquida da Companhia que era de R$146,9 milhões em 30 de junho de 2008 (equivalente a 11,7% do patrimônio líquido) e passou a ser R$918,2 milhões em 30 de junho de 2009 (equivalente a 50,7% do patrimônio líquido).

Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social

Nosso lucro antes do imposto de renda e da contribuição social passou de R$90,9 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2008 para R$110,2 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, um aumento de 21,2%. Este aumento se deve, principalmente, ao incremento do lucro bruto, que ocorreu principalmente devido ao aumento das vendas contratadas e consequentemente da receita operacional líquida e foi parcialmente compensado pelo crescimento das despesas operacionais, em especial das despesas financeiras líquidas. O aumento das despesas financeiras líquidas é resultado, principalmente, do crescimento da dívida líquida, uma vez que a Companhia se alavancou para aumentar o volume de lançamentos e vendas contratadas.

Imposto de Renda e Contribuição Social

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R$22,6 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2008 para R$14,9 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, uma redução de 34,1%. Esta redução se deve, principalmente, à queda da alíquota do regime especial de tributação conhecido como Patrimônio de Afetação (alterada pela Medida Provisória nº 460, de 30 de março de 2009) que é utilizado em diversos projetos da Companhia, e também da constituição de créditos tributários decorrentes dos prejuízos fiscais e da base negativa de contribuição social da Companhia e controladas que apuram os seus impostos e tributos pelo lucro real.

Lucro Líquido do Período

Nosso lucro líquido passou de R$68,3 milhões no primeiro semestre de 2008 para R$95,3 milhões no mesmo período de 2009, representando um aumento de 39,5%. Este aumento se deve, principalmente, ao incremento do lucro bruto, que ocorreu principalmente devido ao aumento das vendas contratadas e consequentemente da receita operacional líquida e foi parcialmente compensado pelo crescimento das despesas operacionais, em especial das despesas financeiras líquidas. O aumento das despesas financeiras líquidas é resultado, principalmente, do crescimento da dívida líquida, uma vez que a companhia se alavancou para aumentar o volume de lançamentos e vendas contratadas.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2008

As informações financeiras consolidadas referente a demonstração de resultados relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2008 foram elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08.

Demonstrações consolidadas dos resultados	**Exercícios findos em 31 de dezembro de**				**% Variação**
	2007	**Total %**	**2008**	**Total %**	**2008/2007**
	(em milhares de Reais)				
Receita operacional bruta					
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	464.177	100,4%	727.064	91,8%	56,6%
Outras receitas	18.727	4,0%	108.027	13,6%	476,9%
	482.904	104,4%	835.091	105,4%	72,9%
Impostos e taxas	(20.411)	-4,4%	(42.768)	-5,4%	109,5%
Receita operacional líquida	**462.493**	**100,0%**	**792.323**	**100,0%**	**71,3%**
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(258.146)	-55,8%	(389.415)	-49,1%	50,9%
Outros custos	(11.171)	-2,4%	(75.571)	-9,5%	576,5%
	(269.317)	-58,2%	(464.986)	-58,7%	72,7%
Lucro bruto	193.176	41,8%	327.337	41,3%	69,5%
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com marketing e vendas	(18.034)	-3,9%	(51.350)	-6,5%	184,7%
Despesas gerais e administrativas	(28.207)	-6,1%	(66.808)	-8,4%	136,8%
Resultado financeiro, líquido	37.038	8,0%	(44.054)	-5,6%	-218,9%
Depreciação e amortização	(1.201)	-0,3%	(1.972)	-0,2%	64,2%
Despesas com oferta pública de ações	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Outras despesas operacionais, líquidas	(16.883)	-3,7%	(20.124)	-2,5%	19,2%
Total de receitas (despesas) operacionais	**(27.287)**	**-5,9%**	**(184.308)**	**-23,3%**	**575,4%**
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribuição social	**165.889**	**35,9%**	**143.029**	**18,1%**	**-13,8%**
Imposto de renda e contribuição social	**(20.628)**	**-4,5%**	**(40.192)**	**-5,1%**	**94,8%**
Lucro líquido do período	**145.261**	**31,4%**	**102.837**	**13,0%**	**-29,2%**

Receita operacional líquida

A receita operacional líquida da Companhia passou de R$462,5 milhões, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007 para R$792,3 milhões, no exercício social findo em 31 de dezembro 2008, um aumento de 71,3%. Este aumento se deve, principalmente, ao reconhecimento da receita de vendas contratadas em períodos anteriores e do aumento das vendas contratadas, que totalizaram R$828,4 milhões em 2008 em comparação com R$713,1 milhões em 2007, representando um aumento de 16,2%. Além destes fatores, nossas outras receitas aumentaram R$89,3 milhões, passando de R$18,7 milhões em 2007 para R$108,0 milhões em 2008. Em 2008, a maior parte das outras receitas são referentes aos contratos de construção junto a cooperativas para desenvolvimento de empreendimentos na região Centro-Oeste.

No exercício de 2008, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R$152,1 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R$73,6 milhões.

Custos operacionais

Os custos operacionais totalizaram R$269,3 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007 em comparação com R$465,0 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2008, representando um aumento de 72,7%. Este aumento deve-se, principalmente, ao aumento no volume de construções no ano de 2008 em comparação com 2007, em adição ao aumento de Unidades vendidas e que, portanto, tiveram tanto a receita quanto o custo reconhecidos. Como percentual em relação à receita operacional líquida, os custos operacionais mantiveram-se praticamente inalterados, atingindo 58,2% e 58,7%, em 31 de dezembro de 2007 e de 2008, respectivamente.

No exercício de 2008, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R$122,6 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R$49,9 milhões.

Lucro Bruto

Nosso lucro bruto aumentou R$134,1 milhões, de R$193,2 milhões no exercício de 2007 para R$327,3 milhões no exercício de 2008 devido, principalmente, ao aumento da receita operacional líquida. Como percentual da receita operacional líquida nosso lucro bruto manteve-se praticamente estável, atingindo 41,3%, em 2008 e 41,8% em 2007.

Receitas (Despesas) Operacionais

As nossas despesas operacionais aumentaram de R$27,3 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2007 para R$184,3 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, representando um aumento de 575,4%. As principais variações são explicadas abaixo:

Despesas com marketing e vendas

As nossas despesas com marketing e vendas passaram de R$18,0 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007 para R$51,4 milhões no exercício social findo o em 31 de dezembro de 2008. O aumento de 184,7% das despesas com marketing e vendas ocorreu, principalmente, em função do aumento do volume de lançamentos, que passaram de R$1.003,0 milhões em 2007 para R$2.228,7 milhões em 2008, equivalente a um aumento de 122,2% além do aumento das vendas contratadas que passaram de R$713,1 milhões em 2007 para R$828,4 milhões em 2008, equivalente a um aumento de 16,2%. O aumento no volume de lançamentos gerou um aumento no gasto com stands de vendas e apartamentos modelos além das despesas com campanhas de venda e comissões. Como percentual da receita líquida, as despesas comerciais apresentaram incremento, passando de 3,9% em 2007 para 6,5% em 2008.

No exercício de 2008, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R$15,0 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R$4,0 milhões.

Despesas Gerais e Administrativas (incluindo os honorários da administração)

Nossas despesas gerais e administrativas passaram de R$28,2 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007 para R$66,8 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2008, representando um aumento de 136,8%. As nossas despesas administrativas em 2008 foram impactadas em função do incremento da nossa estrutura para suportar o expressivo crescimento das nossas operações além do nosso processo de diversificação geográfica, principalmente, na região Centro-Oeste. Como percentual da receita líquida, as despesas gerais e administrativas aumentaram 23 pontos base, de 6.1% no exercício de 2007 para 8,4% no exercício de 2008.

No exercício de 2008, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R$15,5 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R$6,7 milhões.

Resultado Financeiro Líquido

Nosso resultado financeiro líquido passou de uma receita de R$37,0 milhões no exercício de 2007 para uma despesa de R$44,0 milhões no exercício de 2008. Este aumento é resultado, principalmente, da mudança na posição de endividamento da Companhia que em 31 de dezembro de 2007 era de um caixa líquido de R$228,4 milhões, passando a uma dívida líquida de R$832,9 milhões em 31 de dezembro de 2008, equivalente a 55,0% do patrimônio líquido. Além deste efeito, em 2007, a Companhia tinha endividamento em dólares norte-americanos, que contribuíram com uma receita de R$10,2 milhões. Estes empréstimos foram quitados durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2007.

No exercício de 2008, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R$15,4 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R$8,2 milhões.

Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social

Nosso lucro antes do imposto de renda e contribuição social passou de R$165,9 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007 para R$143,0 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2008, uma redução de 13,8%. Esta redução se deve, principalmente, ao aumento das despesas operacionais, que foi parcialmente compensado pelo aumento do lucro bruto.

Imposto de Renda e Contribuição Social

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R$20,6 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007 para R$40,2 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2008, um aumento de 94,8%. Este aumento decorre, principalmente, devido a grande parte de nossos projetos serem tributados de acordo com o regime especial de tributação do Patrimônio de Afetação e através da metodologia do lucro presumido, ambos calculados em função da receita apurada. Como percentual da receita líquida, a despesa com imposto de renda e contribuição social passou de 4,5% em 2007 para 5,1% em 2008.

No exercício de 2008, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R$7,3 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R$0,6 milhões.

Lucro Líquido do Exercício

Nosso lucro líquido passou de R$145,3 milhões em 2007 para R$102,8 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2008, uma redução de 29,2%. Esta redução decorre, principalmente, do crescimento substancial das despesas operacionais em decorrência dos fatores mencionados anteriormente. As margens líquidas em 31 de dezembro de 2007 e 2008 foram 31,4% e 13,0%, respectivamente. Esta redução deve-se principalmente ao resultado financeiro líquido uma vez que a companhia se alavancou para aumentar o volume de lançamentos e vendas mas ainda não reconheceu grande parte dos resultados destes projetos uma vez que o reconhecimento de receita ocorre proporcionalmente ao percentual de execução financeira dos empreendimentos.

Exercícios findo em 31 de dezembro de 2006 e de 2007

As informações financeiras consolidadas referentes a demonstração de resultado relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foi elaborada por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08. As informações financeiras consolidadas referentes a demonstração de resultado relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006 foram elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil vigentes à época das referidas demonstrações, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08, o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.

As principais alterações introduzidas na Demonstração do Resultado Consolidado, nas demonstrações de fluxo de caixa e nas mutações do patrimônio líquido estão demonstradas abaixo.

(a) Caixa e aplicações financeiras

De acordo com o CPC 03 – Demonstração dos Fluxos de Caixa, para ser considerada equivalente a caixa, uma aplicação financeira deve ter conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estar sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

(b) Investimentos

A Companhia considerou os efeitos de equivalência patrimonial sobre os ajustes relativos à adoção inicial da Lei nº 11.638/07 nas informações trimestrais das sociedades investidas.

(c) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece a empregados e executivos, devidamente aprovados pelo Conselho de Administração, plano de remuneração com base em ações. Este plano confere aos empregados e executivos a opção de receber em ações ou dinheiro e a contabilização assume que a opção em dinheiro será exercida. Algumas opções somente podem ser quitadas através do pagamento em ações.

Conforme o CPC 10 – Pagamentos baseados em dinheiro, para as opções que conferem a opção de quitação em ações ou dinheiro, a Companhia registra o passivo incorrido baseado no valor justo no fim de cada período. As opções que somente podem ser liquidadas em ações são avaliadas com base no modelo Black-Scholes na data da concessão e o valor justo apurado é reconhecido como despesa durante o período no qual o direito é adquirido.

(d) Ativo diferido

Conforme CPC 13 – Adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e da Lei nº 11.941/09, os gastos ativados que não possam ser reclassificados para outro grupo de ativos devem ser baixados no balanço de abertura, na data de transição, mediante o registro do valor contra lucros ou prejuízos acumulados, líquido dos efeitos fiscais. A Companhia e suas controladas reclassificaram os gastos ativados e registrados no ativo diferido relacionados a licenças de uso de software para o ativo intangível.

(e) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Em conformidade com o CPC 12 – Ajuste a Valor Presente, os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes de curto prazo, são ajustados a valor presente.

Conforme determinado pelo OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição e reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Companhia e suas controladas é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves".

(f) Provisão para garantia

De acordo com a orientação do CPC 01 que trata das Entidades de Incorporação Imobiliária, o custo do imóvel da Companhia e suas controladas devem compreender os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias, e são, estimadas com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela Companhia e suas controladas.

(g) Permutas

De acordo com a orientação CPC 01, que trata das Entidades de Incorporação Imobiliária, quando há permutas de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e valor, esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A Companhia e suas controladas contabilizam a permuta pelo seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de cliente no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

(h) Gastos com estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias

De acordo com a orientação do CPC 01, que trata das Entidades de Incorporação Imobiliária, gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento modelo do empreendimento imobiliário possuem natureza de caráter tangível e, dessa forma a Sociedade e suas controladas estão registrando-os em rúbrica no ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens. Caso a vida útil estimada seja inferior a 12 meses, a Sociedade e suas controladas os reconhecem diretamente no resultado como despesa de vendas. A despesa de depreciação é reconhecida em rúbrica de despesas com vendas, sem afetar o lucro bruto.

(i) Reconhecimento de receita

De acordo com a orientação do CPC 01 a forma de apropriação das receitas foi ajustada de acordo com as normas estabelecidas na Deliberação CVM nº 561/08 em especial com relação às regras para cálculo do percentual de execução dos empreendimentos.

(j) Despesa com propaganda, marketing, promoção e outras atividades correlatas

Conforme orientação do CPC 01 as despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas, mesmo que diretamente relacionadas a um empreendimento imobiliário específico, não fazem parte do custo de construção do imóvel. A Companhia e suas controladas reconhecem essas despesas no resultado, em rubrica específica relacionada a despesas com vendas, quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação, não podendo ser diferidas para futuro reconhecimento até a entrega das unidades imobiliárias.

(k) Juros e encargos financeiros

Conforme orientação CPC 01, os encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos obtidos de terceiros, por entidade controladora ou por suas investidas, e diretamente associados aos financiamentos da construção e para aquisição de terrenos de empreendimentos imobiliários do grupo são registrados pela Companhia e suas controladas em rubrica específica representativa de estoques de imóveis a comercializar nas demonstrações contábeis.

Conforme determinado no item 8 da orientação CPC-01 letra (d). "A data para início da capitalização dos encargos financeiros nos estoques de imóveis a comercializar deve ser aquela na qual forem atingidas todas as seguintes condições:

- que os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos;
- que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e
- que as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso."

A atualização monetária e os juros sobre os empréstimos obtidos, exclusivamente, com a entrega de contas a receber de clientes em garantia estão sendo classificadas como custos de incorporação e venda imobiliária.

Demonstrações consolidadas dos resultados	**Exercícios findos em 31 de dezembro de**				**% Variação**
	2006	**Total %**	**2007**	**Total %**	**2007/2006**
	(em milhares de Reais)				
Receita operacional bruta					
Receita de incorporação e vendas imobiliárias.....	396.851	100,8%	464.177	100,4%	17,0%
Outras receitas.....	11.974	3,0%	18.727	4,0%	56,4%
	408.825	103,8%	482.904	104,4%	18,1%
Impostos e taxas	(15.130)	-3,8%	(20.411)	-4,4%	34,9%
Receita operacional líquida	**393.695**	**100,0%**	**462.493**	**100,0%**	**17,5%**
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(211.376)	-53,7%	(258.146)	-55,8%	22,1%
Outros custos.....	(4.186)	-1,1%	(11.171)	-2,4%	166,9%
	(215.562)	-54,8%	(269.317)	-58,2%	24,9%
Lucro bruto.....	178.133	45,2%	193.176	41,8%	8,4%
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com marketing e vendas	(12.658)	-3,2%	(18.034)	-3,9%	42,5%
Despesas gerais e administrativas	(16.492)	-4,2%	(28.207)	-6,1%	71,0%
Resultado financeiro, líquido	(25.756)	-6,5%	37.038	8,0%	-243,8%
Depreciação e amortização	(1.605)	-0,4%	(1.201)	-0,3%	-25,2%
Despesas com oferta pública de ações.....	(54.829)	-13,9%	0	0,0%	-100,0%
Outras despesas operacionais, líquidas	(6.076)	-1,5%	(16.883)	-3,7%	177,9%
Total de receitas (despesas) operacionais	**(117.416)**	**-29,81%**	**(27.287)**	**-5,9%**	**-76,8%**
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribuição social.....	**60.717**	**15,4%**	**165.889**	**35,9%**	**173,2%**
Imposto de renda e contribuição social.....	**(18.747)**	**-4,8%**	**(20.628)**	**-4,5%**	**10,0%**
Lucro líquido do período	**41.970**	**10,7%**	**145.261**	**31,4%**	**246,1%**

Receita operacional líquida

A receita operacional líquida da Companhia somou R$393,7 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2006 em comparação com R$462,5 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro 2007, representando um aumento de 17,5%. Este aumento deve-se, principalmente, ao crescimento das vendas contratadas que totalizaram R$364,7 milhões em 2006 comparado com R$713,1 milhões em 2007, representando um aumento de 95,5%.

Custos operacionais

Os custos operacionais das Unidades vendidas passaram de R$215,6 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2006 para R$269,3 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007, equivalente a um aumento de 24,9%. Como percentual da receita líquida, os custos operacionais aumentaram de 54,8% no exercício de 2006 para 58,2% no exercício de 2007.

Lucro Bruto

Nosso lucro bruto aumentou R$15,0 milhões, de R$178,1 milhões registrados no exercício social findo em 31 de dezembro de 2006 para R$193,2 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007. Como percentual da receita operacional líquida nosso lucro bruto diminuiu de 45,2% no exercício de 2006 para 41,8% no exercício de 2007. Os efeitos líquidos decorrentes da aplicação no exercício de 2007 das alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 foi uma redução do lucro bruto de R$0,4 milhão. Estes efeitos não foram mensurados para o exercício de 2006.

Receitas (Despesas) Operacionais

As nossas despesas operacionais reduziram de R$117,4 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2006 para R$27,3 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2007, representando uma redução de 76,8%. As principais variações são explicadas abaixo.

Despesas com marketing e vendas

Nossas despesas com marketing e vendas passaram de R$12,7 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2006 para R$18,0 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007, um aumento de 42,5%. Este aumento ocorreu, substancialmente, em função do crescimento das vendas contratadas que passaram de R$364,7 milhões em 2006 para R$713,1 milhões em 2007, equivalente a um aumento de 95,5%. Os efeitos líquidos decorrentes da aplicação no exercício de 2007 das alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 foi um aumento nas despesas com marketing e vendas de R$3,2 milhões. Estes efeitos não foram mensurados para o exercício de 2006.

Despesas Gerais e Administrativas (incluindo os honorários da administração)

Nossas despesas gerais e administrativas (incluindo os honorários da administração) passaram de R$16,5 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2006 (equivalentes a 4,2% da nossa receita operacional líquida) para R$28,2 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007 (equivalentes a 6,1% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 71,0%. As nossas despesas administrativas em 2007 foram impactadas em função do incremento da nossa estrutura para suportar o expressivo crescimento das nossas operações. Os efeitos líquidos decorrentes da aplicação no exercício de 2007 das alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 foi um aumento nas despesas gerais e administrativas de R$3,2 milhões. Estes efeitos não foram mensurados para o exercício de 2006.

Resultado Financeiro Líquido

Nosso resultado financeiro líquido passou de uma despesa de R$25,8 milhões no exercício de 2006 para uma receita de R$37,0 milhões no exercício de 2007. Esta alteração é resultado, principalmente, do processo de abertura de capital da Companhia, concluído em outubro de 2006, que elevou a posição de caixa da Companhia para uma posição de caixa líquida de R$188,7 milhões em 31 de dezembro de 2006. Estes recursos geraram receitas financeiras em apenas 3 meses do ano de 2006 em comparação com todo o ano de 2007, tendo em vista que a Companhia encerrou o exercício de 2007 também com uma posição de caixa líquida, totalizando em R$228,4 milhões em 31 de dezembro de 2007.

Despesas com oferta pública de ações

Durante o exercício de 2006, a Companhia concluiu seu processo de oferta pública inicial de ações. Esta oferta incluiu uma oferta primária de ações e gerou despesas não recorrentes de R$54,8 milhões.

Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social

Nosso lucro antes do imposto de renda e da contribuição social passou de R$60,7 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2006 para R$165,9 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007, um aumento de 173,2%. Este aumento se deve, principalmente, pelo aumento do lucro bruto e também pela redução das despesas operacionais.

Imposto de Renda e Contribuição Social

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R$18,8 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2006 para R$20,6 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007, um aumento de 10,0%. Este aumento se deve, principalmente, ao aumento dos resultados da Companhia no ano de 2007 em comparação com os resultados no ano de 2006. Os efeitos líquidos decorrentes da aplicação no exercício de 2007 das alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 foi um aumento nas despesas com imposto de renda e contribuição social de R$2,5 milhões. Estes efeitos não foram mensurados para o exercício de 2006.

Lucro Líquido do Exercício

Nosso lucro líquido passou de R$42,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2006 para R$145,3 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007, representando um aumento de 246,1%. Este aumento decorre do crescimento substancial do lucro bruto e da redução das despesas operacionais. O lucro líquido do ano de 2006 foi fortemente impactado pelas despesas não recorrentes da oferta pública inicial de ações de R$54,8 milhões. As margens líquidas em 31 de dezembro de 2006 e 2007 foram de 10,7% e 31,4%, respectivamente. Este aumento deve-se principalmente ao resultado financeiro líquido, conforme mencionado acima.

Principais Variações nas Contas Patrimoniais em 31 de dezembro de 2006, de 2007, de 2008 e em 30 de junho de 2009

Balanços patrimoniais consolidados	Em 31 de dezembro de						Em 30 de junho de		% Variação		
(em milhares de Reais)	2006	% Total	2007	% Total	2008	% Total	2009	% Total	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	(reclassificado)				(reclassificado)						
ATIVO											
Circulante											
Caixa e aplicações financeiras	654.151	38,2%	466.554	28,0%	247.547	5,8%	229.908	4,9%	-28,7%	-46,9%	-7,1%
Contas a receber	157.211	9,2%	164.928	9,9%	787.315	18,3%	990.557	21,3%	4,9%	377,4%	25,8%
Estoque de imóveis a comercializar	179.783	10,5%	301.470	18,1%	1.255.518	29,3%	1.362.096	29,3%	67,7%	316,5%	8,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	0,0%	0	0,0%	11.813	0,3%	15.643	0,3%	0,0%	0,0%	32,4%
Imposto a compensar	2.094	0,1%	7.647	0,5%	22.422	0,5%	22.203	0,5%	265,2%	193,2%	-1,0%
Outros ativos	6.505	0,4%	33.884	2,0%	18.956	0,4%	16.915	0,4%	420,9%	-44,1%	-10,8%
Total do ativo circulante	999.744	58,4%	974.483	58,5%	2.343.571	54,6%	2.637.322	56,7%	-2,5%	140,5%	12,5%
Não circulante											
Realizável a longo prazo											
Contas a receber	378.212	22,1%	375.318	22,5%	442.004	10,3%	501.750	10,8%	-0,8%	17,8%	13,5%
Estoque de imóveis a comercializar	264.679	15,5%	225.111	13,5%	1.103.679	25,7%	1.088.489	23,4%	-14,9%	390,3%	-1,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	43.395	2,5%	58.754	3,5%	57.037	1,3%	60.629	1,3%	35,4%	-2,9%	6,3%
Imposto a compensar	0	0,0%	0	0,0%	4.200	0,1%	3.505	0,1%	0,0%	0,0%	-16,5%
Outros ativos	15.351	0,9%	16.062	1,0%	93.782	2,2%	110.663	2,4%	4,6%	483,9%	18,0%
	701.637	41,0%	675.245	40,5%	1.700.702	39,6%	1.765.036	37,9%	-3,8%	151,9%	3,8%
Investimentos	248	0,0%	0	0,0%	5.169	0,1%	5.169	0,1%	-100,0%	0,0%	0,0%
Imobilizado	10.397	0,6%	17.144	1,0%	35.696	0,8%	36.997	0,8%	64,9%	108,2%	3,6%
Intangível	208	0,0%	208	0,0%	206.531	4,8%	208.150	4,5%	0,0%	99193,8%	0,8%
Permanente	10.853	0,6%	17.352	1,0%	247.396	5,8%	250.316	5,4%	59,9%	1325,7%	1,2%
Total do ativo não circulante	712.490	41,6%	692.597	41,5%	1.948.098	45,4%	2.015.352	43,3%	-2,8%	181,3%	3,5%
TOTAL DO ATIVO	**1.712.234**	**100,0%**	**1.667.080**	**100,0%**	**4.291.669**	**100,0%**	**4.652.674**	**100,0%**	**-2,6%**	**157,4%**	**8,4%**

* Os valores em 31 de dezembro de 2006 e 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de junho de 2009.

Balanços patrimoniais consolidados	Em 31 de dezembro de						Em 30 de junho de		% Variação		
(em milhares de Reais)	2006	% Total	2007	% Total	2008	% Total	2009	% Total	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	(reclassificado)				(reclassificado)						
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
Circulante											
Empréstimos com terceiros	151.971	8,9%	86.720	5,2%	404.173	9,4%	555.559	11,9%	-42,9%	366,1%	37,5%
Empréstimos com parte relacionadas	150.820	8,8%	0	0,0%	95.626	2,2%	63.743	1,4%	-100,0%	0,0%	-33,3%
Contas a pagar	5.954	0,3%	9.928	0,6%	27.294	0,6%	31.919	0,7%	66,7%	174,9%	16,9%
Provisão referente à aquisição de investimentos	0	0,0%	0	0,0%	8.359	0,2%	6.379	0,1%	0,0%	0,0%	-23,7%
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento	30.755	1,8%	48.783	2,9%	195.171	4,5%	157.404	3,4%	58,6%	300,1%	-19,4%
Dividendos propostos a pagar	7.241	0,4%	36.715	2,2%	24.424	0,6%	0	0,0%	407,0%	-33,5%	-100,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	0,0%	16.253	1,0%	2.052	0,0%	11.012	0,2%	0,0%	-87,4%	436,6%
PIS e COFINS diferidos	11.513	0,7%	9.131	0,5%	12.563	0,3%	34.816	0,7%	-20,7%	37,6%	177,1%
Adiantamentos de clientes	0	0,0%	0	0,0%	97.753	2,3%	145.103	3,1%	0,0%	0,0%	48,4%
Outros passivos	13.524	0,8%	19.342	1,2%	99.134	2,3%	91.993	2,0%	43,0%	412,5%	-7,2%
Total do passivo circulante	371.778	21,7%	226.872	13,6%	966.549	22,5%	1.097.928	23,6%	-39,0%	326,0%	13,6%
Não circulante											
Empréstimos com terceiros	159.755	9,3%	147.892	8,9%	580.633	13,5%	528.819	11,4%	-7,4%	292,6%	-8,9%
Empréstimos com parte relacionadas	2.933	0,2%	3.541	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	20,7%	-100,0%	0,0%
Provisão referente à aquisição de investimentos	0	0,0%	0	0,0%	152.361	3,6%	154.360	3,3%	0,0%	0,0%	1,3%
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento	5.565	0,3%	0	0,0%	438.560	10,2%	407.231	8,8%	-100,0%	0,0%	-7,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	86.854	5,1%	71.017	4,3%	100.870	2,4%	95.713	2,1%	-18,2%	42,0%	-5,1%
PIS e COFINS diferidos	18.159	1,1%	23.399	1,4%	35.952	0,8%	33.463	0,7%	28,9%	53,6%	-6,9%
Contas a pagar	0	0,0%	0	0,0%	2.553	0,1%	5.106	0,1%	0,0%	0,0%	100,0%
Adiantamentos de clientes	0	0,0%	16.400	1,0%	429.159	10,0%	439.448	9,4%	0,0%	2516,8%	2,4%
Outros passivos	531	0,0%	356	0,0%	70.252	1,6%	81.067	1,7%	-33,0%	19633,7%	15,4%
Total do passivo não circulante	273.797	16,0%	262.605	15,8%	1.810.340	42,2%	1.745.207	37,5%	-4,1%	589,4%	-3,6%
Patrimônio líquido											
Capital social	1.066.278	62,3%	1.066.278	64,0%	1.199.790	28,0%	1.399.790	30,1%	0,0%	12,5%	16,7%
Reservas de capital	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	977	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Reservas de lucros	381	0,0%	118.255	7,1%	189.738	4,4%	189.738	4,1%	30938,1%	60,4%	0,0%
Ações em tesouraria	0	0,0%	0	0,0%	(26.055)	-0,6%	(27.591)	-0,6%	0,0%	0,0%	5,9%
Ajustes de avaliação patrimonial	0	0,0%	0	0,0%	151.307	3,5%	151.307	3,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Lucros acumulados	0	0,0%	(6.930)	-0,4%	0	0,0%	95.318	2,0%	0,0%	-100,0%	0,0%
	1.066.659	62,3%	1.177.603	70,6%	1.514.780	35,3%	1.809.539	38,9%	10,4%	28,6%	19,5%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1.712.234**	**100,0%**	**1.667.080**	**100,0%**	**4.291.669**	**100,0%**	**4.652.674**	**100,0%**	**-2,6%**	**157,4%**	**8,4%**

* Os valores em 31 de dezembro de 2006 e 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de junho de 2009.

Ativo

Caixa e aplicações financeiras

A tabela abaixo descreve nosso caixa e aplicações financeiras, nas datas indicadas:

(em milhares de Reais)	Em 31 de dezembro de 2006	2007	2008	Em 30 de junho de 2009	% Variação 2007/2006	2008/2007	2009/2008
Caixa e bancos	7,113	96,428	20,138	49,576	1255.7%	-79.1%	146.2%
Aplicações financeiras	647,038	370,126	227,409	180,332	-42.8%	-38.6%	-20.7%
Caixa e aplicações financeiras	**654,151**	**466,554**	**247,547**	**229,908**	**-28.7%**	**-46.9%**	**-7.1%**

Em 31 de dezembro de 2007, o nosso total de caixa e aplicações financeiras totalizava R$466,6 milhões, uma redução de R$187,6 milhões em comparação com o saldo em 31 de dezembro de 2006. Esta redução se deve, principalmente, pela utilização destes valores para as atividades da Companhia assim como devido ao pagamento de diversos empréstimos.

Em 31 de dezembro de 2008, o nosso total de caixa e aplicações financeiras totalizou R$247,5 milhões, uma redução de R$219,1 milhões em comparação com o saldo em 31 de dezembro de 2007. Esta redução se deve, principalmente, pela utilização destes valores para as atividades da Companhia, sobretudo, na aquisição de terrenos e na construção de empreendimentos.

O saldo de 30 de junho de 2009 totalizou R$229,9 milhões, uma redução de apenas R$17,6 milhões ou 7,1% quando comparado com o saldo em 31 de dezembro de 2008. Apesar da utilização de recursos na operação da Companhia, em especial na construção de empreendimentos, o saldo de caixa e aplicações financeiras não se alterou significativamente devido ao recebimento de valores na venda de Unidades assim como pela obtenção de financiamentos.

Contas a Receber – Circulante e Não Circulante

A tabela abaixo descreve nosso contas a receber de clientes, nas datas indicadas:

	Em 31 de dezembro de			**Em 30 de junho de**	**% Variação**		
	2006	**2007**	**2008**	**2009**	**2007/ 2006**	**2008/ 2007**	**2009/ 2008**
	(em milhares de reais)						
De construções em curso.....	99,282	113,932	624,676	581,305	14.8%	448.3%	-6.9%
De Unidades concluídas.....	445,261	444,122	538,507	837,542	-0.3%	21.3%	55.5%
De serviços medidos			85,254	102,609			20.4%
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(9,120)	(17,808)	(19,118)	(29,149)	95.3%	7.4%	52.5%
Total	**535,423**	**540,246**	**1,229,319**	**1,492,307**	**0.9%**	**127.5%**	**21.4%**

Os saldos de contas a receber em 30 de junho de 2009 e em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 estão deduzidos pelo ajuste a valor presente conforme requerido pelo Pronunciamento CPC nº 12.

Em 31 de dezembro de 2007, o saldo de clientes por incorporação de imóveis totalizou R$540,2 milhões, demonstrando um aumento de 0,9% em comparação com os R$535,4 milhões registrados em 31 de dezembro de 2006.

Em 31 de dezembro de 2008, o saldo de clientes por incorporação de imóveis totalizou R$1.229,3 milhões, comparado a R$540,2 milhões em 31 de dezembro de 2007. Esse aumento de 127,5% ocorreu principalmente em função do aumento das operações da Companhia e das aquisições da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) e da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) que contribuíram em R$156,7 milhões e R$409,3 milhões, respectivamente.

Em 30 de junho de 2009, o saldo de clientes por incorporação de imóveis totalizou R$1.492,3 milhões, comparados a R$1.229,3 milhões em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento de 21,4% decorreu, principalmente, em função do aumento das vendas contratadas no período.

Em relação ao ativo total, o saldo de clientes por incorporação de imóveis, circulante e não circulante, passou de 31,3% para 32,4%, entre 2006 e 2007, respectivamente e de 32,4% para 28,6%, entre 2007 e 2008, respectivamente. A redução em 2008 é consequência do aumento significativo do ativo total (principalmente estoque de imóveis a comercializar) em comparação com o saldo de contas a receber.

Imóveis a Comercializar – Circulante e Não Circulante

O saldo de imóveis a comercializar estava assim composto, nas datas indicadas:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de	% Variação		
	2006	**2007**	**2008**	**2009**	**2007/ 2006**	**2008/ 2007**	**2009/ 2008**
	(em milhares de reais)						
Terrenos.....	302,023	286,830	1,376,540	1,209,432	-5.0%	379.9%	-12.1%
Unidades em construção	97,370	146,197	864,657	1,101,586	50.1%	491.4%	27.4%
Unidades prontas	45,069	93,554	118,000	139,567	107.6%	26.1%	18.3%
Total	**444,462**	**526,581**	**2,359,197**	**2,450,585**	**18.5%**	**348.0%**	**3.9%**

Nossa conta de imóveis a comercializar, circulante e não circulante, totalizou R$526,6 milhões em 31 de dezembro de 2007, comparados a R$444,5 milhões em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento se deve, principalmente, ao aumento do nosso estoque de Unidades em construção e de Unidades prontas, tanto pelos investimentos efetuados em construção durante o ano, quanto pelo lançamento de produtos e a consequente realocação da conta de terrenos para a conta de Unidades em construção.

Nossa conta de imóveis a comercializar, circulante e não circulante, totalizou R$2.359,2 milhões em 31 de dezembro de 2008, comparados a R$526,6 milhões em 31 de dezembro de 2007, um aumento de 348,0%. Esse aumento se deve, principalmente, ao impacto das aquisições da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) e da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) que contribuiram em R$834,4 milhões e R$340,7 milhões, respectivamente. Além destes efeitos, durante o ano de 2008 foi realizada a aquisição de um conjunto de terrenos na região de Tamboré, localizado na região metropolitana de São Paulo, através da aquisição da BTHP pelo valor de R$288,8 milhões em 31 de janeiro de 2008.

Em 30 de junho de 2009, nossa conta de imóveis a comercializar totalizou R$2.450,6 milhões, um aumento de 3,9% em relação a 31 de dezembro de 2008.

Ativo imobilizado

Em 31 de dezembro de 2007, o saldo do ativo imobilizado totalizou R$17,1 milhões, comparados a R$10,4 milhões em 31 de dezembro de 2006, demonstrando um aumento de 64,9% no período.

Em 31 de dezembro de 2008, o saldo do ativo imobilizado totalizou R$35,7 milhões, comparado a R$17,1 milhões em 31 de dezembro de 2007. Esse aumento de 108,2% ocorreu, principalmente, em virtude das aquisições da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) e da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) que contribuíram em R$12,7 milhões e R$0,4 milhões, respectivamente.

Em 30 de junho de 2009, o saldo do ativo imobilizado totalizou R$37,0 milhões, comparados a R$35,7 milhões em 31 de dezembro de 2008, que resultou em um aumento de 3,6%.

Ativo intangível

Em 31 de dezembro de 2007, o saldo do ativo intangível totalizou R$0,2 milhões, comparados a R$0,2 milhões em 31 de dezembro de 2006.

Em 31 de dezembro de 2008, o saldo do ativo intangível totalizou R$206,5 milhões, comparado a R$0,2 milhões em 31 de dezembro de 2007. Esse aumento ocorreu principalmente em virtude do ágio registrado na aquisição da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008).

Em 30 de junho de 2009, o saldo do ativo intangível totalizou R$208,2 milhões, comparados a R$206,5 milhões em 31 de dezembro de 2008, que resultou em um aumento de 0,8%.

Passivo

Empréstimos com terceiros e com partes relacionadas – Circulante e Não Circulante

	Em 31 de dezembro de			**Em 30 de junho de**	**% Variação**		
	2006	**2007**	**2008**	**2009**	**2007/ 2006**	**2008/ 2007**	**2009/ 2008**
	(em milhares de reais)						
Empréstimos com garantia de recebíveis	223,154	140,781	105,413	78,031	-36.9%	-25.1%	-26.0%
Empréstimos de giro	38,551		548,541	600,120	-100.0%		9.4%
Swaps	2,625				-100.0%		
Empréstimos de construção	47,396	93,831	255,942	331,570	98.0%	172.8%	29.5%
Debêntures			74,910	74,657			-0.3%
Empréstimos com partes relacionadas	153,753	3,541	95,626	63,743	-97.7%	2600.5%	-33.3%
Total	**465,479**	**238,153**	**1,080,432**	**1,148,121**	**-48.8%**	**353.7%**	**6.3%**

Em 31 de dezembro de 2007, nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R$238,2 milhões, comparados aos R$465,5 milhões em 31 de dezembro de 2006. A redução de R$227,3 milhões equivalentes a 48,8% deve-se à amortização de empréstimos com consequente redução do total de caixa e aplicações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2008, nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R$1.080,4 milhões, apresentando um aumento de 353,7% quando comparados aos R$238,2 milhões em 31 de dezembro de 2007. Este aumento se deve principalmente à captação de financiamentos à construção e de capital de giro para financiar as operações da Companhia e das aquisições da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) e da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) que contribuíram em R$55,0 milhões e R$387,0 milhões, respectivamente.

O saldo de debêntures refere-se a uma emissão de 7.500 debêntures simples pela subsidiária Company, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais, de espécie quirografária, em série única, com valor nominal de R$10 mil, perfazendo um total de R$75 milhões e captados em 18 de julho de 2007. Estas debêntures têm prazo de 60 meses a contar da data de emissão, com vencimento final em 1º de junho de 2012. No procedimento de "bookbuilding" foi definido que as debêntures terão rendimento com taxa de juros a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros (taxa DI) de um dia. Durante o período compreendido entre a data de emissão até 1º de junho de 2010, os juros serão pagos trimestralmente sem amortização da dívida. A partir desse período de carência, as debêntures serão amortizadas em 24 parcelas mensais, iguais e consecutivas, e os juros passarão a ser pagos também mensalmente.

Em 30 de junho de 2009, nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R$1.148,1 milhões, apresentando um aumento de 6,3% quando comparado aos R$1.080,4 milhões em 31 de dezembro de 2008. Este aumento se deve principalmente à captação de financiamentos à construção e capital de giro no montante de R$67,7 milhões.

Contas a Pagar de aquisição de imóveis para desenvolvimento – Circulante e Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2007, os valores referentes das contas a pagar por aquisição de terrenos apresentaram um aumento de 34,3%, totalizando R$48,8 milhões, comparados a R$36,3 milhões em 31 de dezembro de 2006.

Em 31 de dezembro de 2008, os valores referentes às contas a pagar por aquisição de terrenos apresentaram um aumento de R$584,9 milhões, totalizando R$633,7 milhões, comparados a R$48,8 milhões em 31 de dezembro de 2007. Esse aumento ocorreu, principalmente, em virtude das aquisições da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) e da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) que contribuíram em R$220,8 milhões e R$71,3 milhões, respectivamente, além da aquisição da BTHP pelo valor de R$288,8 milhões em 31 de janeiro de 2008.

Em 30 de junho de 2009, nossa conta de aquisições de terrenos totalizou R$564,6 milhões, representando uma redução de 10,9% em relação a 31 de dezembro de 2008. Esta redução decorreu dos pagamentos efetuados no primeiro semestre de 2009.

Adiantamentos de Clientes – Circulante e Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2008, nossa conta adiantamentos de clientes totalizou R$526,9 milhões, comparados a R$16,4 milhões em 31 de dezembro de 2007. Este aumento ocorreu principalmente em virtude da aquisição da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) e da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) que contribuíram com R$366,7 milhões e R$108,9 milhões, respectivamente.

Em 30 de junho de 2009, nossa conta adiantamentos de clientes totalizou R$584,6 milhões, 10,9% maior do que o saldo de 31 de dezembro de 2008.

Provisão referente à aquisição de investimentos – Circulante e Não Circulante

Em 30 de junho de 2009, nossa conta de provisão referente à aquisição de investimentos totalizou R$160,7 milhões, permanecendo inalterado em relação a 31 de dezembro de 2008. Deste saldo R$144,1 milhões são referentes à aquisição de quase a totalidade da empresa MB Engenharia em 17 de abril de 2008.

Impostos Diferidos Passivos – Circulante e Não Circulante

Nossa conta de impostos diferidos passivos é constituída de diferenças temporárias apuradas referentes à diferença entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência adotado contabilmente.

Em 31 de dezembro de 2007, nossa conta de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS diferidos totalizou R$119,8 milhões, em comparação com R$116,5 milhões em relação a 31 de dezembro de 2006.

Em 31 de dezembro de 2008, nossa conta de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS diferidos totalizou R$151,4 milhões, representando um aumento de 26,4% em relação a 31 de dezembro de 2007.

Em 30 de junho de 2009, nossa conta de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS diferidos totalizou R$175,0 milhões, representando um aumento de 15,6% em relação a 31 de dezembro de 2008.

Outros passivos – Circulante e Não Circulante

O saldo de outros passivos estava assim composto, nas datas indicadas:

Nossa conta de outros passivos totalizou R$19,7 milhões em 31 de dezembro de 2007, representando um aumento de 39,7% comparado ao saldo de R$14,1 milhões registrado em 31 de dezembro de 2006.

Em 31 de dezembro de 2008, nossa conta de outros passivos totalizou R$169,4 milhões representando um aumento de 759,9% comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2007 devido, substancialmente, ao aumento dos saldos das contas de debêntures – Parque da Cidade (R$33,4 milhões), obrigações trabalhistas (R$22,6 milhões), Impostos e contribuições (R$47,0 milhões), obrigação de entrega de contas a receber (R$18,3 milhões) e contas a pagar aquisição Company (R$8,4 milhões).

Em 30 de junho de 2009, nossa conta de outros passivos era composta por provisões para contingências, depósitos judiciais, obrigações de entrega de contas a receber, obrigações trabalhistas, impostos e contribuições, opções de compra de ações, debêntures específicas do empreendimento Parque da Cidade e outros, totalizando R$173,1 milhões e representando um incremento de 2,2% em comparação com o saldo de 31 de dezembro de 2008.

Provisões para Contingências

De acordo com a Deliberação CVM nº 489, de 3 de outubro de 2005, a Companhia e suas controladas constituíram provisão para contingências e obrigações legais levando-se em conta apenas os processos classificados pela administração como perdas prováveis, amparadas na opinião de seus consultores legais.

Processos Tributários

Em relação à ação judicial que discute a cobrança da COFINS incidente a partir de fevereiro de 1999 sobre a receita bruta de venda de bens imóveis, obtivemos liminar suspendendo a exigibilidade do tributo, mas as decisões de 1ª e 2ª instâncias foram desfavoráveis. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais do tributo referentes à COFINS até outubro de 2002. Aguardamos exame de admissibilidade do Recurso Especial e do Recurso Extraordinário.

Quanto à ação judicial que discute a cobrança de PIS a partir do mês de competência de julho de 1999 sobre a receita de venda de bens imóveis, obtivemos decisão de 1ª instância parcialmente favorável e decisão de 2ª instância desfavorável. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais referentes ao PIS até outubro de 2002. Aguardamos decisão do Supremo Tribunal Federal.

Em junho de 2009, a Companhia e suas controladas tomaram conhecimento de dois autos de infração referentes a PIS e COFINS do período base de 2004 e 2005. Com base na avaliação dos consultores jurídicos, a parcela referente à perda provável dos autos é de R$5,6 milhões, enquanto que o montante da parcela classificada como perda possível e não provável totaliza R$38,6 milhões, para a qual a Administração da Companhia julga não ser necessária a constituição de provisão para perdas eventuais.

Recebemos ainda 2 autuações fiscais da Secretaria da Receita Federal, a primeira relativa à cobrança de COFINS devido à suposta divergência entre os valores declarados nas DCTF´s e aqueles efetivamente recolhidos, e a segunda relativa à cobrança de IOF relativa aos contratos de mútuo da Companhia com partes relacionadas.

Processos Trabalhistas

Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das Companhias prestadoras de serviço contratadas por nós. Adotamos então a política de acompanhar a subempreiteira no curso das reclamações visando finalizá-las através de acordo judicial ou da exclusão da empresa do pólo passivo.

Processos Cíveis

A maior parte das ações nas quais figuramos como réus envolvem problemas usuais e peculiares de nossos negócios de incorporação imobiliária, principalmente, de pedidos de liminares objetivando sustar a execução extrajudicial dos contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, bem como relativos a pedidos de declaração de nulidade de cláusula contratual, pedidos de rescisão contratual cumulados com restituição de quantias pagas e revisão de cláusulas contratuais.

Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2007, o patrimônio líquido totalizou R$1.177,6 milhões, comparado a R$1.066,7 milhões em 31 de dezembro de 2006.

Foi concluído em 13 de novembro de 2006 o processo de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, com a emissão de 58.750.000 (cinquenta e oito milhões e setecentos e cinquenta mil) ações ordinárias e a alienação de 15.500.000 (quinze milhões e quinhentos mil) ações ordinárias de propriedade da Brascan Imobiliária S.A., totalizando 74.250.000 (setenta e quatro milhões e duzentos e cinquenta mil) ações.

O patrimônio líquido totalizou R$1.514,8 milhões em 31 de dezembro de 2008, um crescimento de 28,6% em relação a R$1.177,6 milhões em 31 de dezembro de 2007. Este aumento está relacionado, basicamente, com o resultado positivo do exercício findo em dezembro de 2008 e dos eventos abaixo sumarizados, como segue:

Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2007	**1.177.603**
Aumento de capital	133.512
Ajustes de avaliação patrimonial	151.307
Lucro líquido do exercício de 2008	102.837
Ações em tesouraria	(26.055)
Dividendos propostos	(24.424)
Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2008	**1.514.780**
Aumento de capital	200.000
Opções outorgadas reconhecidas	977
Lucro líquido do período	95.318
Ações em tesouraria	(1.536)
Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2009	**1.809.539**

Em 30 de junho de 2009, o patrimônio líquido totalizou R$1.809,5 milhões comparado com um saldo de R$1.514,8 milhões em 31 de dezembro de 2008. O aumento do patrimônio líquido no primeiro semestre de 2009 refere-se, substancialmente, a um aumento de capital no valor de R$200,0 milhões e ao lucro líquido de R$95,3 milhões apurado no período.

Em 22 de outubro de 2008, a Companhia concluiu a aquisição da Company e a reestruturação societária que permitiu a unificação da base acionária da Company à base acionária da Brookfield.

Em 17 de abril de 2008, a Companhia concluiu a aquisição de 100% do capital social da MB Engenharia, empresa incorporadora que atua, principalmente, na região Centro-Oeste do Brasil com foco na Classe Média, Classe Média-Baixa e no Segmento Econômico. A MB Engenharia atua em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo. A MB Engenharia possuía registro de Companhia aberta na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008. Para informações adicionais a respeito da operação da aquisição da MB Engenharia, veja seção "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras – Investimentos*", na página 134 deste Prospecto.

São classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuídos a elementos do ativo e do passivo, em decorrência da sua avaliação a valor justo, nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações ou em normas expedidas pela CVM, com base na competência conferida pelo § 3o do art. 177 da Lei das Sociedades por Ações.

Com o objetivo de fortalecer a estrutura de capital da Companhia, com o aperfeiçoamento dos seus índices financeiros, o capital social da Companhia foi aumentado em 15 de janeiro de 2009 em R$200,0 milhões, conforme acima mencionado, mediante a emissão de 100.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, idênticas às ações já existentes, as quais foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

Liquidez e Recursos de Capital

Nossas principais fontes de liquidez derivam do caixa gerado pelas nossas operações e, quando necessário, da contratação de financiamentos imobiliários e empréstimos, que podem ser garantidos por terrenos ou nosso contas a receber. O financiamento e o gerenciamento do nosso fluxo de caixa são cruciais em uma atividade de longo prazo como a nossa. Buscamos reduzir a exposição de caixa para cada empreendimento imobiliário com o uso das seguintes estratégias: (i) financiamento da totalidade ou de parte do preço de compra de terrenos, mediante outorga, ao vendedor do terreno, de certo número de Unidades a serem construídas no terreno ou de um percentual do produto da venda das Unidades no empreendimento imobiliário; e (ii) financiamento da construção com recursos do SFH. A Companhia acredita que as linhas crédito bancárias existentes, outras fontes de recursos e a geração de caixa de vendas e serviços são suficientes para cumprir os objetivos financeiros de curto prazo e cobrir as necessidades de capital.

A tabela abaixo demonstra a evolução dos clientes por incorporação de imóveis em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, bem como em 30 de junho de 2009:

	Em 31 de dezembro de			**Em 30 de junho de**
	2006	**2007**	**2008**	**2009**
	(valores em milhares de reais)			
Contas a receber reconhecido nas demonstrações financeiras				
Circulante	157.211	164.928	787.315	990.557
Não circulante	378.212	375.318	442.004	501.750
Total do contas a receber reconhecido	**535.423**	**540.246**	**1.229.319**	**1.492.307**
Receitas não reconhecidas[1]	149.431	461.902	1.282.711	1.428.429
Saldo total das contas a receber e reconhecidas e não reconhecidas	**684.854**	**1.002.148**	**2.512.030**	**2.920.736**

[1] As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas clientes por incorporação seguem os procedimentos e as normas estabelecidas pela Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade – CFC e Deliberação CVM nº 561/08. As receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de construção com base no custo incorrido em relação ao custo total do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores que correspondem à venda de unidades.

Nosso saldo total de contas a receber dos clientes em 30 de junho de 2009 possui o seguinte perfil de vencimentos:

Período	(valores em milhões de reais)
Segundo semestre de 2009	575,7
2010	959,0
2011	645,9
2012	255,1
Após 2012	485,0
Total	**2.920,7**
Receitas a reconhecer	(1.486,3)
Adiantamento de clientes	57,9
Total de recebíveis no balanço	**1.492,3**

Nos contratos de venda a longo prazo, nossos créditos perante clientes são, em sua maior parte, reajustados da seguinte forma: (i) até a entrega das chaves (durante a fase de construção), pelo INCC e pelo ICC, São Paulo e/ou Rio de Janeiro, e (ii) após a concessão do Habite-se (pós-construção), à taxa de juros de 12,0% ao ano, acrescido de IGP-M.

Endividamento

Nosso endividamento apresentava a seguinte composição, em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, bem como em 30 de junho de 2009:

Demonstrativo da Dívida Líquida	Em 31 de dezembro de 2006	Em 31 de dezembro de 2007	Em 31 de dezembro de 2008	Em 30 de junho de 2009
	(em milhares de reais)			
Empréstimos com terceiros	311,726	234,612	984,806	1,084,378
(+) Empréstimos com partes relacionadas	153,753	3,541	95,626	63,743
(–) Caixa e Bancos	7,113	96,428	20,138	49,576
(–) Aplicações Financeiras	647,038	370,126	227,409	180,332
Dívida Líquida	**(188,672)**	**(228,401)**	**832,885**	**918,213**
Total Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	-17.7%	-19.4%	55.0%	50.7%

A dívida líquida é composta por saldos de empréstimos, obrigações com empresas ligadas deduzidos dos saldos caixa e equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários. A dívida líquida não é uma medida segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de uma maneira diferente da nossa.

Empréstimos e Financiamentos	Taxa Efetiva	30 de junho de 2009
	(em milhões de reais)	
Empréstimos com garantia de recebíveis	**11,0% + IGPM**	**78.0**
2008		–
2009		19.3
2010		24.7
2011		13.9
2012		8.8
Após 2012		11.3
Capital de Giro	**4,0% + SELIC**	**600.1**
2008		–
2009		233.7
2010		209.9
2011		53.2
2012		53.2
Após 2012		50.1
Empréstimos de construção	**10,9% + TR**	**331.6**
2008		–
2009		64.1
2010		129.9
2011		88.2
2012		31.9
Após 2012		17.5
Debêntures	**108% do CDI**	**74.7**
2008		–
2009		0.6
2010		24.1
2011		25.0
2012		25.0
Após 2012		–
Empréstimos com Partes Relacionadas	**102% of CDI**	**63.7**
2008		–
2009		63.7
2010		–
2011		–
2012		–
Após 2012		–
Dívida Total		**1,148.1**
2008		–
2009		381.4
2010		388.6
2011		180.3
2012		118.9
Após 2012		78.9

Obrigações Contratuais

Além das obrigações referentes aos nossos contratos de empréstimo, em 30 de junho de 2009 possuímos as seguintes obrigações contratuais não canceláveis referentes à aquisições de terrenos e contratos de construção:

	Aquisições de terrenos	Contratos de construção
	(valores em milhões de reais)	
2009	62,2	645,7
2010	113,0	992,1
2011	129,7	541,6
2012	74,6	189,9
Após 2012	70,5	68,0
Total	**450,0**	**2.437,3**

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 30 de junho de 2009. A Companhia e suas controladas adquirem, as vezes, terrenos por meio de permutas, nas quais ela concede ao vendedor determinado número de unidades a serem construídas no terreno ou uma porcentagem dos resultados da venda de unidades desses empreendimentos.

Além das obrigações acima possuímos a obrigação de pagar em 2011 o valor mínimo de R$164,0 milhões pela aquisição da MB Engenharia.

Fluxo de Caixa

Nossos fluxos de caixa das atividades operacionais de investimento, e de financiamento nos anos de 2006, 2007 e 2008, bem como em 30 de junho de 2009, estão descritos na tabela a seguir:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de
Em milhares de Reais	2006	2007	2008	2009
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	67,272	51,725	(669,259)	(178,534)
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de investimentos	(360)	(4,033)	(231,116)	(15,553)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	505,028	(235,289)	681,368	175,596
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes a caixa	**571,940**	**(187,597)**	**(219,007)**	**(18,491)**

Em 2006, nosso saldo de caixa e equivalentes de caixa apresentou aumento de R$571,9 milhões, devido principalmente a entrada de recursos provenientes da oferta pública inicial no montante de R$940,0 milhões, parcialmente compensado pelo pagamento de empréstimos e financiamentos.

Em 2007, nosso saldo de caixa e equivalentes de caixa apresentou redução de R$187,6 milhões, devido, principalmente pela utilização destes valores na operação da Companhia e pelo pagamento de empréstimos no montante de R$310,2 milhões, parcialmente compensado pela contratação de empréstimos e financiamentos no montante total de R$82,2 milhões.

Em 2008, apresentamos uma redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa de R$219,0 milhões devido principalmente às aquisições da BTHP em 31 de janeiro de 2008, da MB Engenharia em 17 de abril de 2008 e da Company em 22 de outubro de 2008. Esta redução foi parcialmente compensada pelo caixa gerado nas atividades de financiamento em função da contratação de empréstimos e financiamentos no montante total de R$582,9 milhões.

Investimentos

Em 2006, nossos investimentos em ativos imobilizados e intangíveis não foram relevantes, totalizando R$0,4 milhões. Nossos investimentos se concentraram na aquisição de terrenos para realização dos nossos empreendimentos, e estão registrados na rubrica imóveis a comercializar, circulante e não circulante. O principal investimento realizado no ano de 2006 foi a aquisição de um terreno com 2,2 milhões de metros quadrados localizado na cidade de Maricá no estado do Rio de Janeiro. O valor total da aquisição foi de R$21,7 milhões, pagos R$5,6 milhões em espécie e R$16,1 milhões através da entrega de unidades de outros empreendimentos.

Durante o exercício de 2007, investimos aproximadamente R$4,0 milhões em ativos imobilizados e intangíveis. Os investimentos se destinaram principalmente na aquisição de terreno para realização dos nossos empreendimentos, e estão registrados na rubrica imóveis a comercializar, circulante e não circulante. Os principais investimentos realizados foram a aquisição de um terreno localizado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, pelo valor de R$46,0 milhões, um terreno localizado e de outros 3 terrenos localizados na cidade de São Paulo pelo valor total de R$37,6 milhões. Em 2008, investimos R$3,8 milhões em ativos imobilizados.

A Companhia concluiu, em 31 de janeiro de 2008, a aquisição, por meio de sua controlada Brascan, pelo valor de R$288,8 milhões de 100% do capital social da BTHP companhia de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano constituindo um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m^2 de área. No ato da aquisição, pagamos R$61,4 milhões aos vendedores da BTHP, e o valor remanescente será pago em nove parcelas semestrais, acrescidas de juros remuneratórios. A primeira dessas parcelas, no valor de aproximadamente R$27,7 milhões foi paga em julho de 2009. O valor das oito parcelas restantes é de aproximadamente R$26,3 milhões.

Em 17 de abril de 2008, a Companhia concluiu a aquisição de quase a totalidade do capital social da MB Engenharia, empresa incorporadora que atua, principalmente, na região Centro-Oeste do Brasil com foco na Classe Média, Classe Média-Baixa e no Segmento Econômico. A MB Engenharia atua em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo. A MB Engenharia possuía registro de companhia aberta na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008.

Como parte da aquisição:

(i) a Companhia aportou um total de R$210 milhões no capital da MB Engenharia, da seguinte forma: R$110 milhões em 17 de abril de 2008 e o saldo de R$100 milhões durante o ano de 2008;

(ii) os vendedores obrigaram-se a regularizar 59 áreas do portfólio da MB Engenharia até 31 de dezembro de 2010, sendo que o valor das áreas não regularizadas (cujo total pode atingir cerca de R$195 milhões) será retido do preço de aquisição; e

(iii) o pagamento do saldo do preço foi garantido pela Companhia, por meio da alienação fiduciária de 70% das ações do capital social total da MB Engenharia.

O pagamento do preço das ações foi contratado da seguinte forma, sendo assegurado o pagamento de um valor mínimo total de R$164 milhões (a ser corrigido pelo IGP-M, acrescido de 8% ao ano, descontados da retenção de valores pela regularização das áreas):

(i) a primeira parcela, de R$40 milhões, foi paga em 17 de abril de 2008, em dinheiro;

(ii) a segunda parcela será paga em 30 de abril de 2011, calculada da seguinte forma: 3,4375 vezes o equivalente à soma do EBITDA da MB Engenharia nos exercícios de 2009 e 2010, deste resultado sendo descontados (a) a dívida líquida da MB Engenharia em 31 de dezembro de 2010, (b) os R$210 milhões de aportes realizados pela Companhia, corrigidos pelo IGP-M, mais 8% ao ano, (c) a primeira parcela de R$40,0 milhões corrigida por IGP-M mais 8% ao ano e (d) o valor retido pelo atraso dos vendedores na regularização das áreas; e

(iii) se a regularização das áreas cujo valor tenha sido retido da segunda parcela ocorra até 31 de dezembro de 2012, o valor referente ao grupo de áreas até então regularizadas será pago em 30 de abril de 2013, acrescido da variação do IGP-M acumulada no período, mais 8% ao ano.

Tendo em vista que a segunda parcela do preço é calculada com base no EBITDA da MB Engenharia, o valor mínimo previsto para pagamento do preço poderá ser superado em virtude do resultado do EBTIDA da MB Engenharia dos exercícios de 2009 e 2010. O EBITDA isolado da MG Engenharia no 1º semeste de 2009 foi de R$40,9 milhões. Quanto maior o EBITDA da MB Engenharia para os períodos indicados acima, maior será o preço a ser pago pela Companhia. Não é possível saber na data deste Prospecto qual será o EBITDA da MB Engenharia tendo em vista que decorre do seu desempenho futuro, não sendo possível prever qual o valor a ser pago em razão da última parcela, nem se será pago somente em dinheiro ou também em ações. Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2008, a dívida líquida da Companhia era de R$832,9 milhões, equivalente a 55,0% do patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2008, a MB Engenharia possuia uma dívida líquida de R$74,0 milhões.

A segunda parcela do preço será paga da seguinte forma:

(i) o equivalente a até R$200 milhões será pago em dinheiro;

(ii) o que exceder a tal valor será pago com ações da Companhia, até o valor equivalente a 19 milhões de ações da Companhia; e

(iii) o que exceder a tal valor será pago: na proporção de 2/3, a critério da Companhia, em ações ou dinheiro; e na proporção de 1/3, a critério dos vendedores, em ações ou dinheiro.

Para fins de cálculo do número de ações a serem dadas em pagamento, nos termos dos itens (ii) e (iii) acima, o valor por ação de nossa emissão adotado como parâmetro será igual ao maior dos seguintes valores: (a) média das cotações dos últimos 20 pregões anteriores a 31 de dezembro de 2010; ou (b) 4,375 vezes o equivalente à soma do EBITDA da Companhia nos exercícios de 2009 e 2010 (deste resultado sendo descontada a dívida líquida da Companhia em 31 de dezembro de 2010), dividido pelo número total de ações de emissão da Companhia em tal data e ajustado para refletir qualquer capitalização de reservas, bonificação, agrupamento ou desdobramento ocorrido entre 1º de janeiro de 2011 e 30 de abril de 2011.

As ações de nossa emissão, referentes ao pagamento aos antigos acionistas da MB Engenharia serão emitidas mediante futuro aumento de nosso capital social a ser aprovado em Assembleia Geral Extraordinária. Nossa acionista controladora se comprometeu a votar favoravelmente à aprovação de referido aumento de capital, bem como a ceder gratuitamente o seu direito de preferência aos antigos acionistas da MB Engenharia no âmbito de referido aumento de capital em que os antigos acionistas da MB Engenharia deverão subscrever o número de ações que lhes forem devidas mediante a capitalização do crédito detido contra a Companhia. Caso, por qualquer motivo, referido aumento de capital não seja aprovado, ou ainda na hipótese de fechamento de capital, ou retirada de nossas ações do Novo Mercado, o valor devido aos antigos controladores da MB Engenharia deverá ser feito integralmente em moeda corrente nacional.

Tendo em vista que a quantia a ser paga por nós, ou o número de ações a serem emitidas por nós, nos termos do contrato de compra e venda de ações da MB Engenharia, dependem de componentes variáveis a serem determinados no futuro, os pagamentos a serem feitos aos antigos acionistas da MB Engenharia podem ser significativos. Além disso, as ações a serem emitidas podem implicar a diluição de nossos acionistas.

Nesta aquisição foi apurado um ágio de R$167,4 milhões cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo do Banco de Terrenos da MB Engenharia. Este valor de mercado foi apurado com base em projeções do fluxo de caixa futuro a ser gerado pelas incorporações a serem desenvolvidas no Banco de Terrenos. Sendo assim, este ágio foi realocado para a rubrica de "estoque de imóveis a comercializar – terrenos" nas Demonstrações Financeiras Consolidadas, que está sendo amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado no resultado na rubrica de despesa de amortização.

Em 22 de outubro de 2008, a Companhia concluiu a aquisição da Company e a reorganização societária que permitiu a unificação da base acionária da Company à base acionária da Brookfield.

Em razão desta reorganização, foi pago aos ex-acionistas da Company o valor total de R$200,0 milhões, em moeda corrente nacional, correspondente à soma do pagamento: (a) de R$100,0 milhões, pelo resgate das ações preferenciais resgatáveis da SPE SP-3, conforme aprovação dos acionistas da SPE SP-3 em assembleia geral realizada em 22 de outubro de 2008; e (b) de R$100,0 milhões referentes aos dividendos intermediários e intercalares declarados pela Company, cuja distribuição, estava condicionada à aprovação da incorporação de ações e, portanto, da reorganização societária. Adicionalmente, os ex-acionistas da Company receberam 76.978.000 novas ações da Brookfield ou 1,0690 ação da Brookfield para cada uma ação da Company.

O saldo da provisão referente à aquisição de investimentos em 31 de dezembro de 2008 é no montante de R$160,7 milhões, sendo R$140,7 milhões relativos à aquisição da MB Engenharia e R$20,0 milhões referentes a outros investimentos.

Garantias

Nossos empréstimos são, em geral, garantidos como segue:

- os empréstimos com garantia de recebíveis são garantidos por parte do saldo de contas a receber;
- os empréstimos de giro são representados por CCBs avalizadas pela Companhia; e
- os empréstimos de construção representam financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Os empréstimos são garantidos por terrenos, penhor de recebíveis, benfeitorias dos projetos especificamente financiados e prestação de fiança pela Companhia.

Outras informações financeiras

	Exercícios findos em 31 de dezembro			Períodos de seis meses findos em 30 de junho de	
Informações financeiras	**2006[2]**	**2007**	**2008**	**2008**	**2009**
	(em milhares de reais)				
Lançamentos[1]	**378,000**	**1,003,000**	**2,228,709**	**405,760**	**857,600**
Vendas Contratadas	**364,700**	**713,140**	**828,416**	**350,650**	**875,000**
Resultados Financeiros					
Receita líquida	393,695	462,493	792,323	360,637	787,894
Lucro bruto	178,133	193,176	327,337	164,403	281,895
Lucro líquido	41,970	145,261	102,837	68,348	95,318
Outras informações financeiras:					
Margem bruta[3]	45.2%	41.8%	41.3%	45.6%	35.8%
EBITDA[4]	88,078	130,052	189,055	107,370	174,261
Margem EBITDA[5]	22.4%	28.1%	23.9%	29.8%	22.1%

(1) Lançamentos, vendas contratadas e informações financeiras incluem os resultados da MB Engenharia a partir de abril de 2008 e da Company a partir de 22 de outubro de 2008.
(2) As informações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 não refletem os ajustes criados pela Lei nº 11.638/07 o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.
(3) Lucro bruto dividido pela receita líquida.
(4) Ver definições do EBITDA na seção "*Definições*" na página 7 deste Prospecto.
(5) EBITDA dividido pela receita líquida.

Conciliação do nosso Lucro Líquido com o EBITDA:

	Exercícios findos em 31 de dezembro de			Períodos de seis meses findos em 30 de junho de	
	2006[1]	**2007**	**2008**	**2008**	**2009**
	(em milhares de reais)				
Lucro líquido do exercício/período	41,970	145,261	102,837	68,348	95,318
(+) Depreciação e amortização	1,605	1,201	1,972	903	9,218
(+) Imposto de renda e contribuição social	18,747	20,628	40,192	22,582	14,884
(+/-) Resultado financeiro, líquido	25,756	(37,038)	44,054	15,537	54,841
EBITDA[2]	**88,078**	**130,052**	**189,055**	**107,370**	**174,261**
Margem EBITDA[3]	22.4%	28.1%	23.9%	29.8%	22.1%

(1) As informações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 não refletem os ajustes criados pela Lei nº 11.638/07 o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.
(2) Ver definições do EBITDA na seção *"Definições"* na página 7 deste Prospecto.
(3) EBITDA dividido pela receita líquida.

Avaliação Qualitativa sobre os Riscos a que a Companhia está Sujeita

Somos expostos a riscos de mercado resultantes do curso normal de nosso negócio. Os riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de variações nas taxas de juros, uma vez que podem afetar o nosso custo de endividamento e, consequentemente, nossos passivos financeiros; os riscos relacionados à liquidez do mercado com relação à disponibilidade de linhas de financiamento; os riscos relacionados ao preço de nossos insumos e os riscos relacionados ao crédito.

Risco de Taxas de Juros

As taxas de juros incluem eventuais índices de correção contratual e podem ter impactos principalmente nos seguintes ítens: (i) receitas de juros geradas a partir dos contas a receber de clientes; (ii) despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis; (iii) receitas de juros geradas a partir dos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras; (iv) despesas de juros provenientes de contas a pagar para aquisição de imóveis para desenvolvimento; e (v) despesas de juros provenientes de contas a pagar para aquisição de investimentos.

Risco de Liquidez

O financiamento e o gerenciamento do nosso fluxo de caixa são cruciais em uma atividade de longo prazo como a nossa. Buscamos reduzir a exposição de caixa para cada empreendimento imobiliário com o uso das seguintes estratégias: (i) financiamento da totalidade ou de parte do preço de compra de terrenos, mediante outorga, ao vendedor do terreno, de certo número de Unidades a serem construídas no terreno ou de um percentual do produto da venda das Unidades no empreendimento imobiliário; e (ii) financiamento da construção com recursos do SFH.

Risco de Preços de Insumos

O custo de nossas Unidades é diretamente influenciado pelo custo dos principais insumos utilizados para a construção de nossos empreendimentos imobiliários, tais como cimento e aço. Um eventual aumento no preço destes insumos provocaria um aumento no preço de nossas Unidades.

Risco de Crédito

Estamos expostos a risco de crédito sobre nosso caixa e investimentos a curto prazo, bem como nossos recebíveis. Buscamos minimizar estes riscos investindo em títulos de curto prazo com instituições financeiras altamente conceituadas. O risco de crédito em nosso contas a receber de clientes é minimizado pelo fato de as Unidades ficarem em garantia dos valores a receber até a quitação do saldo. Além disto o risco é limitado mediante uma ampla base de clientes e por meio da análise contínua da classificação destes clientes.

Sazonalidade

O mercado imobiliário brasileiro tipicamente diminui a intensidade das atividades nos meses de janeiro, fevereiro e julho de cada ano. Estes meses são tipicamente afetados pelas férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento.

Operações Não Registradas nas Demonstrações Financeiras

Não temos controladas que não estejam incluídas em nossas demonstrações financeiras, nem temos participações ou contratos com quaisquer entidades para fins específicos que não estejam refletidas em nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas.

Eventos Subsequentes Relevantes

Debêntures

Em 01 de setembro de 2009, a Companhia emitiu uma debênture simples, não-conversível em ações, da forma nominativa e escritural, em série única, em lote único e indivisível, da espécie quirografária, com valor nominal unitário de R$100,0 milhões. Esta debênture terá prazo de vencimento de 48 meses, com vencimento fixado em 01 de setembro de 2013. A debênture terá seu valor nominal unitário atualizado, a partir da data de emissão, pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um *spread* de 10,25% ao ano.

Considerando que a debênture será subscrita por um único investidor qualificado, o Fundo BTG Pactual Emissões Primárias Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, sendo, portanto, desnecessários esforços de venda e colocação da debênture, a Companhia requereu à CVM pedido de dispensa de registro na forma do Artigo 5º, caput e inciso II da Instrução 400, que trata da dispensa automática de registro.

Os recursos obtidos por meio desta emissão serão utilizados para custear gastos gerais da Companhia.

Eventos Recentes

Em 28 de setembro de 2009, o IFC formalizou sua aceitação em analisar a formação de uma joint venture com nossa Companhia com o objetivo de desenvolver moradias destinadas à população do Segmento Econômico, no âmbito do projeto governamental "Minha Casa Minha Vida". A participação do IFC na referida joint venture, caso esta venha a ser efetivada, será (i) por meio da subscrição de novas ações, no valor equivalente, em Reais, a até US$10,0 milhões, a serem emitidas por uma sociedade de propósito específico controlada pela Companhia, ainda a ser constituída, cujo objeto será especificamente o desenvolvimento de moradias destinadas à população do Segmento Econômico, bem como (ii) por meio da concessão de empréstimo à nossa Companhia no valor equivalente, em Reais, a até US$20,0 milhões, cujo prazo de pagamento será de 7 anos. Adicionalmente, nossa Companhia poderá buscar outras instituições financeiras que se disponham a prover as garantias necessárias para que o montante do empréstimo do IFC atinja o equivalente, em Reais, a até US$50,0 milhões. O documento assinado em 28 de setembro de 2009 não garante a efetiva constituição da joint venture ou a concessão de qualquer financiamento por parte do IFC à Companhia, o qual estará sujeito à conclusão da análise pelo IFC, ao atendimento das condições por ele estabelecidas e à aprovação por sua administração. Para informações adicionais sobre o projeto *"Minha Casa Minha Vida"*, veja seção *"O Setor Imobiliário – Programa Minha Casa, Minha Vida"*, na página 148 deste Prospecto.

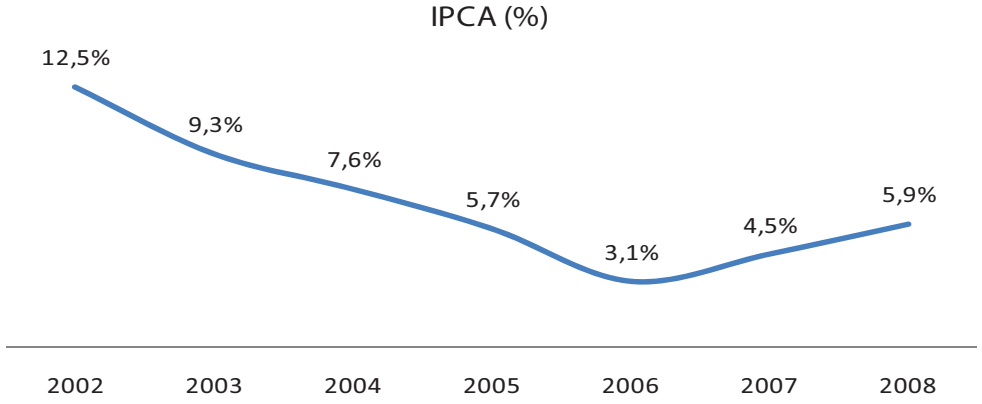
O SETOR IMOBILIÁRIO

Cenário Macro Econômico

O setor imobiliário ainda apresenta grande potencial de crescimento devido ao déficit habitacional, aumento da disponibilidade de financiamento, crescimento populacional e aumento da renda, entre outros.

Nos últimos anos, o setor passou por fortes transformações, com o fortalecimento do mercado de capitais local e melhorias macroeconômicas significativas. Apenas em recursos primários de ofertas públicas de ações, o setor apresentou mais de 18 aberturas de capital desde 2005.[15] A queda na taxa de juros, a expansão do crédito imobiliário e importantes programas governamentais tais como o Programa Minha Casa Minha Vida impulsionaram o crescimento do setor.

As expectativas de manutenção da inflação em patamares razoáveis e da redução das taxas de juros deverão permitir o contínuo aumento da disponibilidade de crédito. Em 31 de dezembro de 2008, o total de crédito disponível do setor financeiro representava 41,3% do PIB, em comparação com 28,1% do PIB em 31 de dezembro de 2005, segundo o Banco Central.

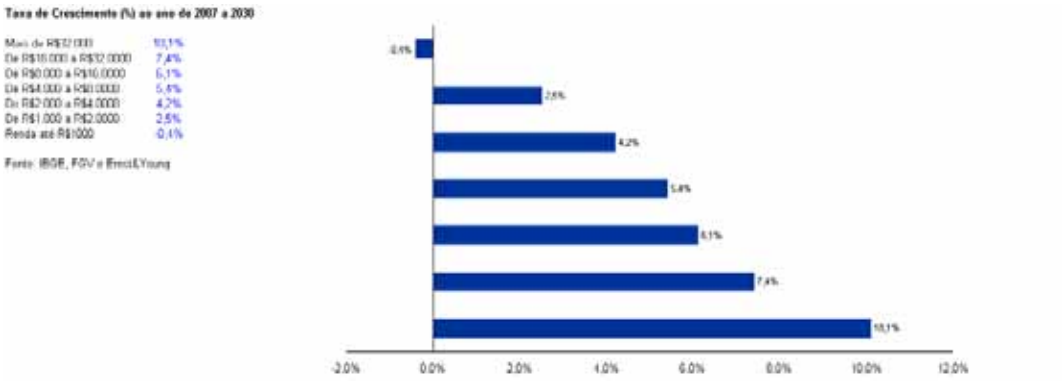


Fonte: IBGE

Demanda Imobiliária

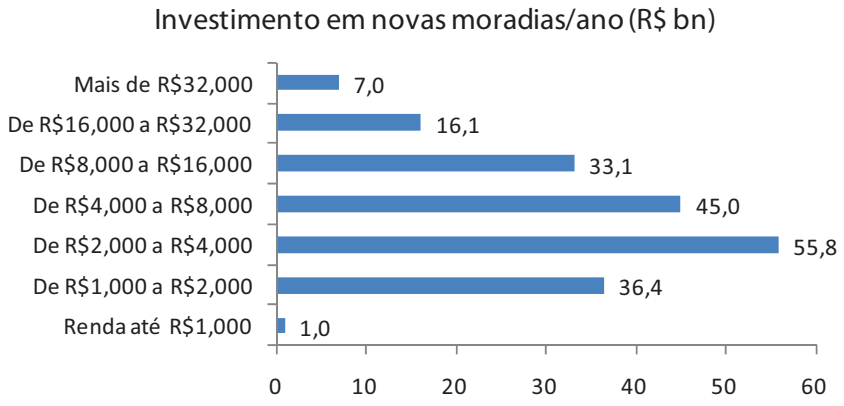
A geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo são explicadas principalmente por meio da evolução de quatro indicadores sociais: (i) taxa de crescimento da população, (ii) parcela de jovens na população, (iii) número de pessoas por moradias e (iv) expansão da renda familiar.

(i) **Taxa de crescimento da população:** À medida que a população cresce e novas famílias são formadas, aumenta a demanda por habitações. Segundo estudo elaborado pela FGV/Ernst&Young, o número de famílias brasileiras em 2007 era de 60,3 milhões, com uma população de 187,6 milhões. A estimativa é que, em 2030, o número de famílias atinja 95,5 milhões, correspondendo a 233,6 milhões de pessoas. Este crescimento corresponde a uma formação média anual de aproximadamente 1,5 milhão de novas famílias.



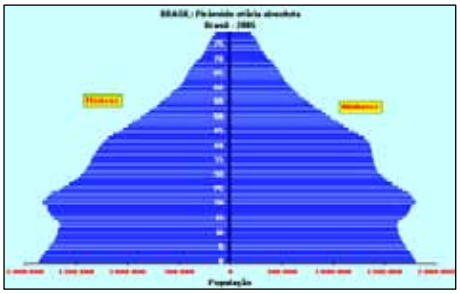
Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young.

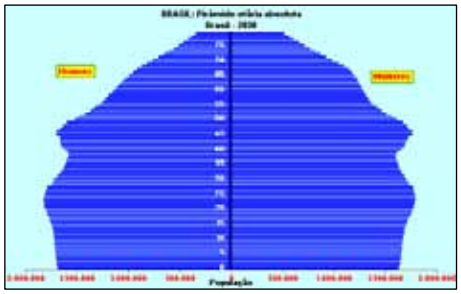
[15] Fonte: BMF&BOVESPA.



Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young.

(ii) **Parcela de jovens na população:** O percentual de jovens (15 a 29 anos) na população brasileira é bastante elevado. Em 2007, aproximadamente 51 milhões de pessoas se encontravam nessa faixa de idade, o que representava 27,3% da população de acordo com o IBGE. À medida que a parcela jovem da população envelhece há um aumento da demanda por moradias. Em 2030, o Brasil deverá ter aproximadamente 38,4% de sua população com idade entre 25 e 49 anos, segundo dados do IBGE. Acreditamos que o envelhecimento da população deva gerar uma alta demanda por novos imóveis.





Fonte: IBGE.

(iii) **Número médio de pessoas por moradia:** O número médio de pessoas por moradia vem decrescendo no país, tendo atingido, em 2007, 3,4 pessoas por domicílio particular. A expectativa, de acordo com estudo da FGV/Ernst&Young, é que o número de pessoas por moradia, em 2030, se reduza para 2,5, fazendo com que a demanda por novas moradias aumente a uma taxa maior que a do crescimento populacional simples.

Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young.

(iv) **Expansão da renda familiar:** A recente estabilidade macroeconômica do Brasil teve um impacto positivo sobre vários indicadores socioeconômicos, resultando na diminuição da desigualdade social e no aumento do poder de compra. De acordo com o índice GINI, que mede a concentração de renda entre diferentes grupos sócio-econômicos, o Brasil apresentou um índice de 0,556 (sendo que 0,0 indica perfeita igualdade e 1,0 desigualdade absoluta) em 2007, um dos mais baixos registrados na história brasileira. Para comparação, em 1993 o Brasil apresentou um índice GINI de 0,604.

Mercado Imobiliário

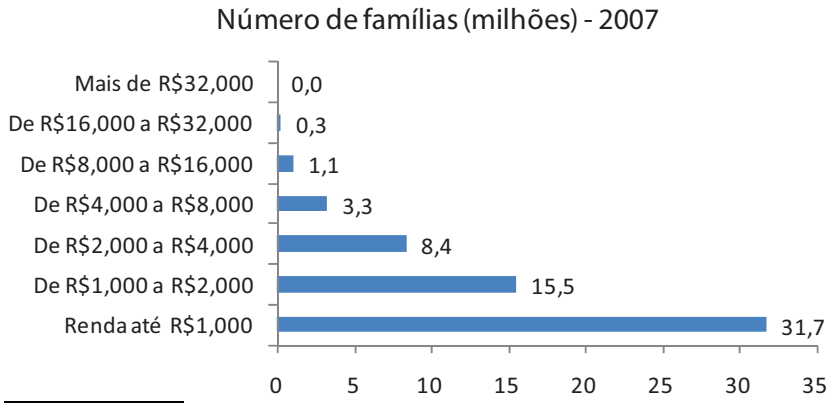
O Brasil é geograficamente dividido em 5 regiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Estas regiões possuem características distintas, em termos de população, densidade demográfica, atividades econômicas, demanda imobiliária e tamanho de mercado. As maiores áreas metropolitanas, como São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Salvador, podem ser divididas em sub-regiões com diferentes características e demanda devido à disponibilidade de terrenos, renda familiar e perfil do consumidor.

Mercado no Segmento Econômico

Nós subdividimos o mercado imobiliário residencial no Segmento Econômico em dois principais setores: (i) interesse social, e (ii) popular. Estes 2 setores de mercado residencial imobiliário são os mais sensíveis a variações macroeconômicas e possivelmente os mais beneficiados pelo aumento da disponibilidade de financiamento imobiliário.

(i) Interesse Social: É principalmente atendido pelos programas sociais/habitacionais governamentais. Atende famílias com renda mensal inferior a 3 salários mínimos, faixa na qual estavam situadas 53% das famílias brasileiras em 2007 e deverá representar 31% das famílias em 2030, de acordo com estudo preparado pela FGV/Ernst&Young.

(ii) Popular: É atendido por algumas companhias privadas do setor. Caracterizado por famílias com renda mensal de 3 a 10 salários mínimos, faixa na qual se situam, atualmente, 26% das famílias brasileiras e que concentra a venda de unidades com preço de venda entre R$50 mil e R$200 mil.



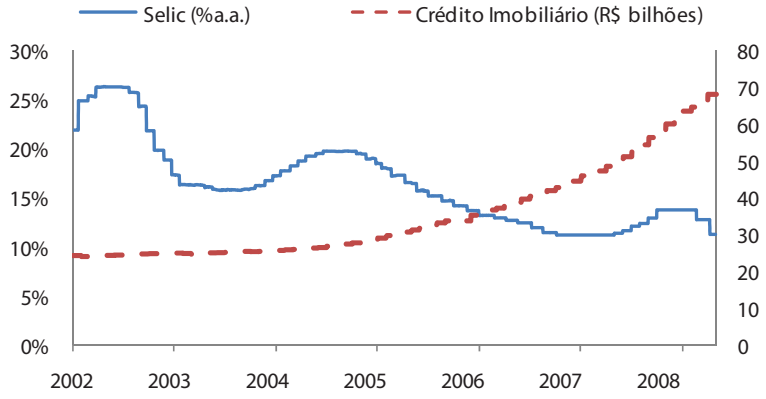
Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young.

Expansão do crédito imobiliário

A penetração do crédito imobiliário no Brasil, ainda que incipiente, apresentou crescimento gradual nos últimos anos e, em 2008, foi de 2,1% do PIB, segundo dados do Banco Central.

Nos últimos anos, a taxa de juros no Brasil apresentou uma tendência de queda e atualmente a meta da Taxa SELIC está em 8,75%. Para fins de comparação, em fevereiro de 2003, a meta da Taxa SELIC atingiu 26,5%. A queda na taxa de juros permitiu a expansão do financiamento imobiliário, uma vez que este tipo de financiamento apresenta perfil de longo-prazo, tornando-se pouco atrativo em períodos de taxas de juros elevadas.

O aumento da oferta de crédito imobiliário, combinado com a queda na taxa de juros e um maior prazo dos financiamentos, possibilitou que os segmentos de menor renda da população pudessem adquirir imóveis, uma vez que o pagamento por meio de diversas parcelas mensais é mais compatível com o orçamento desse segmento da população.



Fonte: Bloomberg e Banco Central.

Ação Governamental e Regulamentação do Setor Imobiliário

A ação governamental pode causar impactos em nossas atividades, sobretudo em dois campos: (i) regulamentação da atividade imobiliária; e (ii) regulamentação da política de crédito.

Regulamentação da Atividade Imobiliária

A regulamentação da atividade imobiliária em matérias relacionadas a obrigações do incorporador e as restrições impostas por leis de zoneamento ou por leis de proteção ao meio ambiente podem determinar o perfil dos produtos que oferecemos.

A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. Devido à importância atribuída a estes bens, a transferência de propriedade de bens imóveis por ato *inter-vivos* somente se opera com a presença de determinadas formalidades legais, como, por exemplo, o registro do título de transferência perante o cartório do Registro de Imóveis competente, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. O procedimento de registro em cartório de Registro de Imóveis é regulado pela Lei de Registros Públicos.

O Código Civil, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observe a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei. O referido código objetiva, assim, proporcionar maior segurança na transferência de propriedade de imóveis.

Incorporação

As atividades de incorporação são disciplinadas pela Lei de Incorporação. De acordo com a Lei de Incorporação, incorporação imobiliária significa a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de Unidades autônomas.

As principais obrigações do incorporador são: (i) obter todas as aprovações e autorizações dos órgãos competentes necessárias à implementação do empreendimento; (ii) registrar a incorporação perante o Cartório Registro de Imóveis competente, sem o que não poderá negociar as Unidades autônomas; (iii) indicar, nos documentos preliminares, o prazo para que o incorporador desista da realização do empreendimento, não superior a 180 dias, fixando as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento; (iv) indicar, no material publicitário e contratos celebrados com os adquirentes das Unidades, o número do registro da incorporação perante o Cartório; (v) providenciar a construção do edifício, o qual deve estar de acordo com os projetos aprovados pela autoridade competente e dentro do prazo ajustado no contrato; (vi) entregar aos adquirentes as Unidades prontas e acabadas, de acordo com as especificações contratadas, e transferir ao adquirente a propriedade da Unidade vendida, firmando a respectiva escritura definitiva de venda; e (vii) providenciar a averbação da construção e o registro da especificação e convenção do condomínio no cartório de Registro de Imóveis competente. A obrigação principal do adquirente, por sua vez, consiste no pagamento do preço relativo à fração ideal do terreno e à construção.

A construção do empreendimento incorporado pode ser contratada e paga tanto pelo incorporador como pelos adquirentes finais das Unidades. A Lei de Incorporação prevê dois métodos de construção imobiliária, objeto de incorporação: (i) a construção por empreitada; e (ii) a construção por administração. Na construção sob o regime de empreitada, as partes podem fixar um preço antes do início da construção ou determinar que ele seja reajustável, por índices previamente determinados. Na construção por administração, não há um preço previamente determinado para a construção, mas apenas estimado. Os adquirentes dos imóveis em construção são responsáveis pelo pagamento do custo integral da obra, sob a forma de rateio dos gastos mensais feitos pelo incorporador ou pelo construtor, sendo estes remunerados com base em porcentagem dos valores dispendidos na construção.

Loteamentos (Comunidades Residenciais Horizontais)

A atividade de loteamento, que consiste na subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e construção de infra-estrutura, é regida pela Lei de Loteamento, que prevê, entre outros aspectos, os requisitos urbanísticos e técnicos aplicáveis a esta modalidade de parcelamento do solo, as obrigações do empreendedor, além de prever multas e sanções em caso de violação das disposições nela contidas.

Nos termos da Lei de Loteamento, esta modalidade de parcelamento do solo destina-se à criação de lotes para fins urbanos, admitidos para glebas localizadas em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas no plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Para a implementação de um loteamento, o empreendedor deverá observar as seguintes etapas: (i) previamente à elaboração do projeto de loteamento, requerer à municipalidade a definição para uso do solo, do traçado dos lotes, do sistema viário e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário; (ii) em observância às diretrizes expedidas pela municipalidade, desenvolver e apresentar para aprovação pela municipalidade o projeto do loteamento a ser implementado, contendo plantas, desenhos, memoriais descritivos, cronograma de execução das obras, entre outros documentos; e (iii) obtida a aprovação ao projeto de loteamento, submetê-lo ao registro na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 180 dias.

Além da aprovação do projeto de loteamento pela municipalidade, a aprovação de outros órgãos governamentais poderá ser necessária nos casos em que o loteamento: (i) estiver localizado em área de interesse especial, como de proteção ao patrimônio cultural, assim definida por legislação estadual ou federal; (ii) estiver localizado em área limítrofe do município ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal; e (iii) abranger área superior a 1.000.000m^2, casos em que caberá ao Estado o exame e anuência prévia para a aprovação pelo município, além de estabelecer normas a que deverão se submeter esses projetos.

Dentre os requisitos legais para aprovação do projeto de loteamento pela municipalidade, destacamos os seguintes: (i) a reserva de espaços livres de uso público e áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba; (ii) os lotes devem ter área mínima de 125m^2 e frente mínima de 5 metros, exceto quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelo Poder Público; e (iii) reserva de uma faixa não-edificável de 15 metros de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, sem prejuízo da aplicação de legislação específica mais restritiva.

A Lei de Loteamento determina, ainda, os casos em que não é permitida a implementação de loteamento: (i) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; (ii) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; (iii) em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes; (iv) em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; e (v) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Com o objetivo de oferecer maior segurança ao mercado imobiliário, dispõe a Lei de Loteamento que é vedada a venda ou promessa de venda de lote proveniente de loteamento que não tenha sido previamente aprovado pela municipalidade competente e, obrigatoriamente, registrado na respectiva matrícula imobiliária. Os prejuízos ocasionados aos compradores dos lotes e ao Poder Público, decorrentes de irregularidade do loteamento, acarretam responsabilidade solidária do loteador e das pessoas físicas ou jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico ou financeiro, desde que tenham sido beneficiadas, de alguma forma, pelo loteamento.

Patrimônio de Afetação

A Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001, posteriormente convertida na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, criou o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, mediante a inclusão dos artigos 31-A a 31-F na Lei de Incorporação. A critério do incorporador, uma determinada incorporação imobiliária poderá ser submetida ao patrimônio de afetação, ficando aquela incorporação também sujeita a um regime especial tributário. De acordo com o regime de afetação, o terreno, as obras que nele se fizerem, os aportes financeiros e os demais bens e direitos a ele vinculados são apartados do patrimônio geral do incorporador, destinando-se à consecução daquela incorporação e à entrega das Unidades autônomas aos adquirentes. Dessa forma, o patrimônio afetado não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou até com outros patrimônios de afetação já instituídos pelo incorporador. O patrimônio de afetação, em consequência, somente responderá pelas dívidas e obrigações vinculadas à incorporação afetada, de tal forma que, mesmo que o incorporador venha a falir ou tornar-se insolvente, a obra em andamento não será afetada.

Posteriormente, visando estimular a sua utilização, foram editadas as Medidas Provisórias nºs 459 e 460, convertidas, respectivamente, nas Leis nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, concedendo benefícios tributários para a adoção do regime do patrimônio de afetação, reduzindo de 7% para 6% a alíquota unificada dos tributos incidentes sobre as receitas mensais auferidas pelo empreendimento, e 1% nos casos de imóveis residenciais de interesse social, assim entendidos como aqueles com valor comercial de até R$60 mil no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Regulamentação da Política de Crédito

A política de crédito do Governo Federal pode exercer um papel ainda mais relevante neste segmento, uma vez que o setor imobiliário de uma forma geral é em grande parte dependente de crédito, tanto para as atividades de incorporação e construção quanto para a aquisição das Unidades produzidas. A política de crédito do Governo Federal exerce forte influência na determinação da disponibilidade ou não de recursos para a realização e, posteriormente, para o financiamento na aquisição de imóveis, condicionando a oferta e a demanda por produtos imobiliários.

Sistema Financeiro de Habitação – SFH

O SFH foi criado com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria em especial pela faixa populacional de menor renda familiar. Os recursos para financiamentos no âmbito do SFH são oriundos, principalmente: (i) do FGTS; e (ii) dos depósitos em caderneta de poupança.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8% sobre a folha de pagamento de todos os empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas. Todos estes empregados têm uma conta de FGTS, que funciona como uma espécie de fundo de pensão que pode ser utilizado, em certas situações estabelecidas por lei, para a aquisição de casa própria. A CEF é o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no FGTS e, para que um empregado possa utilizar tais recursos para o financiamento de imóveis, certas condições devem ser observadas, dentre as quais: (i) para Unidades novas prontas ou para a construção pelo mutuário, há uma limitação de recursos para financiamento exclusivamente com recursos do FGTS, que a Unidade a ser adquirida seja avaliada em até R$80 a R$130 mil, valor teto que depende da cidade onde se encontra o imóvel a ser financiado, e que o mutuário participe com, pelo menos, 5% do valor de compra da Unidade; e (ii) para as Unidades já construídas ou em construção, poderá ser utilizado recursos do FGTS compor o valor de compra desde que o valor financiado seja de até R$450 mil ou 90% do valor do imóvel em questão, o que for mais baixo.

Em ambos casos, o cliente deve ser: (i) residente na cidade onde é localizado o imóvel; (ii) contribuinte do FGTS a pelo menos 3 anos; e (iii) não ter nenhum outro bem imóvel na cidade onde o imóvel será financiado. Os desempregados também têm acesso ao FGTS na aquisição de imóvel, mas o beneficiário deve: (i) residir na cidade onde o imóvel se localiza; (ii) não ter outro bem imóvel na cidade onde o imóvel será financiado; e (iii) ter fundos no FGTS (no qual 8% da folha de pagamento foram depositados enquanto empregado).

As condições para financiamentos oriundos dos depósitos em caderneta de poupança pelas entidades integrantes do SBPE são reguladas pelo Banco Central. Tais financiamentos podem ser obtidos de duas formas: (i) através do SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (ii) através do sistema de carteira hipotecária, onde os bancos são livres para pactuar as condições do financiamento. Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH, normalmente, varia entre 15 e 25 anos. Já os financiamentos realizados por meio de carteira hipotecária apresentam taxas de juros livremente fixadas pelas instituições financeiras, as quais variam entre 12% e 14% ao ano.

A Resolução CMN nº 3.347, de 8 de fevereiro de 2006, e posteriores alterações, introduzidas principalmente pela Resolução CMN nº 3.706, 27 de março de 2009, que dispõe sobre o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do SBPE, regulamenta as principais condições a serem observadas nos financiamentos realizados no âmbito do SFH. Dentre tais condições, podemos destacar as seguintes: (i) o valor unitário dos financiamentos, compreendendo principal e despesas acessórias, limita-se ao máximo de R$450 mil; (ii) o valor máximo de avaliação, por sua vez, limita-se a R$500 mil; (iii) o custo efetivo máximo para o mutuário final, compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros, com exceção de seguros, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (iv) se ao final do prazo de financiamento originalmente ajustado houver saldo devedor em aberto, pode haver prorrogação do prazo do financiamento por período igual à metade do prazo inicialmente ajustado.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (i) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (ii) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei nº 9.514/97; (iii) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97, de outro imóvel do mutuário ou de terceiro; ou, ainda (iv) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

O Governo Federal, por meio da Medida Provisória nº 321, de 12 de setembro de 2006, posteriormente convertida na Lei nº 11.434, de 28 de dezembro de 2006, modificou os regulamentos de financiamento e construção, a fim de promover o crescimento no mercado imobiliário, entre elas: (i) as instituições financeiras poderão conceder financiamento com taxas pré-fixadas; (ii) as instituições de crédito poderão excluir o índice TR do financiamento e aplicar somente a taxa limite de 12% ao ano; (iii) permissão para que as parcelas de pagamento do financiamento sejam deduzidas diretamente do salário do tomador; (iv) criação de um novo programa de crédito pela CEF a construtoras; (v) redução do Imposto Sobre Produtos Industrializados (IPI) para materiais de construção.

Carteiras Próprias dos Bancos

Apesar de a maior parte dos recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança ser direcionada ao SFH, parte deles também é alocada para as carteiras próprias dos bancos.

Historicamente, a Resolução CMN nº 3.005, de 30 de julho de 2002, culminou em um aumento no montante de novos financiamentos imobiliários no valor de R$2 bilhões em 2003, para R$3 bilhões em 2004, dispondo sobre o direcionamento desses recursos, exigindo que no mínimo 65% desses depósitos fossem destinados a operações de financiamento imobiliário, sendo 80%, no mínimo, em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH e o restante em operações de financiamento imobiliário contratado a taxas de mercado, que são geralmente mais altas que as taxas do SFH.

Neste contexto, o Governo Federal introduziu uma série de medidas, dentre elas a Resolução CMN nº 3.259, de 28 de janeiro de 2005, aprimorando a regulamentação do direcionamento dos recursos captados em depósito de poupança, promovendo, assim, o crescimento do setor imobiliário. Neste sentido, foram implementadas as seguintes alterações no direcionamento dos recursos captados em depósito de poupança, entre elas: (i) dispensa do recolhimento, ao Banco Central, dos recursos não aplicados em financiamentos imobiliários nos meses de janeiro, fevereiro e março, observando as condições previstas na referida resolução; (ii) criação do depósito interfinanceiro imobiliário, para permitir a troca de posições entre instituições que apresentem excesso de aplicação no setor imobiliário e aquelas que ainda possuem grande capacidade para tal; (iii) aumento dos limites operacionais do SFH, a qual majorou o valor máximo de avaliação dos imóveis para R$350 mil e o valor máximo de financiamento para até 70% desse valor, ou seja, R$245 mil; (iv) revisão dos fatores de multiplicação utilizados no direcionamento obrigatório, de modo a estimular a concessão de financiamentos para aquisição de imóveis novos de baixo valor, no âmbito do SFH, aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2005, que passam a ser maiores à medida que diminuem os valores do imóvel financiado e as taxas de juros cobradas no financiamento; e (v) permissão para que sejam computados para atendimento da exigibilidade de aplicação no âmbito do SFH os financiamentos concedidos a pessoas jurídicas para construção de habitações para seus empregados, desde que concedidos nas condições do SFH.

Posteriormente, ambas as resoluções acima citadas foram consolidadas e alteradas por meio da Resolução CMN nº 3347, de 8 de fevereiro de 2006, sendo que, recentemente, com a edição da Resolução CMN nº 3706, de 27 de março de 2009, o valor unitário máximo dos financiamentos mencionado no item (iii) do parágrafo anterior, compreendendo principal e despesas acessórias, foi aumentado para R$450 mil reais, e o valor máximo de avaliação do imóvel financiado, por sua vez, passou a R$500 mil.

Acreditamos que estas recentes mudanças ampliarão significativamente a quantidade de recursos disponíveis para investimento no setor imobiliário brasileiro.

Sistema Financeiro Imobiliário – SFI

A Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, criou o SFI e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. O sistema criado pela referida lei busca fomentar os mercados primário (concessão do crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados em recebíveis) de financiamentos imobiliários, por meio da criação de condições vantajosas de pagamento e de instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. Estão compreendidas pelo SFI as operações de financiamento imobiliário em geral, realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN. As condições do crédito imobiliário podem ser livremente pactuadas entre as partes, observados os seguintes princípios: (i) reposição integral do valor empregado e respectivo reajuste; (ii) remuneração do capital empregado às taxas convencionadas no contrato; (iii) capitalização dos juros; e (iv) contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

As operações de comercialização de imóveis com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Entidades não-financeiras ficam, portanto, nessa hipótese, autorizadas a aplicar, sobre as parcelas do preço, juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os seguintes tipos de garantia são aplicados às operações de financiamento aprovadas pelo SFI: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (iii) penhor de direitos de crédito ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (iv) alienação fiduciária de coisa imóvel; e (v) anticrese.

Merece destaque na Lei n° 9.514/97 a securitização de recebíveis imobiliários. De acordo com o artigo 8º da referida lei, "a securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito". Embora já fosse possível a securitização de recebíveis antes desta lei, a disciplina introduzida tende a tornar a estrutura menos custosa e mais atrativa. A securitização de créditos no âmbito do SFI é efetuada por meio de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, que têm por finalidade a aquisição e securitização dos referidos créditos.

A captação de recursos pelas companhias securitizadoras pode ser efetuada por meio da emissão de títulos como debêntures, notas, ou ainda por um novo modo, denominado CRIs. Nos termos da lei, os CRIs são títulos de crédito nominativo de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de crédito, com lastro em créditos imobiliários, livremente negociáveis, e que constituem promessas de pagamento em dinheiro. Dentre as características operacionais desses títulos mencionadas no artigo 7º desta lei, destacam-se os seguintes: são emitidos em forma escritural, podem ser pagos em parcelas, as taxas de juros podem ser fixas ou flutuantes, há possibilidade de previsão de reajuste, são registrados e negociados por meio de sistemas centralizados de custódia liquidação financeira como títulos privados, e pode-se estipular garantia flutuante sobre o ativo da companhia emissora.

Programa Minha Casa, Minha Vida

O Programa Minha Casa, Minha Vida tem como meta construir 1 milhão de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos, com a criação de mecanismos de incentivo à construção e aquisição de novas Unidades habitacionais por essas famílias, o que representa aproximadamente 14% do déficit habitacional em 2007.

Serão no total cerca de R$34 bilhões em investimentos do Governo Federal, dos quais, dentre outras destinações, R$16 bilhões visam à aquisição de casas ou apartamentos para o público de renda familiar de até três salários mínimos e R$12 bilhões destinam-se a subsidiar o financiamento de imóveis novos ou em construção/lançamentos, para famílias de renda de até dez salários mínimos.

Distribuição das moradias por faixa de renda familiar

Faixa de renda familiar	Número de unidades (mil)
0 a 3 salários mínimos	400
3 a 4 salários mínimos	200
4 a 5 salários mínimos	100
5 a 6 salários mínimos	100
6 a 10 salários mínimos	200

Fonte: Governo Federal.

Dentre os incentivos englobados pelo Minha Casa Minha Vida, destaca-se o "Programa Nacional de Habitação Urbana", que tem o objetivo de subsidiar a aquisição de imóvel novo para os segmentos populacionais de menor renda. No âmbito desse programa, a União fica autorizada a conceder subvenção econômica até o montante de R$2,5 bilhões para mutuários com renda familiar mensal de até 6 salários mínimos. Nesse programa, é permitido o financiamento de até 100% do valor do imóvel avaliado entre R$80 mil até R$130 mil. O prazo de amortização é de até 30 anos.

Em 28 de setembro de 2009, o IFC formalizou sua aceitação em analisar a formação de uma joint venture com nossa Companhia com o objetivo de desenvolver melhorias destinadas à população do Segmento Econômico, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida. Para informações adicionais a respeito da possibilidade de constituição de joint venture entre o IFC e nossa Companhia, veja seção "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras – Eventos Recentes*" na página 138 deste Prospecto.

Legislação Municipal

As políticas de desenvolvimento urbano municipais são reguladas de acordo com o artigo 182 e 183 da Constituição Federal, cabendo aos municípios elaborá-las e executá-las. Para regular tais políticas, o Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e de interesse social, tendo em vista o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do bem estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental. O Estatuto da Cidade determina, para o planejamento municipal, a utilização do plano diretor, disciplinando o parcelamento, o uso e a ocupação do solo e o zoneamento ambiental. Conforme o Estatuto da Cidade, cada município que preencha determinados requisitos deve instituir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município, que deverá ser aprovado por lei municipal e revisto a cada 10 anos.

O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os municípios costumam possuir planos diretores estratégicos, que se constituem em instrumentos orientadores dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam nos municípios. Esses planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária e de desenvolvimento urbano (loteamento).

Resumimos, abaixo, alguns dos principais aspectos das legislações municipais de São Paulo, do Rio de Janeiro e da Região Centro-Oeste, as principais regiões em que atuamos.

Município de São Paulo

A Lei de Zoneamento dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Paulo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento, desmembramento e desdobro à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei. A Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. A Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, aprovou o Código de Obras e Edificações, sendo regulamentada pelo Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, que disciplina os procedimentos administrativos e executivos, dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis, no município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

Município do Rio de Janeiro

O Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, do município do Rio de Janeiro, e o Decreto "E" nº 3.800, de 20 de abril de 1970, do então Estado da Guanabara, instituíram conjuntamente o Regulamento de Zoneamento, o Regulamento de Parcelamento da Terra e o Regulamento de Construções e Edificações. Os referidos regulamentos disciplinam o uso do solo da cidade, tratando do zoneamento urbano, da utilização de áreas, do desenvolvimento de atividades e dos tipos e condições de edificações em relação a cada zona por estes estabelecidas. A Lei Complementar nº 16, de 4 de junho de 1992, aprovou o Plano Diretor Decenal do Município do Rio de Janeiro. O referido plano diretor estabelece as normas e procedimentos relativos à política urbana do município do Rio de Janeiro, fixa as diretrizes, prevê instrumentos para a sua execução e define políticas setoriais e seus programas, buscando o pleno atendimento das funções sociais da cidade. A Resolução nº 728 da Secretaria Municipal de Urbanismo, de 10 de julho de 2007, estabelece os procedimentos para aprovação de projetos de parcelamento do solo.

Está em tramitação na Câmara Municipal do Rio de Janeiro o Substitutivo nº 3 ao Projeto de Lei Complementar nº 25/2001, que, uma vez aprovado, substituirá o atual Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, cujas disposições serão de observância obrigatória para empreendimentos imobiliários.

Distrito Federal

A Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, do Distrito Federal, instituiu o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, que constitui o instrumento básico da política territorial e de orientação aos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão das cidades e do território do Distrito Federal e estabelece diretrizes setoriais do ordenamento territorial relacionados à habitação, ao saneamento básico e ambiental, assentamentos humanos, aos transportes, à malha viária, bem como ao desenvolvimento econômico do Distrito Federal, com a finalidade de alcançar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e rural e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes.

Município de Goiânia

A Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007, dispõe sobre o Plano Diretor e o processamento do planejamento urbano do Município de Goiânia, estabelecendo as diretrizes para o seu ordenamento, sendo que as obras e as edificações são reguladas pela Lei Complementar nº 177, de 9 de janeiro de 2008, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Goiânia, disciplinando as atividades edilícias com observância de padrões de segurança, higiene, conforto e salubridade.

Demais Municipalidades

Municípios com mais de vinte mil habitantes, nos termos do Estatuto da Cidade, obrigatoriamente devem possuir um Plano Diretor, aprovado por Lei Municipal. O Plano Diretor Municipal delimita as normas para o desenvolvimento urbano, especificamente, o zoneamento e as exigências quanto às edificações e o uso adequado do solo, outorgando autorizações para o desenvolvimento das obras e, posteriormente, para a regular ocupação dos imóveis.

Neste sentido, nos demais municípios em que atuamos, para a aprovação dos empreendimentos, observamos os Planos Diretores, Leis de Zoneamentos e Códigos de Obras respectivos.

Aspectos Ambientais

Estamos sujeitos a diversas leis, decretos, regulamentos e normas federais, estaduais e municipais relativos à proteção do meio ambiente. As normas ambientais variam de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais do local e as utilizações presentes e passadas do local. O cumprimento dessas leis e regulamentações ambientais pode causar atrasos, resultando em custos significativos, bem como em proibições ou restrições no desenvolvimento de nossas atividades.

Licenças e Autorizações Ambientais

A legislação ambiental brasileira determina que a instalação de empreendimentos que de qualquer forma causem degradação do meio ambiente está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto para as fases de instalação inicial do empreendimento, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente.

A competência para licenciar, no que se refere aos empreendimentos de impacto ambiental regional, ou seja, que envolvam mais de um estado da federação ou mesmo países vizinhos, ou realizados em áreas de interesse ou domínio da União, é do IBAMA. Nos demais casos, a competência é dos órgãos ambientais estaduais, todavia, caso o impacto seja exclusivamente local, poderá ser dos municípios. O processo de licenciamento ambiental segue, basicamente, três estágios subsequentes: licença prévia, licença de instalação e licença de operação. No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental, instalados a partir de julho de 2000, é necessária, a título de compensação ambiental, a destinação de recursos a serem fixados pelo órgão ambiental licenciador, para a implantação e/ou manutenção de uma unidade de conservação. Quando não há licença ambiental para um projeto que a exige, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, a conduta consiste em crime ambiental, além de sujeitar o infrator a penalidades administrativas, tais como multas de até R$10 milhões e a interdição da atividade de construção do empreendimento cuja licença não foi obtida. A construção, manutenção e continuidade das vendas dos nossos projetos podem atrasar devido à dificuldade ou demora na obtenção das licenças necessárias, ou mesmo devido à nossa impossibilidade de atender às exigências estabelecidas por órgãos ambientais, no curso do processo de licenciamento.

Áreas de Preservação Permanente

As Áreas de Preservação Permanente ("APPs") são áreas especialmente protegidas, em virtude da sua importância ambiental. De acordo com o Código Florestal, são consideradas APPs, dentre outras, a faixa marginal de corpos d'água, os topos de morro e restingas.

A supressão de vegetação localizada em APPs dependerá de autorização prévia do órgão competente e será apenas admitida em casos de utilidade pública ou de interesse social, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento.

Os impactos causados às APP, quando não autorizados pelo órgão ambiental competente, ou em descordo com a autorização emitida, sujeitam o infrator à penalidade de multa, de R$5,0 mil reais a R$50,0 mil reais por hectare ou fração, além da possibilidade de embargo ou suspensão das atividades, dentre outras.

Alguns de nossos empreendimentos afetam direta ou indiretamente APPs. Por esse motivo foram lavrados autos de infração com imposição de multas e penalidades de embargo de obras impostas pelas autoridades ambientais, assim como ações judiciais visando à recuperação dos impactos causados às referidas áreas.

Nesses casos buscamos sempre solucionar a pendência ou a celebração de Termos de Ajustamento de Conduta visando à adequação ambiental dos empreendimentos. Até o momento, não fomos adversamente impactados de forma relevante e todos os nossos empreendimentos encontram-se livres de quaisquer embargos ou suspensões de obras relacionadas às APPs.

Resíduos Sólidos

A legislação ambiental brasileira regula a disposição adequada de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A violação das regras pode resultar em penalidades. Ver subitem "*Responsabilização Ambiental*", neste item, nesta seção, deste Prospecto.

Áreas Contaminadas

Nós desenvolvemos e construímos projetos em diversos estados do Brasil. Cada estado membro possui uma Secretaria do Meio Ambiente ou Agência Ambiental. Os órgãos ambientais, especialmente a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, ligada à referida secretaria, têm adotado posturas cada vez mais severas em relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas.

Além disso, a Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano do Rio de Janeiro e o Instituto Estadual do Ambiente do Rio de Janeiro (INEA), também mantêm padrões de qualidade estabelecidos pelas resoluções do CONAMA.

O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação ou a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nesses locais, poderá sujeitar o responsável pela construção de empreendimentos imobiliários nestas áreas a sanções penais e administrativas. Além disso, o proprietário do imóvel poderá ser obrigado a arcar com o custo da descontaminação do local, ainda que não seja ele o causador da contaminação.

Para atender a legislação ambiental nós levamos em consideração todos os aspectos ambientais ao adquirir um terreno, inclusive a eventual existência de mananciais, árvores, vegetação e localização quanto às características de área de preservação.

Ademais, antes da aquisição dos terrenos, contratamos engenheiros ambientais independentes para avaliar os terrenos acerca da presença de materiais nocivos ou tóxicos, lixo ou outras substâncias. No entanto, em caso de aquisição de terrenos contaminados, adotamos todos os procedimentos definidos pelas autoridades ambientais, conduzindo processos de remediação e de monitoramento, visando à adequação das áreas afetadas ao uso pretendido. Até o presente momento, não fomos adversamente afetados pela presença ou potencial presença de tais materiais ou pela falta de aprovações regulatórias.

Dessa forma, de modo que, no momento da aprovação dos projetos de nossos empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos ambientais já se encontram devidamente considerados.

Responsabilização Ambiental

A legislação ambiental brasileira prevê a imposição de sanções penais e administrativas a pessoas físicas e jurídicas que praticarem condutas caracterizadas como crime ou infração ambiental, independentemente da obrigação de reparar os eventuais danos ambientais causados. As sanções que podem vir a nos ser impostas pela prática de eventuais crimes e infrações ambientais incluem, dentre outras:

- a imposição de multas que, no âmbito administrativo, podem alcançar até R$50 milhões de acordo com a capacidade econômica e os antecedentes da pessoa infratora, bem como com a gravidade dos fatos e antecedentes, as quais podem ser aplicadas em dobro ou no triplo em caso de reincidência;
- a suspensão ou interdição de atividades do respectivo empreendimento;
- a perda de benefícios e incentivos fiscais; e
- aprisionamento.

Os diretores, administradores e outras pessoas físicas que atuem como nossos prepostos ou mandatários, concorrem para a prática de crimes ambientais atribuídos a nós, estando sujeitos, na medida de sua culpabilidade, a penas restritivas de direitos e privativas de liberdade.

No Brasil os danos ambientais envolvem responsabilidade civil solidária e objetiva, direta e indireta. Isso significa que a obrigação de reparação poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, derem causa à violação ou contaminação, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Dessa forma, tanto as atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente, desenvolvidas pelas SPEs, assim como a contratação de terceiros para proceder a qualquer serviço em nossos empreendimentos, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação e a realização de terraplanagens, não nos isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelas SPEs e pelos terceiros contratados, caso estes não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

Adicionalmente, a legislação ambiental prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente ao controlador, sempre que esta for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

NOSSAS ATIVIDADES

Somos uma das seis maiores incorporadoras do setor imobiliário brasileiro em valor de mercado[16], com atuação nos segmentos residenciais econômico, médio-baixo, médio, médio-alto e alto, bem como no segmento de escritórios, com foco nas regiões metropolitanas dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro e da região Centro-Oeste. No ano de 2008, fomos os líderes entre as companhias abertas do setor imobiliário no lançamento de empreendimentos imobiliários em São Paulo e na região Centro-Oeste, com R$1,7 bilhão e R$0,6 bilhões em lançamentos, respectivamente, e ficamos em quarto lugar em lançamentos de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, com R$0,4 bilhões em lançamentos[17]. Nossas operações são desenvolvidas de forma integrada, englobando as atividades de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento de projetos, vendas e construção.

A Companhia é resultante da combinação das empresas Brascan, Company e MB Engenharia, todas com larga experiência e tradição no setor imobiliário, consolidadas na marca "Brookfield". Com as aquisições da Company e da MB Engenharia em 2008 passamos a ter maior presença em regiões do Brasil onde ainda não tínhamos uma presença destacada, uma vez que cada uma dessas empresas possui forte atuação em sua respectiva região geográfica. Assim, se já tínhamos uma presença forte nas áreas metropolitanas do Estado do Rio de Janeiro por meio da Brascan, passamos a ter presença destacada também nas áreas metropolitanas do Estado de São Paulo, por meio da Company, e nas áreas metropolitanas da região Centro-Oeste, por meio da MB Engenharia.

Somos parte do Grupo Brookfield, que atua há 110 anos no Brasil, e controlados pela Brookfield Brasil e pelos Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas. A Brookfield Brasil tem uma plataforma de investimentos com R$14 bilhões sob gestão (incluindo recursos próprios e de clientes institucionais), atuando em diversos segmentos, como o mercado imobiliário, infraestrutura, agronegócio e shopping centers. A principal acionista da Brookfield Brasil é a Brookfield Asset Management, gestora de ativos com US$80 bilhões sob administração, dos quais US$38 bilhões encontram-se investidos no mercado imobiliário.

A tabela abaixo apresenta o resumo de algumas das nossas informações financeiras e operacionais para os períodos indicados:

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Semestre findo em 30 de junho de	
Informações Operacionais	**2006**	**2007**	**2008**	**2008**	**2009**
			(em milhares de Reais)		
Lançamentos[(1)]					
Residencial	378.000	730.000	908.100	245.800	611.800
Escritórios	–	273.000	1.320.600	160.000	245.900
Total	**378.000**	**1.003.000**	**2.228.700**	**405.800**	**857.700**
Vendas Contratadas					
Residencial	351.600	476.700	726.900	300.300	668.400
Escritórios	13.100	236.400	101.500	50.300	206.600
Total	**364.700**	**713.100**	**828.400**	**350.600**	**875.000**
Informações Financeiras[(1)(2)]					
Receita líquida	393.695	462.493	792.323	360.637	787.894
Lucro bruto	178.133	193.176	327.337	164.403	281.895
Margem bruta[(3)]	45,2%	41,8%	41,3%	45,6%	35,8%
Lucro líquido	41.970	145.261	102.837	68.348	95.318
Outras Informações Financeiras					
EBITDA[(4)]	88.078	130.052	189.055	107.370	174.261
Margem EBITDA[(5)]	22,4%	28,1%	23,9%	29,8%	22,1%

(1) Lançamentos, vendas contratadas e informações financeiras incluem os resultados da MB Engenharia a partir de abril de 2008 e da Company a partir de 22 de outubro de 2008.
(2) As informações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 não refletem os ajustes criados pela Lei nº 11.638/07 o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.
(3) Lucro bruto dividido pela receita líquida.
(4) Ver definições do EBITDA na seção "*Definições*".
(5) EBITDA dividido pela receita líquida.

[16] Fonte: Bloomberg, em 22 de setembro de 2009.
[17] Consideramos para esse cálculo os relatórios trimestrais das empresas de capital aberto do setor no Brasil, exceto Klabin Segall.

Pontos Fortes

Acreditamos que nossos pontos fortes são:

Atuação nas principais áreas metropolitanas. Somos a junção de três empresas com destaque em lançamentos de empreendimentos imobiliários nos mercados imobiliários de São Paulo, Rio de Janeiro e região Centro-Oeste, responsáveis por 33,9%, 11,6%e 8,7% do PIB brasileiro, respectivamente, em 2006[18]. Conseguimos aplicar nosso modelo de negócios em todos esses mercados, aproveitando-se da experiência e reputação agregada por cada uma de nossas empresas nessas regiões, o que nos propicia amplo conhecimento das especificidades e regulamentações em cada uma delas e, consequentemente, maior eficiência para a aprovação, licenciamento e desenvolvimento de nossos empreendimentos imobiliários.

Modelo de negócios totalmente integrado e eficiente. Nossas atividades de incorporação imobiliária são completamente integradas, o que nos permite administrar e controlar todos os seus estágios, incluindo o processo de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento, vendas e construção. Acreditamos que o processo integrado de nossas atividades nos oferece vantagens competitivas, tais como: (i) forte equipe de construção, permitindo a redução de nossos custos, do prazo para conclusão e do risco de execução de nossos empreendimentos consolidado na nossa unidade de negócio de construção; (ii) rígido controle de qualidade; (iii) capacidade para executar incorporações de maior escala; (iv) atuação local em nossas unidades de negócio (Rio de Janeiro, São Paulo e Centro-Oeste), aproveitando-se da experiência de quase 30 anos de operação em nossos mercados de atuação; e (v) maior poder de negociação junto a fornecedores.

Diversificação de produtos. Oferecemos umas das maiores diversificações de produtos do setor, uma vez que desenvolvemos um amplo leque de produtos imobiliários de escritórios e residenciais para todos os segmentos de renda. A experiência específica de nossas unidades de negócio em cada um de nossos mercados de atuação e nos diferentes segmentos de renda nos confere flexibilidade para focar em produtos voltados para regiões e segmentos onde acreditamos estar o maior potencial de crescimento e de retorno financeiro.

Sólida reputação e reconhecimento da marca. Nossa marca "Brookfield" é uma marca mundial com sólida reputação no setor imobiliário. Através de nossa marca mundial, consolidamos nossas três marcas locais – "Brascan", "Company" e "MB Engenharia". Com isso, o reconhecimento de nossa marca consolidada "Brookfield" atingiu sólida reputação entre os fornecedores, subcontratados, corretores e outros incorporadores.

Experiência comprovada de nosso principal acionista. Nos beneficiamos da experiência e do apoio de nossa controladora indireta, Brookfield Asset Management, uma gestora de ativos mundial com enfoque em ativos imobiliários, de infraestrutura e energia. A experiência da Brookfield Asset Management nos mercados imobiliários norte-americanos, sul-americanos, europeus, asiáticos e australiano nos ajudou a assumir uma posição de destaque no setor imobiliário brasileiro. Além disso, com a aquisição da Company e da MB Engenharia, incorporamos a larga experiência adquirida por essas duas companhias nos respectivos mercados e segmentos de operação, incrementando nossa capacidade de atuação e de desenvolvimento de projetos. Finalmente, nos beneficiamos da experiência e do apoio do grupo de gestão da Brookfield Brasil, especializado nos setores imobiliário e de infraestrutura. Essa estrutura única de organização nos oferece expertise em pesquisa e suporte a operações no mercado imobiliário com foco no Brasil.

[18] Fonte: IBGE – Produto Interno Bruto dos Municípios 2003 – 2006.

Governança Corporativa e Equipe Administrativa Eficiente: Possuímos um modelo de gestão baseado em forte governança corporativa, de acordo com os padrões exigidos pelo Novo Mercado. Além disso, a Brookfield Asset Management é companhia listada na Bolsa de Valores de Nova York e impõe a adoção dos padrões de governança corporativa estabelecidos pela Sarbanes-Oxley. Além disso, nossa conceituada equipe administrativa é experiente e especializada, com média de 25 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro, e está comprometida com nosso desenvolvimento sustentável e a maximização de nossos resultados. Como parte de nosso programa de governança corporativa, identificamos e capacitamos nossos executivos de maneira contínua para apoiar iniciativas de negócios e implementar nossa estratégia de negócios, além de manter um planejamento de sucessão executiva. Os resultados desse programa refletem-se em nossos empregados, altamente treinados, dos quais aproximadamente 20% possuem pós-graduação, assim como em nossos baixos índices de rotatividade de pessoal.

Estratégia

Os principais elementos da nossa estratégia são os seguintes:

Capitalizar o Potencial de Crescimento em Nossos Segmentos de Mercado. Atuamos de forma diversificada, combinando segmentos e regiões, e aumentando o número de lançamentos de empreendimentos em segmentos e regiões que entendemos ter maior potencial de crescimento, de forma a reduzir nossa exposição em segmentos e regiões específicas. Nossa diversificação geográfica nos permite capturar os benefícios da experiência adquirida por Brascan, Company e MB Engenharia em cada mercado de atuação, de forma a oferecer produtos mais adequados a cada região. Assim, dentro de nosso modelo de negócios totalmente integrado, podemos oferecer projetos de custo proporcionalmente mais baixo a todos os segmentos, bem como a nossa marca, respeitada no mercado, nos permite praticar maiores margens que nossos competidores. Além disso, acreditamos que o crescimento do mercado imobiliário nas regiões em que atuamos continue a ser superior ao do Brasil como um todo.

Avaliação de Novas Oportunidades de Crescimento. Possuímos amplo histórico em aquisições de empresas e empreendimentos no setor imobiliário e na consolidação das atividades das empresas adquiridas. As aquisições da Company e da MB Engenharia em 2008, são exemplos de aquisições estratégicas que impulsionaram nosso crescimento e aumentaram a diversificação de nossas áreas de atuação e de oferta de produtos. Com base nessas experiências adquiridas em aquisições passadas, e levando-se em consideração a fragmentação deste mercado, continuaremos a avaliar novas oportunidades de aquisição de outras empresas ou empreendimentos no setor imobiliário, com o objetivo de ampliar a consolidação de nossas atividades no setor.

Desenvolvimento de um Banco de Terrenos Equilibrado. Temos largo conhecimento na exploração e desenvolvimento de terrenos para empreendimentos imobiliários, e buscamos manter nosso Banco de Terrenos equilibrado para os projetos de curto prazo e para os projetos de longo prazo. A manutenção de terrenos para os projetos de longo prazo nos permite ter previsibilidade sobre nossas ações futuras e aumentar a visibilidade deste tipo de empreendimento, enquanto a manutenção de terrenos para os projetos de curto prazo nos permite o aproveitamento das oportunidades decorrentes de empreendimentos deste tipo que tenham retornos atraentes.

Aproveitamento de nossa eficiência operacional e financeira. O desenvolvimento de projetos em larga escala, em conjunto com o nosso modelo de negócios totalmente integrado, nos permite atingir economias de escala por meio da distribuição de custos indiretos fixos e de marketing sobre uma grande quantidade de Unidades. Ao utilizarmos a experiência da Brookfield Asset Management no segmento de incorporação imobiliária, temos capacidade de introduzir novos produtos e tecnologias que reduzem custos e aumentam margens operacionais.

Reorganização Societária Recente, Estrutura Societária e História

Em 31 de janeiro de 2008, a Companhia adquiriu, por meio da Brascan, 100% do capital social da BTHP, mediante a celebração do Contrato de Compra e Venda de ações, em 3 de outubro de 2007, conforme aditado em 25 de janeiro de 2008 e 26 de janeiro de 2009, entre a Brascan, de um lado, e Arthur Castilho de Ulhôa Rodrigues, Sílvio Álvares Penteado Neto, Fábio Penteado de Ulhôa Rodrigues e Monique Penteado Rodrigues Haidar de outro lado e, ainda, Bricor Empreendimentos e Participações S.A. e Tamboré S.A. como intervenientes anuentes.

A BTHP detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento e empreendimentos imobiliários urbanos, constituindo um Banco de Terrenos que representa, aproximadamente, 5,0 milhões de m^2 de área.

No ato da aquisição, pagamos R$61,4 milhões aos vendedores da BTHP. O valor remanescente será pago em nove parcelas semestrais, acrescidas de juros remuneratórios no valor total de aproximadamente R$10,5 milhões. A primeira parcela, no valor de aproximadamente R$27,7 milhões, foi paga em 31 de julho de 2009. O valor das oito parcelas remanescentes é de aproximadamente R$26,3 milhões.

A aquisição da BTHP foi aprovada/ratificada pela assembléia geral da Companhia reunida em 10 de dezembro de 2007, nos termos do artigo 256, inciso I, e seu § 1º da Lei nº 6.404/76.

Em 17 de abril de 2008, a Companhia concluiu a aquisição de quase a totalidade do capital social da MB Engenharia, mediante a celebração do contrato de compra e venda de ações da MB Engenharia, conforme aditado em 09 de setembro de 2008, entre a Companhia, de um lado, e Antônio Fernando de Oliveira Maia e Marcelo Martins Borba, de outro lado e, ainda, MB Engenharia, MB Engenharia SPE 034 S.A. e Brascan Real Estate S.A., sociedade incorporada pela Brascan Brasil S.A., como intervenientes anuentes.

A MB Engenharia é a empresa incorporadora que atua principalmente na região Centro-Oeste do Brasil com foco na Classe Média, Classe Média-Baixa e no Segmento Econômico. A MB Engenharia possuía registro de companhia aberta na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008. A aquisição das ações da MB Engenharia faz parte de nossa estratégia de crescimento em virtude (i) do portfólio de negócios e ativos de alta qualidade e complementares; (ii) da possibilidade de expansão geográfica da Companhia; (iii) da capacidade inovadora de construção a baixo custo; e (iv) da possibilidade de direcionamento estratégico da Companhia de atuar em todas as faixas de renda, inclusive oferecendo projetos para o Segmento Econômico.

Como parte da aquisição: (i) a Companhia aportou um total de R$210 milhões no capital da MB Engenharia, sendo R$110 milhões em 17 de abril de 2008, e o saldo de R$100 milhões durante o ano de 2008; (ii) os vendedores obrigaram-se a regularizar 59 áreas do portfólio da MB Engenharia até 31 de dezembro de 2010, sendo que o valor das áreas não regularizadas (cujo total pode atingir cerca de R$195 milhões) será retido do preço de aquisição; e o pagamento do saldo do preço foi garantido pela Companhia, por meio da alienação fiduciária de 70% das ações do capital social total da MB Engenharia.

O pagamento do preço das ações foi contratado da seguinte forma, sendo assegurado o pagamento de um valor mínimo total de R$164 milhões (a ser corrigido pelo IGP-M, acrescido de 8% ao ano, descontados da retenção de valores pela regularização das áreas): (i) primeira parcela, de R$40 milhões, foi paga em 17 de abril de 2008, em dinheiro; (ii) a segunda parcela será paga em 30 de abril de 2011, calculada da seguinte forma: 3,4375 vezes o equivalente à soma do EBITDA da MB Engenharia nos exercícios de 2009 e 2010, deste resultado sendo descontados (a) a dívida líquida da MB Engenharia em 31 de dezembro de 2010, (b) os R$210 milhões de aportes realizados pela Companhia, corrigidos pelo IGP-M, mais 8% ao ano, (c) a primeira parcela de R$40,0 milhões corrigida por IGP-M mais 8% ao ano, e (d) o valor retido pelo atraso dos vendedores na regularização das áreas; e (iii) se a regularização das áreas cujo valor tenha sido retido da segunda parcela ocorra até 31 de dezembro de 2012, o valor referente ao grupo de áreas até então regularizadas será pago em 30 de abril de 2013, acrescido da variação do IGP-M acumulada no período, mais 8% ao ano. Vide seção "Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras – Investimentos" na página 134 deste Prospecto para mais informações sobre a operação de aquisição das ações da MB Engenharia.

Na data em que o contrato de compra e venda de ações da MB Engenharia foi celebrado, as partes celebraram também acordo de acionistas, com a interveniência e anuência da MB Engenharia, considerando que os vendedores permaneceram com 1 ação da referida sociedade cada um. Tal acordo de acionistas regula a participação das partes enquanto acionistas da MB Engenharia, estabelecendo regras sobre: (i) a indicação de membros do conselho de administração e da diretoria da MB Engenharia; (ii) quorum especial da totalidade dos acionistas da MB Engenharia para a tomada de deliberações relativas às matérias especificadas naquele acordo de acionistas; e (iii) restrição à transferência de ações pelas partes durante todo prazo de vigência do acordo de acionistas (até a data do pagamento integral da segunda parcela do preço, prevista para 30 de abril de 2011, nos termos da Cláusula 2.4 do contrato de compra e venda de ações da MB Engenharia), excetuada a cessão de ações para sociedade ou fundo de investimentos controlado integralmente por uma das partes. Para mais informações sobre o referido acordo de acionistas, ver a seção *"Descrição do Capital Social – Acordo de Acionistas"*, na página 199 deste Prospecto.

A aquisição da MB Engenharia foi ratificada pela assembléia geral da Companhia reunida em 16 de julho de 2008, nos termos do artigo 256, inciso I, e seu § 1º da Lei nº 6.404/76.

Em 22 de outubro de 2008, a Companhia concluiu a aquisição da Company, através da reestruturação societária que permitiu a unificação da base acionária da Company à base acionária da Brookfield. Esta operação teve como principais racionais: (i) aumentar nosso *market share* em São Paulo, região em que está localizado 50% de nosso Banco de Terrenos; (ii) dar maior participação e reconhecimento da marca nos maiores e mais atraentes mercados do país; (iii) aproveitar sinergias com relação à gama de produtos e execução de projetos; (iv) fortalecer as principais competências, incluindo aquisição de terrenos, capacidade de construção e comercialização; (v) consolidar duas equipes de gestores altamente qualificados, com base de acionistas fortalecida; (vi) aumentar a liquidez das ações da Companhia; e (vii) melhorar nosso acesso ao mercado de capitais.

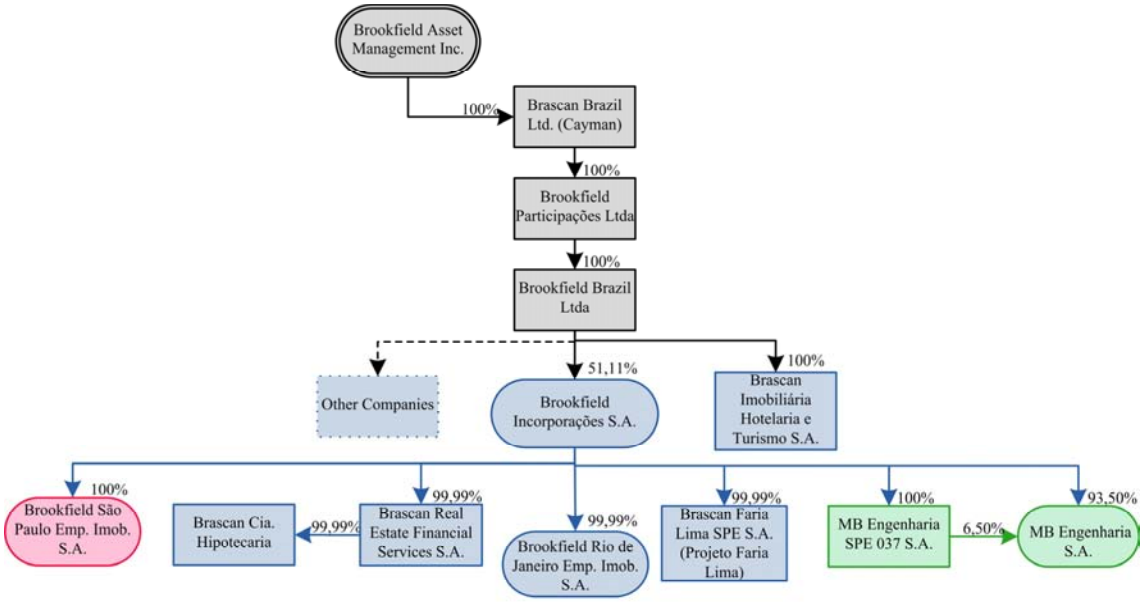
A aquisição foi realizada por meio da realização de reestruturação societária aprovada pela assembleia geral de acionistas da Companhia, realizada em 22 de outubro de 2008, e compreendeu os seguintes passos: (i) a incorporação de ações da Company pela SPE SP-3, subsidiária da Companhia, com a emissão pela SPE SP-3 de ações ordinárias e ações preferenciais resgatáveis a serem atribuídas aos então acionistas da Company, na proporção de 16 ações ordinárias e 3 ações preferenciais resgatáveis por cada ação da Company; (ii) o resgate da totalidade das ações preferenciais de emissão da SPE SP-3 com o pagamento do valor total de R$200,0 milhões aos antigos acionistas da Company, excluídos eventuais dividendos que viessem a ser declarados; (iii) a incorporação da SPE SP-3 pela Companhia, com a extinção da primeira e emissão pela Companhia de 76.978.000 novas ações ordinárias para serem atribuídas aos antigos acionistas da Company, que tinham se tornado acionistas da SPE SP-3 em decorrência da incorporação de ações, na proporção de 1,069 ação da Companhia por cada 16 ações ordinárias de emissão da SPE SP-3. Ao final da reestruturação societária, os antigos acionistas da Company tornaram-se titulares, em conjunto, de 76.978.000 ações da Companhia, ou 1,069 ação da Brookfield para cada ação da Company.

Em 10 de setembro de 2008 a Brookfield Brasil e os antigos acionistas da Company celebraram acordo de acionistas da Companhia que, prevendo os passos da reestruturação societária realizada em 22 de outubro do mesmo ano, estabeleceu regras de relacionamento entre os seus signatários enquanto acionistas da Companhia. O referido acordo de acionistas regula, em síntese: (i) o exercício do direito de voto em bloco nas Assembleias Gerais da Companhia; (ii) a indicação e eleição de membros para a administração da Companhia; (iii) o direito de preferência; (iv) a obrigação de venda conjunta na hipótese de alienação de ações de emissão da Companhia, de titularidade da Brookfield Brasil. Para mais informações sobre o referido acordo de acionistas, ver a seção *"Descrição do Capital Social – Acordo de Acionistas"*, na página 199 deste Prospecto.

Em junho de 2009, a Companhia alterou sua denominação de "Brascan Residential Properties S.A." para "Brookfield Incorporações S.A.", de forma a consolidar a força de nossas três marcas em uma única marca "Brookfield", além de vincular diretamente a Companhia à imagem de sua controladora indireta Brookfield Asset Management.

Em 24 de junho de 2009, alteramos a denominação social de nossa controlada "Brascan Imobiliária Incorporações S.A." para "Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A." e, em 13 de julho de 2009, alteramos a denominação social de nossa controlada "Company S.A." para "Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A."

O organograma abaixo apresenta a estrutura societária do Grupo Brookfield no Brasil, em 20 de agosto de 2009:



Somos uma sociedade de prazo indeterminado constituída em 14 de novembro de 2005, e obtivemos o registro de companhia aberta junto à CVM sob o código 20265, em 11 de setembro de 2006. Para maiores informações sobre a Companhia favor consultar seção "*Informações Cadastrais da Companhia*" na página 19 deste Prospecto.

A Companhia tem por objeto a participação no capital social de outras sociedades, podendo, para tanto, realizar todos e quaisquer atos necessários para o cumprimento de seu objeto social. Assim, desenvolvemos nossas atividades de incorporação e construção por meio de nossas Subsidiárias, utilizadas no curso normal de nossos negócios como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado de nossos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. Nossas Subsidiárias têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

O objeto social combinado das nossas Subsidiárias é a aquisição de terreno, planejamento, desenvolvimento de produtos, vendas e construções. Nossas atividades operacionais são inteiramente desenvolvidas pelas subsidiárias Brascan, Company e MB Engenharia de forma direta ou através de subsidiárias.

Adicionalmente, a Brascan Real Estate Financial Services S.A. (atualmente não operacional) é uma sociedade de participações controladora integral da Brascan Cia Hipotecária, que foi constituída para conceder financiamentos e créditos hipotecários para vendas.

Em 20 de agosto de 2009, possuíamos 93 Subsidiárias em operação, todas constituídas e sediadas no Brasil.

Para detalhamento da contribuição das Subsidiárias veja seção "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*", na página 102 deste Prospecto.

Lançamentos

A tabela a seguir destaca os principais lançamentos feitos desde 2006:

Projetos	Tipo (1)	Segmento	UF	Lançamento Trimestre	Fim da Construção	Execução 2T09 (2)	Vendas 2T09	Vendas Até 31/07	Participação Brookfield Incorporações				
									Área de Venda (m²)	VGV (R$mm)	Unidades	Preço Médio (R$mil)	R$/m²
La Reference	R	Media-Alta	SP	1T06	fev-09	100%	100%	100%	3.647	13	16	871	3.681
Entretons	R	Media-Alta	SP	2T06	jun-08	100%	97%	97%	5.406	19	32	594	3.513
Grand Art	R	Media-Alta	SP	2T06	jan-09	100%	100%	100%	13.340	49	54	907	3.671
Les Residence de Monaco	R	Alta	RJ	3T06	dez-08	100%	75%	75%	19.071	198	55	3.600	10.382
Refuge	R	Média-Baixa	SP	3T06	ago-07	100%	100%	100%	13.879	30	161	184	2.135
Espaço das Artes	R	Média-Alta	SP	3T06	set-07	100%	100%	100%	13.376	47	90	503	3.480
Ile Eco Life	R	Média-Baixa	SP	3T06	dez-07	100%	100%	100%	20.702	69	252	273	3.389
Acquaville	R	Média	SP	3T06	jan-10	90%	80%	85%	12.519	36	86	423	2.958
Infinity	R	Média-Baixa	SP	3T06	nov-09	76%	100%	100%	1.984	6	20	321	3.200
Landmark	E	Escritório	SP	3T06	out-09	100%	100%	100%	3.717	23	36	638	6.093
Santa Monica Jardins Condominium Club - 1ª Fase	R	Media Alta	RJ	4T06	jun-09	100%	98%	99%	60.673	180	200	900	3.660
Identità	R	Media Alta	SP	4T06	dez-09	85%	100%	100%	12.918	46	56	821	3.562
Tendence	R	Media Alta	SP	4T06	out-10	90%	88%	88%	2.100	8	12	668	3.800
Ano 2006													
Santa Monica Jardins Houses and Lots - 1ª/2ª Fase	R	Média Alta	RJ	1T07	jun-07	100%	93%	93%	156.993	184	202	908	1.176
Acquare Campo Belo	R	Média Alta	SP	1T07	nov-09	72%	81%	88%	18.024	60	112	536	3.320
Norte Village	R	Média-Baixa	RJ	2T07	dez-09	43%	91%	91%	20.314	60	435	138	2.280
Real Park Tietê	L	Lotes	SP	2T07	fev-08	100%	96%	96%	57.304	13	631	21	233
Espaço & Vida Pacaembu	R	Média-Baixa	SP	2T07	mar-10	100%	81%	84%	5.875	16	77	214	2.800
Fascination	R	Média-Alta	SP	2T07	jun-10	69%	85%	85%	11.910	51	56	915	4.300
Torre IV	E	Escritório	SP	2T07	dez-10	28%	100%	100%	49.932	273	456	599	5.467
Santa Monica Jardins Condominium Club - 2ª Fase	R	Média-Alta	RJ	3T07	jun-09	100%	85%	86%	39.208	162	160	1.013	4.132
Mooca Condominium Club	R	Média	SP	3T07	nov-09	65%	82%	84%	16.039	53	132	402	3.304
Brascan Century Plaza - Green Valley	R/E	Média	SP	3T07	dez-10	19%	74%	74%	86.203	341	691	393	3.952
Villa Branca	L	Lotes	SP	3T07	dez-08	100%	84%	84%	84.100	17	296	56	195
Real Park Arujá	L	Lotes	SP	3T07	jan-10	70%	55%	61%	56.500	20	176	114	353
Real Park Sumaré	L	Lotes	SP	3T07	dez-09	99%	18%	18%	137.201	23	626	36	166
Reserva Real Paulínia	L	Lotes	SP	3T07	dez-09	85%	44%	82%	53.801	14	178	80	260
Atualita	R	Média-Baixa	SP	3T07	mar-10	74%	75%	75%	7.723	23	108	211	2.951
Colinas do Sol	R	Média-Baixa	SP	3T07	nov-11	34%	58%	61%	96.022	192	1.438	134	2.000
Brooklin Park	R	Média-Alta	SP	3T07	jun-10	64%	84%	96%	20.663	79	106	744	3.815
Company Work Station	E	Escritório	SP	3T07	mai-10	70%	100%	100%	7.396	33	240	140	4.527
The Triumph	E	Escritório	SP	3T07	mai-10	63%	100%	100%	8.770	31	166	186	3.566
Isabela Gold	R	Alta	RJ	4T07	out-09	86%	77%	77%	20.689	106	74	1.432	5.148
Villa Amalfi - 2ª Fase	R	Média	SP	4T07	mai-10	31%	10%	10%	29.975	85	178	470	2.826
Unique	R	Alta	SP	4T07	ago-10	47%	38%	41%	16.000	68	64	1.012	4.042
Condominium Parque Clube - 1ª Fase	R	Média-Baixa	SP	4T07	dez-10	20%	70%	71%	21.540	53	179	294	2.437
The Penthouses Tamboré - 1ª Fase	R	Alta	SP	4T07	nov-10	39%	64%	64%	18.369	59	56	1.050	3.200
Panorama	R	Média-Baixa	DF	4T07	dez-10	16%	72%	72%	15.608	32	200	162	2.049
Ventura	R	Média-Baixa	DF	4T07	abr-11	27%	98%	98%	39.560	80	608	132	2.034
Evolution	R	Média-Baixa	DF	4T07	jan-10	54%	95%	95%	6.042	19	59	314	3.061
Grand Home	R	Média-Baixa	DF	4T07	jun-10	43%	90%	92%	6.022	16	52	302	2.611
Noblesse	R	Média	DF	4T07	dez-10	36%	92%	92%	8.897	23	60	389	2.622
Ano 2007													
Ideale Mooca	R	Média-Baixa	SP	1T08	jul-10	59%	81%	85%	12.921	40	188	211	3.065
Living Club Chácara Flora	R	Média-Baixa	SP	1T08	mar-11	39%	32%	35%	16.787	51	214	237	3.022
Ocean Breeze	R	Média-Baixa	RJ	1T08	out-10	66%	73%	73%	10.466	36	166	218	3.474
Aquarela	R	Média-Baixa	GO	2T08	jun-12	19%	35%	35%	16.892	39	216	181	2.310
Paysage	R	Média-Baixa	GO	2T08	mai-12	10%	41%	41%	24.765	56	246	234	2.325
Trend Pacaembu	R	Média-Baixa	SP	2T08	abr-11	28%	100%	100%	4.417	16	87	218	3.310
Faria Lima (3)	E	Escritório	SP	2T/3T08	nov-11	60%	0%	0%	36.677	622	784	793	17.099
Parque das Cidades (3)	E	Escritório	DF	2T08	jul-10	60%	38%	38%	18.500	160	40	4.000	9.697
Cond. Bella Colônia - 1ª Fase	R	Média-Baixa	SP	2T08	dez-10	24%	82%	88%	12.602	27	181	147	2.066
Villa Branca - Houses	R	Média-Baixa	SP	2T08	dez-10	23%	13%	13%	27.814	50	297	168	1.800
Vila Alegria Cajamar - 1ª Fase	R	Econômico	SP	2T08	ago-11	39%	38%	52%	39.810	55	528	104	1.642
Tatuapé Condominium Club	R	Média-Baixa	SP	2T08	nov-10	32%	49%	62%	36.271	113	330	342	3.100
Gávea Green Residencial	R	Alta	RJ	3T08	abr-11	20%	15%	15%	20.942	120	36	3.307	6.000
Lumini	R	Média-Baixa	DF	3T08	set-10	24%	84%	86%	14.288	41	160	264	2.883
Soneto - 1ª Fase	R	Média-Alta	DF	3T08	jan-11	22%	80%	88%	9.461	28	50	560	2.960
Vivaz - 1ª Fase	R	Média-Baixa	GO	3T08	jan-11	10%	69%	70%	10.873	21	150	140	1.960
Premiere	R	Média-Alta	DF	3T08	jun-11	19%	74%	97%	16.541	49	78	635	2.990
Jardins do Recreio	R	Média	RJ	4T08	abr-11	48%	30%	32%	45.359	173	400	433	3.817
Soneto - 2ª Fase	R	Média	DF	4T08	jan-12	20%	72%	74%	9.859	29	51	560	2.959
Vivaz - 2ª Fase	R	Média-Baixa	GO	4T08	dez-11	3%	12%	18%	10.873	21	150	142	1.962
Allegro - 1ª Fase	R	Média-Baixa	DF	4T08	ago-12	19%	72%	75%	50.783	120	722	166	2.360
Maison Classic	R	Média	SP	4T08	dez-09	0%	43%	48%	3.251	9	21	431	2.801
Grand Boulevard Parque da Mooca	R	Alta	SP	4T08	jul-11	34%	86%	93%	2.029	48	44	1.023	4.832
Company Business Tower - Tower Alpha (3)	E	Escritório	SP	4T08	fev-13	24%	34%	37%	34.610	225	209	1.077	6.500
Company Business Tower - Mall (3)	M	Média-Alta	SP	4T08	fev-13	24%	0%	0%	4.000	28	32	875	7.000
Company Business Tower - Tower Sigma (3)	O	Escritório	SP	4T08	fev-13	24%	0%	0%	61.917	408	88	4.602	6.541
Barra Prime Offices	O	Escritório	RJ	4T08	jun-11	22%	63%	66%	9.540	65	211	309	6.832
Ano 2008													
Paineiras II	R	Média-Baixa	SP	1T09	nov-11	23%	69%	82%	8.181	24	101	237	2.926
Ícaro	E	Escritório	DF	1T09	ago-09	0%	11%	22%	2.966	10	74	131	3.266
Sinfonia - 1ª Fase	R	Média-Baixa	DF	1T09	set-11	34%	56%	63%	14.742	43	126	343	2.930
Bonavita (Parque Imperial) - 1ª Fase	R	Média-Baixa	MT	1T09	ago-11	19%	88%	83%	23.178	62	180	344	2.671
Casas Alto Taquari - 1ª Fase	R	Econômico	MT	1T09	jul-09	97%	100%	100%	5.880	7	130	66	1.204
Condominium Parque Clube	R	Média-Baixa	SP	1T09	dez-10	20%	70%	71%	18.620	64	246	221	2.916
The Penthouse Tamboré	R	Alta	SP	1T09	nov-10	39%	41%	43%	17.898	67	56	1.204	3.830
Allegro - 2ª Fase	R	Média-Baixa	DF	2T09	fev-13	19%	9%	19%	39.277	92	570	162	2.340
Sinfonia - 2ª Fase	R	Média	DF	2T09	jul-12	34%	29%	52%	7.084	21	51	407	2.931
Feliz - 1ª Fase	R	Econômico	GO	2T09	mar-12	20%	6%	72%	14.870	27	217	128	1.780
Vitalità - 1ª Fase	R	Média-Baixa	MS	2T09	jun-12	0%	0%	0%	30.336	108	456	231	2.742
Cotu Residence - 1ª Fase	R	Média-Baixa	CE	2T09	jul-11	37%	0%	6%	22.462	67	195	340	3.000
Espaço & Vida Jundiaí	R	Média-Baixa	SP	2T09	fev-12	20%	12%	15%	14.410	39	175	223	2.716
Green Valley Office Park	E	Escritório	SP	2T09	jun-09	100%	100%	100%	39.437	70	73	959	1.775
Jardins do Recreio Office	E	Escritório	RJ	2T09	jun-09	100%	100%	100%	784	4	1	4	4.500
Barra Business Center	E	Escritório	RJ	2T09	mai-11	0%	0%	60%	18.881	163	236	690	8.615
Ano 2009													

(1) R: Residencial e E: Escritório.
(2) Execução inclui despesas de terrenos.
(3) Faria Lima, Parque Cidade e Company Business Tower são projetos de escritórios Triple A que tipicamente despertam o interesse de investidores institucionais e de grandes empresas. Portanto, a estratégia inicial da Brookfield é de focar na venda de todo o prédio ou de uma parte significativa do mesmo, com o intuito de maximizar a rentabilidade do projeto.

Empreendimentos concluídos recentemente

Tivemos 3 empreendimentos concluídos e entregues em 2007, 12 empreendimentos concluídos e entregues em 2008 e 3 empreendimentos concluídos e entregues até 30 de junho de 2009.

Os seguintes empreendimentos foram entregues até 30 de junho de 2009:

Empreendimento	Cidade	UF
Santa Mônica Jardins Condominium Club.....	Rio de Janeiro	RJ
Grand Art.....	São Paulo	SP
La Reference	São Paulo	SP

Reserva Estratégica de Terrenos em Locais Diferenciados

Nossa expertise em investimentos, capacidade de desenvolvimento e extensos relacionamentos em todos os mercados em que atuamos, juntamente com nossa crescente reputação nacional, nos têm permitido manter um Banco de Terrenos com terrenos estrategicamente localizados. Esses terrenos são adquiridos por meio de compras ou permutas, sendo que neste último caso trocamos unidades de um futuro empreendimento por terrenos, minimizando nossa necessidade de investir capital. Nossas reservas de terrenos possuíam em 30/06/2009 um volume de lançamentos futuros estimado em R$14,4 bilhões.

Acreditamos que nosso Banco de Terrenos inclui localizações diferenciadas nos mercados onde atuamos, com terrenos que são idealmente localizados, diversificados e difíceis de serem replicados por competidores. Acreditamos que nossa sólida posição financeira e reserva estratégica de terrenos proporcionam a flexibilidade necessária para continuar nosso crescimento e manter nossa posição de liderança no mercado residencial imobiliário do Brasil.

Em 30 de junho de 2009, tínhamos os seguintes terrenos em estoque para os nossos próximos projetos de incorporação:

Brookfield – Banco de Terrenos	Cidade	UF
Abel Ferreira	São Paulo	SP
Cajamar	Cajamar	SP
Cam B	São Paulo	SP
CMW	Rio de Janeiro	RJ
Conselheiro Brotero	São Paulo	SP
Fazenda Bom Jardim	Maricá	RJ
FTK[1]	Rio de Janeiro	RJ
Green Valley	Barueri	SP
JP Morgan[1][2]	Rio de Janeiro	RJ
Mapendi	Rio de Janeiro	RJ
Pamplona	São Paulo	SP
Ponta Negra	Rio de Janeiro	RJ
Sahy Residencial Resort	Mangaratiba	RJ
Tamboré	Barueri	SP
Vargem Grande	Rio de Janeiro	RJ
Vila da Penha (Nadir Figueredo)	Rio de Janeiro	RJ
Vila Leopoldina	São Paulo	SP
Bella Colônia 4	Jundiaí	SP
Oásis Living Clube (Raposo Tavares)	São Paulo	SP
Porto Belo	Santa Catarina	SC
Villa Branca II	São José dos Campos	SP
São Carlos	São Carlos	SP
Av. 85	Goiânia	GO
BC5 – Pantanal	Cuiabá	MT
Botticelli	São Paulo	SP
Comercial Fortaleza	Fortaleza	CE
Gama Q I 06	Gama	DF
Gama Q I 2	Gama	DF
Goiânia 2 HC-4	Goiânia	GO
Jardim Goiás	Goiânia	GO
Jardins do Cerrado	Goiânia	GO
Mario Bittar	Goiânia	GO
Novo Horizonte	Goiânia	GO
Novo Horizonte	Goiânia	GO
Piazza de Padova	Santos	SP
Praça Tamandaré	Goiânia	GO
Qd. 107 – Casa Fibra	Águas Claras	DF
Qd. 94 – Parque Amazônia	Goiânia	GO
Qd. 95 – Parque Amazônia	Goiânia	GO
Qd. 97 – Parque Amazônia	Goiânia	GO
Sinfonia	Distrito Federal	DF
Sítio do Tunga	Fortaleza	CE
Três Praias	Guarapari	ES
Vila Alpes Qd. 12	Goiânia	GO
Vila Alpes Qd. 14	Goiânia	GO
Vila Alpes Qd. 17	Goiânia	GO
Vila Alpes Qd. 20	Goiânia	GO
Vila Alpes Qd. 21	Goiânia	GO
Vila Alpes Qd. 23-24	Goiânia	GO
Vila Alpes Qd.15-16	Goiânia	GO
Vila Rosa	Goiânia	GO

(1) Nas matrículas destes imóveis há averbação de nulidade de partilha com reversão do bem ao monte mor de antecessor do vendedor do imóvel para a Companhia.

(2) A escritura de compra e venda está em fase de registro.

Atividades imobiliárias

Nossas atividades imobiliárias incluem:

a) aquisição de terrenos;

b) planejamento e desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária;

c) serviços de construção e gestão;

d) administração de projetos de incorporação imobiliária;

e) serviços de corretagem de incorporação imobiliária;

f) vendas de projetos de incorporação imobiliária; e

g) atendimento ao cliente.

Nossa receita resulta principalmente do desenvolvimento de projetos, de incorporação imobiliária, bem como das vendas desses projetos para clientes.

Nossas atividades relativas à construção de casas, edifícios e condomínios residenciais planejados, bem como de escritórios são: (i) avaliar as tendências de mercado e as áreas em crescimento; (ii) identificar, avaliar e adquirir terrenos; (iii) planejar e desenhar empreendimentos imobiliários; (iv) obter as licenças, autorizações e aprovações governamentais necessárias; (v) gerenciar, construir, desenvolver e vender unidades e projetos; e (vi) fornecer atendimento a nossos clientes durante e após as vendas. A construção normalmente é iniciada entre seis e 12 meses depois do lançamento de um novo empreendimento e a construção geralmente demora 24 meses para os empreendimentos residenciais e 36 meses para os empreendimentos de escritório. De um modo geral, iniciamos a construção depois da venda de pelo menos 30% das Unidades de um projeto.

Para ver a contribuição de cada Subsidiária para a receita da Companhia, favor ver seção *"Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras"* deste Prospecto.

Avaliação das tendências de mercado e áreas em crescimento

De forma a criar valor, concentramos nossos esforços no estudo e entendimento das tendências demográficas, sociais e econômicas. Juntamente com o conhecimento das tendências fornecida por empresas do setor imobiliário integrantes do Grupo Brookfield, esses esforços nos permitem identificar as tendências de *design* de forma a sermos pioneiros no lançamento de produtos. Exemplos de produtos inovadores sob a perspectiva de *design* e conceito são "*Condominium Clubs*", lançado em 1993, "*Penthouse*", introduzido pela Companhia em 1994, que une o espaço e o conforto de uma casa, à segurança e à vista de um apartamento, e "*multiuse*", lançado em 1999.

Identificação, avaliação e aquisição de terrenos e projetos

As oportunidades de aquisição de terrenos e/ou projetos são geralmente fornecidas por agentes imobiliários especializados na venda de terrenos, proprietários de terrenos interessados em se associar a um parceiro com conhecimento e experiência no segmento imobiliário, além de instituições financeiras.

Depois de avaliadas as tendências de mercado, podemos determinar os tipos de empreendimentos que os clientes estão buscando e avaliar o provável local da demanda no futuro. Adquirimos terrenos e/ou projetos os quais acreditamos que possam ter valorização devido ao aumento estimado da demanda impulsionado por tendências econômicas, sociais e demográficas previamente identificadas. A aquisição dos terrenos e/ou projetos é etapa fundamental para a lucratividade da Companhia. Dessa forma, focamos de maneira detalhada no processo de aquisição destes terrenos e /ou projetos e desenvolvemos procedimentos rigorosos para determinar a adequação dos mesmos, dentro da estratégia traçada pela Companhia.

Nossa análise para a aquisição de terrenos e/ou projetos inclui a auditoria legal, revisão dos dados técnicos, de mercado e financeiros. No caso de aquisição de terrenos, primeiramente avaliamos se o terreno atende às exigências mínimas para o tipo de projeto que pretendemos desenvolver e se está localizado em uma área em que a valorização do terreno seja esperada e a infra-estrutura seja acessível e topograficamente aplicável para a construção de edifícios residenciais ou de escritórios, casas ou condomínios planejados. Adicionalmente, utilizamos pesquisas de mercado para identificar potenciais compradores, características comuns dos empreendimentos da vizinhança, oferta e procura do mercado, bem como renda média e perfil da população da região. Cada potencial aquisição de terreno e/ou projetos está sujeita à revisão financeira para determinar se obteremos retorno sobre o capital investido no empreendimento proposto. Finalmente, o terreno e/ou projeto é aprovado pelo nosso comitê de investimentos, pelo nosso comitê executivo ou pelo nosso Conselho de Administração, respeitando a seguinte regra:

I. para terrenos e/ou projetos que necessitem de investimento de até 50 milhões de reais: aprovação pelo nosso comitê de investimentos;

II. para terrenos e/ou projetos que necessitem de investimento de até 100 milhões de reais: aprovação pelo nosso comitê executivo; e

III. para terrenos e/ou projetos que necessitem de investimento acima de 100 milhões de reais: aprovação pelo nosso Conselho de Administração.

Fatores adicionais considerados na seleção dos terrenos para a construção dos empreendimentos incluem a viabilidade de serem obtidas todas as licenças e outras aprovações regulatórias necessárias para o desenvolvimento do projeto. Na maioria dos casos, a aquisição dos terrenos é garantida por um pagamento inicial correspondente a 10% do valor total do terreno. O saldo remanescente do preço de venda é geralmente pago no decorrer do projeto mediante a obtenção de todas as permissões e outras aprovações regulatórias relativas ao desenvolvimento do projeto. Nossa obrigação para consumar a aquisição dos terrenos está geralmente condicionada à obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias antes do fechamento da aquisição. Normalmente, o depósito sobre o contrato e os custos de pré-construção não são recuperados se todas as aprovações não forem obtidas e a aquisição não for consumada.

O financiamento do preço de compra para a aquisição de terrenos ou um lote de terras é geralmente obtido fornecendo-se ao vendedor um determinado número de Unidades a serem construídas naquele terreno ou uma porcentagem da receita obtida com a venda das Unidades no empreendimento. Dessa forma, reduzimos as nossas exigências de capital e aumentamos nossas taxas de retorno sobre o capital empregado. Para decidir se devemos ou não utilizar tal método, avaliamos o potencial valor de crescimento do terreno e o comparamos ao custo de capital para determinar se o pagamento a vista aumentará ou não o retorno sobre o investimento. Também pretendemos adquirir terrenos e/ ou projetos em parceria com outros construtores/incorporadores.

Planejamento e design de empreendimentos imobiliários

Esforçamo-nos em criar os conceitos de *design* e marketing apropriados para cada novo empreendimento. Nossa equipe trabalha em conjunto com arquitetos independentes internacionalmente renomados, corretores independentes e internos e agentes de publicidade no planejamento e desenho de empreendimentos. Suas atividades incluem o *design* interno e externo de nossos empreendimentos, a elaboração de planos para a realização do projeto e a escolha dos materiais de construção do projeto.

A equipe responsável pela preparação do plano de negócio e do orçamento do projeto também participa dessa etapa. Além disso, realizamos pesquisas de mercado para avaliar as preferências dos potenciais compradores. Também procuramos obter todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias das autoridades locais, um processo que, geralmente, leva entre três e seis meses, mas que pode se estender dependendo do tamanho do empreendimento e das exigências de cada município.

Obtenção de licenças, autorizações e aprovações governamentais

O processo para a obtenção de aprovações municipais, estaduais e federais pode demorar de três meses a dois anos, sendo seis meses a média do prazo. O processo pode ser atrasado por questões ambientais e por causa de municípios com experiência limitada no processo de autorização. As várias aprovações exigidas incluem autorizações de construção, rezoneamento, planejamento e autorizações ambientais, cujas obtenções podem ser particularmente onerosas no Brasil.

Nossos projetos de construção requerem aprovações municipais dos respectivos órgãos governamentais, incluindo fornecedores públicos e agências ambientais nas esferas municipal, estadual e federal do governo. As questões ambientais devem ser tratadas antes das demais autorizações e aprovações de cumprimento. Enquanto supervisionamos o processo, contratamos corretores profissionais para concluir o processo de aprovação. Uma vez concluído, as aprovações de construção podem levar de três a seis meses adicionais.

Vendas, marketing e canais de comercialização

Nossas atividades de marketing relativas aos novos empreendimentos começam com o lançamento do empreendimento, mas as vendas somente se iniciam mediante o registro do memorial de incorporação, perante as autoridades competentes.

As vendas de nossos empreendimentos geralmente são realizadas através de uma equipe própria de vendas, através de *websites*, bem como por corretoras imobiliárias independentes. Acreditamos ser importante manter uma equipe própria de vendas focadas exclusivamente na venda de nossos empreendimentos, desenvolver relacionamentos saudáveis com nossos clientes atuais e atrair novos clientes. Nos últimos 3 anos a maior parte de nossas vendas foi realizada através de corretoras imobiliárias independentes, as quais atuam tanto realizando a venda para clientes já cadastrados nas corretoras ou através do atendimento de novos clientes nos stands de vendas dos empreendimentos. A média da comissão de vendas paga às corretoras varia de 3% a 3,6% do preço de venda.

A prática comum é termos um *showroom* no local ou próximo ao local de construção. Os *showrooms* incluem uma unidade decorada, construída com acabamento interior, utensílios e mobília. O *showroom* é realizado por nossa equipe de marketing e vendas e por corretores externos que respondem às perguntas e incentivam os clientes para um passeio pela unidade decorada. Nossa equipe de marketing e vendas, bem como os corretores externos, são treinados para considerar o perfil dos potenciais proprietários, o atendimento ao cliente, os serviços de instalações (se aplicável), os cronogramas de construção e os planos de construção alternativos. Isso resulta em uma equipe de vendas com conhecimento aprofundado dos nossos produtos e serviços relacionados. Nossa equipe de marketing e vendas recebe treinamento para motivação de vendas. Em todas as etapas de nossas atividades de marketing, enfatizamos nosso comprometimento com a entrega na data acordada e com materiais de alta qualidade fornecidos por fabricantes renomados. Também realizamos eventos promocionais especiais no lançamento de novos empreendimentos.

Realizamos o marketing de nossas unidades por televisão, jornais, mala-direta e por meio da distribuição de folhetos na vizinhança, bem como por centros de telemarketing e *websites*.

No intuito de manter a prática comum no Brasil e de reduzir nossa exposição financeira, "vendemos antecipadamente" as unidades durante o lançamento de um novo empreendimento, e para tanto, executamos as nossas atividades de marketing e vendas de tal empreendimento nas etapas iniciais da construção. Temos obtido sucesso com essa estratégia, aderindo à nossa política de venda de pelo menos 30% das Unidades antes do início da construção. Tentamos atingir uma porcentagem adicional de vendas de 40% a 50% durante a construção, sendo as Unidades restantes vendidas após a construção. Adicionalmente, normalmente recebemos 30% do preço de compra dos clientes antes da expedição do habite-se. As vendas antecipadas e pagamentos antecipados das parcelas nos permitem suprir uma parcela significativa das nossas necessidades de caixa para nossas atividades relativas à incorporação imobiliária e construção.

De acordo com a legislação brasileira, podemos estabelecer o período e as condições com base nos quais podemos cancelar o empreendimento. Tais termos devem ser acordados nos contratos de compra. De acordo com nossos contratos de compra, se não formos capazes de vender pelo menos 30% das unidades dentro de 180 dias depois do lançamento de um novo empreendimento, temos o direito de cancelar o empreendimento. Nesse caso, consideramos a possibilidade de mudar de projeto ou vender o terreno. No caso de decidirmos cancelar o projeto, devemos reembolsar todos os pagamentos feitos pelos clientes, sendo tal montante corrigido pelo índice da inflação estabelecido no contrato.

Gerenciamento, construção, desenvolvimento e alienação de unidades e projetos

Controlamos e coordenamos a construção de nossos empreendimentos imobiliários usando nossa própria equipe de construção, com mais de 30 anos de experiência em construção e gestão de projetos. Os serviços que exigem mão-de-obra mais intensa podem ser realizados por nossa própria equipe ou por terceiros por nós subcontratados. Uma parcela significativa das construções é realizada por um preço fixo acordado com empreiteiros e subempreiteiros independentes. O mercado de empreiteiros e subempreiteiros é altamente fragmentado, caracterizado pela constante entrada de novos participantes. Selecionamos os empreiteiros e subempreiteiros com base nos critérios de qualificação, reputação, preço e situação econômica estável e confiável. Nós supervisionamos os trabalhos realizados e nos certificamos de que nossos empreiteiros e subempreiteiros estão de acordo com a legislação brasileira. Não possuímos equipamentos de construção pesada e temos mão-de-obra relativamente pequena para a construção.

A contratação de empreiteiros e subempreiteiros em vez de empregados próprios oferece determinadas vantagens logísticas e financeiras, uma vez que elimina a necessidade de incorrer em custos fixos com a manutenção de mão-de-obra. Podemos nos beneficiar das diversas qualificações de diferentes empreiteiros e subempreiteiros, além de não precisarmos transferir com frequência nossa mão-de-obra para diferentes locais de construção. Isso nos proporciona flexibilidade e maior controle sobre os custos e o tempo gasto com o processo de construção, além de nos permitir supervisionar a destinação dos recursos durante nossos empreendimentos.

Os empreiteiros e subempreiteiros sempre trabalham sob a supervisão de um de nossos engenheiros, que permanece no local da construção por tempo integral além de um gerente operacional, um coordenador e um funcionário técnico por construção. Nosso grupo de engenharia de construção supervisiona a construção de cada parte do edifício, coordena as atividades dos empreiteiros, subempreiteiros e fornecedores, reporta os serviços prestados por estes para o nosso controle de segurança e de custos, monitora o cumprimento dos códigos e das regulamentações de zoneamento e edificação e assegura a conclusão do projeto no tempo previsto. Essa supervisão geralmente nos permite entregar as unidades vendidas dentro dos períodos acordados nos contratos de compra.

Nossos procedimentos de controle de qualidade também fazem parte do processo de construção. Temos equipes internas responsáveis para garantir que a construção e o desenho de nossos empreendimentos atendam aos padrões de qualidade. Os nossos subempreiteiros devem comprovar o cumprimento com as regulamentações trabalhistas e previdenciárias antes de efetuarmos qualquer pagamento. Nosso grupo de construção trabalha em empreendimentos nos quais participamos bem como em empreendimentos externos.

Temos *know-how* e expertise significativos e diferenciados na construção de empreendimentos imobiliários de alta qualidade. Nas principais etapas do processo de construção, como a estrutura de concreto, utilizamos técnicas de construção padronizadas desenvolvidas para racionalizar a produção, aumentar a produtividade e o controle de qualidade e diminuir as perdas significativas e o tempo de inatividade do trabalhador. Atribuímos grande importância ao controle de qualidade, conforme evidenciado pela certificação NBR – ISO 9001-2000 recebida em 2000 e a certificação PBQP-H SiAC recebida em 2000. Também aplicamos métodos rigorosos de planejamento e controle da construção do início à conclusão de cada projeto, por meio da utilização de sistemas de monitoramento computadorizados. Tais procedimentos nos permitem monitorar os custos relativos ao orçamento de cada projeto e lidar com quaisquer variações em tempo hábil.

Como utilizamos técnicas de construção padrão e desenvolvemos projetos grandes, conseguimos atingir significativas economias de escala na compra de materiais e retenção de serviços. Trabalhamos conjuntamente com alguns de nossos fornecedores, o que nos permite programar a produção de forma a atender nossa demanda ou nos notificar antecipadamente no caso de atraso. Nos últimos anos, não enfrentamos atrasos significativos na construção devido à falta de materiais.

Devido aos riscos envolvidos no negócio imobiliário, nossa política é de geralmente iniciar o processo de construção somente após a assinatura de contratos para a venda de pelo menos 30% das unidades de um projeto. Normalmente, iniciamos a construção entre seis e 12 meses após o lançamento de um novo empreendimento e, durante o período de pré-construção, trabalhamos no detalhamento de projetos específicos do edifício, como instalações prediais, ar condicionado e fachada. Em média, a construção de nossos empreendimentos leva 24 meses para projetos residenciais e 36 meses para projetos de escritórios.

Conforme exigido pela legislação brasileira, fornecemos uma garantia limitada de cinco anos para a solidez e segurança de estrutura. Nos últimos três anos, não foram propostos litígios ou ações significativas envolvendo as garantias prestadas ou a construção de nossos empreendimentos.

Controle de risco

Nossos procedimentos de controle de risco compreendem a aprovação de todos os nossos projetos pelo nosso comitê de investimentos, comitê executivo ou pelo nosso Conselho de Administração, de acordo com a respectiva necessidade de investimento do projeto. Nosso comitê de investimentos é composto por diretores executivos e nosso comitê executivo é composto por certos conselheiros e diretores executivos.

Materiais de construção e fornecedores

Compramos uma variedade de materiais de construção para nossas atividades, sendo que nenhum material específico representa uma parcela significativa dos nossos custos totais. Dessa forma, as variações no preço de qualquer material de construção específico não representam um impacto significativo nos nossos resultados financeiros. Para determinação dos custos de construção utilizamos os principais índices de mercado aplicáveis para a respectiva região, tais como o ICC ou o INCC.

Temos contrato firmado com os maiores fornecedores para os materiais utilizados na construção dos edifícios. Temos especificações rigorosas para a seleção de nossos fornecedores, com base não somente na qualidade e no preço dos produtos, mas também na reputação e nas suas condições financeiras. Também mantemos controles de qualidade rigorosos para garantir que os materiais estejam de acordo com as especificações antes de serem instalados, de forma a diminuir o trabalho e os custos de garantia. Desde 2000, também temos considerado questões ambientais e convênio médico fornecido pelos subempreiteiros aos seus empregados. Nosso marketing baseia-se, em parte, na utilização de nomes de marca de materiais de construção reconhecidos.

De um modo geral, compramos os produtos para nossas construções de acordo com as exigências acordadas e temos 28 dias para fazer o pagamento. Os produtos comprados geralmente têm um ano de garantia.

Não temos nenhum contrato exclusivo com nossos fornecedores. Adotamos a prática de trabalhar em conjunto com nossos fornecedores, permitindo-lhes planejar a produção de forma a atender a demanda ou notificar-nos com antecedência em caso de atrasos. Temos tido bom relacionamento com nossos fornecedores, sem atrasos significativos de construção devido à falta de materiais nos últimos anos. Não mantemos estoques significativos de materiais de construção.

Como utilizamos técnicas de construção padrão e devido aos projetos de construção em grande escala dos quais participamos, bem como o bom relacionamento mantido com alguns de nossos fornecedores, conseguimos alcançar uma significativa economia de escala nas compras de materiais e insumos, permitindo-nos celebrar contratos de compra mais acessíveis com nossos fornecedores.

Avaliamos periodicamente nossos fornecedores de acordo com as notas dadas por nossos funcionários e os relatórios preparados por nosso departamento de atendimento ao cliente, os quais resumem as avaliações e reclamações dos clientes. Em caso de problemas, geralmente substituímos o fornecedor ou trabalhamos em conjunto com este para solucionar os problemas.

Custos operacionais

Os custos das atividades de incorporação imobiliária compreendem custos com terrenos e construção (incluindo alicerce, estrutura e acabamento, bem como custos relacionados a uma variedade de matérias-primas, custos de mão-de-obra e custos de financiamento do projeto).

Investimentos

Em 2006, nossos investimentos em ativos imobilizados e intangíveis não foram relevantes, totalizando R$0,4 milhões. Nossos investimentos se concentraram na aquisição de terrenos para realização dos nossos empreendimentos, e estão registrados na rubrica imóveis a comercializar, circulante e não circulante. O principal investimento realizado no ano de 2006 foi a aquisição de um terreno com 2,2 milhões de metros quadrados localizado na cidade de Maricá no Estado do Rio de Janeiro. O valor total da aquisição foi de R$21,7 milhões, pagos R$5,6 milhões em espécie e R$16,1 milhões através da entrega de Unidades de outros empreendimentos. Todos estes investimentos realizados em 2006 foram feitos com recursos próprios.

Durante o exercício de 2007, investimos aproximadamente R$4,0 milhões em ativos imobilizados e intangíveis. Os investimentos se destinaram principalmente na aquisição de terreno para realização dos nossos empreendimentos, e estão registrados na rubrica imóveis a comercializar, circulante e não circulante. Os principais investimentos realizados foram a aquisição de um terreno localizado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, pelo valor de R$46,0 milhões, um terreno localizado e de outros 3 terrenos localizados na cidade de São Paulo pelo valor total de R$37,6 milhões. Todos estes investimentos realizados em 2007 foram feitos com recursos próprios.

Em 2008, investimos R$3,8 milhões em ativos imobilizados. Os principais investimentos realizados durante o ano estão relacionados abaixo.

A Companhia concluiu, em 31 de janeiro de 2008, a aquisição de 100% do capital social da BTHP, por meio de sua controlada Brascan, pelo valor de R$288,8 milhões. A BTHP é uma companhia de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano constituindo um banco de terrenos com aproximadamente 5 milhões de m2 de área localizado na cidade de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo. No ato da aquisição, pagamos R$61,4 milhões aos vendedores da BTHP. O valor remanescente será pago em nove parcelas semestrais, a primeira no valor de R$27,7 milhões e as demais no valor de R$26,3 milhões cada. Estes investimentos foram feitos com recursos próprios.

Em 17 de abril de 2008, a Companhia concluiu a aquisição de quase a totalidade do capital social da MB Engenharia, empresa incorporadora que atua principalmente na região Centro-Oeste do Brasil com foco na Classe Média, Classe Média-Baixa e no Segmento Econômico.

Como parte da aquisição: (i) a Companhia aportou um total de R$210 milhões no capital da MB Engenharia, sendo R$110 milhões em 17 de abril de 2008, e o saldo de R$100 milhões durante o ano de 2008; (ii) os vendedores obrigaram-se a regularizar 59 áreas do portfólio da MB Engenharia até 31 de dezembro de 2010, sendo que o valor das áreas não regularizadas (cujo total pode atingir cerca de R$195 milhões) será retido do preço de aquisição; e o pagamento do saldo do preço foi garantido pela Companhia, por meio da alienação fiduciária de 70% das ações do capital social total da MB Engenharia.

O pagamento do preço das ações foi contratado da seguinte forma, sendo assegurado o pagamento de um valor mínimo total de R$164 milhões (a ser corrigido pelo IGP-M, acrescido de 8% ao ano, descontados da retenção de valores pela regularização das áreas): (i) primeira parcela, de R$40 milhões, foi paga em 17 de abril de 2008, em dinheiro; (ii) a segunda parcela será paga em 30 de abril de 2011, calculada da seguinte forma: 3,4375 vezes o equivalente à soma do EBITDA da MB Engenharia nos exercícios de 2009 e 2010, deste resultado sendo descontados (a) a dívida líquida da MB Engenharia em 31 de dezembro de 2010, (b) os R$210 milhões de aportes realizados pela Companhia, corrigidos pelo IGP-M, mais 8% ao ano, (c) a primeira parcela de R$40,0 milhões corrigida por IGP-M mais 8% ao ano, e (d) o valor retido pelo atraso dos vendedores na regularização das áreas; e (iii) se a regularização das áreas cujo valor tenha sido retido da segunda parcela ocorra até 31 de dezembro de 2012, o valor referente ao grupo de áreas até então regularizadas será pago em 30 de abril de 2013, acrescido da variação do IGP-M acumulada no período, mais 8% ao ano. Vide item "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras – Investimentos*" na página 134 deste Prospecto para mais informações sobre a operação de aquisição das ações da MB Engenharia. A aquisição da MB Engenharia foi feita com recursos próprios.

Em 22 de outubro de 2008, a Companhia concluiu a aquisição da Company por meio da realização de reestruturação societária aprovada pela Assembleia Geral de acionistas da Companhia realizada em 22 de outubro de 2008, que permitiu a unificação da base acionária da Company à base acionária da Brookfield.

A SPE SP-3 incorporou as ações da Company e emitiu ações ordinárias e ações preferenciais resgatáveis que foram atribuídas aos então acionistas da Company, na proporção de 16 ações ordinárias e 3 ações preferenciais resgatáveis para cada ação da Company. No mesmo ato da referida incorporação de ações foi aprovado o resgate da totalidade das ações preferenciais de emissão da SPE SP-3, com o pagamento do valor total de R$200,0 milhões aos antigos acionistas da Company, excluídos eventuais dividendos que viessem a ser declarados. Em seguida, foi aprovada a incorporação da SPE SP-3 pela Companhia, com a extinção da primeira e emissão pela Companhia de 76.978.000 novas ações ordinárias para serem atribuídas aos antigos acionistas da Company, que tinham se tornado acionistas da SPE SP-3 em decorrência da primeira incorporação de ações, na proporção de 1,069 ação da Companhia por cada 16 ações ordinárias de emissão da SPE SP-3. Esta aquisição foi feita com recursos provenientes de capitais próprios e de terceiros, na proporção de aproximadamente 50% cada.

Ao final da reestruturação societária, os antigos acionistas da Company tornaram-se titulares, em conjunto, de 76.978.000 ações da Companhia, ou 1,069 ação da Brookfield para cada ação da Company. Vide item "*Reorganização Societária Recente, Estrutura Societária e História*" na página 23 deste Prospecto para mais informações sobre a operação de aquisição das ações da Company.

O saldo da provisão referente à aquisição de investimentos em 31 de dezembro de 2008 é no montante de R$160,7 milhões, sendo R$140,7 milhões relativos à aquisição da MB Engenharia e R$20,0 milhões referentes a outros investimentos.

Posicionamento processo competitivo

O negócio de incorporação imobiliária no Brasil é altamente competitivo e pulverizado. Os principais fatores competitivos neste negócio incluem preço, recursos, *design*, qualidade, reputação, parcerias, bem como disponibilidade e localização de terrenos. Acreditamos ter uma vantagem competitiva no mercado imobiliário devido a diversos fatores, dentre os quais: (i) nossas operações integradas, que nos permitem gerenciar e controlar todas as etapas da incorporação imobiliária e obter economia de escala; (ii) nossa excelente reputação entre potenciais compradores, refletindo nossa expertise na construção de edificações de alta qualidade; (iii) nossas excelentes margens financeiras; (iv) nossa equipe administrativa altamente especializada; e (v) o apoio recebido do grupo de gestão de ativos do Grupo Brookfield para pesquisa, análise de mercado e suporte a operações.

Contratos Relevantes

Aquisição da MB Engenharia

Em 17 de abril de 2008 a Companhia concluiu a aquisição de quase a totalidade das ações da MB Engenharia e de sua controladora. Como parte da aquisição:

(i) a Companhia aportou um total de R$210 milhões no capital da MB Engenharia, da seguinte forma: R$110 milhões em 17 de abril de 2008, e o saldo de R$100 milhões durante o ano de 2008;

(ii) os vendedores obrigaram-se a regularizar 59 áreas do portfólio da MB Engenharia até 31 de dezembro de 2010, sendo que o valor das áreas não regularizadas (cujo total pode atingir cerca de R$195 milhões) será retido do preço de aquisição; e

(iii) o pagamento do saldo do preço foi garantido pela Companhia, por meio da alienação fiduciária de 70% das ações do capital social total da MB Engenharia.

O pagamento do preço das ações foi contratado da seguinte forma, sendo assegurado o pagamento de um valor mínimo total de R$164 milhões (a ser corrigido pelo IGP-M, acrescido de 8% ao ano, descontados da retenção de valores pela regularização das áreas):

(i) a primeira parcela, de R$40 milhões, foi paga em 17 de abril de 2008, em dinheiro;

(ii) a segunda parcela será paga em 30 de abril de 2011, calculada da seguinte forma: 3,4375 vezes o equivalente à soma do EBITDA da MB Engenharia nos exercícios de 2009 e 2010, deste resultado sendo descontados (a) a dívida líquida da MB Engenharia em 31 de dezembro de 2010, (b) os R$210 milhões de aportes realizados pela Companhia, corrigidos pelo IGP-M, mais 8% ao ano, (c) a primeira parcela de R$40 milhões corrigida por IGP-M mais 8% ao ano e (d) o valor retido pelo atraso dos vendedores na regularização das áreas; e

(iii) se a regularização das áreas cujo valor tenha sido retido da segunda parcela ocorra até 31 de dezembro de 2012, o valor referente ao grupo de áreas até então regularizadas será pago em 30 de abril de 2013, acrescido da variação do IGP-M acumulada no período, mais 8% ao ano;

Tendo em vista que a segunda parcela do preço é calculada com base no EBITDA da MB Engenharia, o valor mínimo previsto para pagamento do preço poderá ser superado em virtude do resultado do EBTIDA da MB Engenharia dos exercícios de 2009 e 2010. O EBTDA isolado da MB Engenharia no 1º semestre de 2009 foi de R$40,9 milhões. Quanto maior o EBITDA da MB Engenharia para os períodos indicados acima, maior será o preço a ser pago pela Companhia. Não é possível saber na data deste Prospecto qual será o EBITDA da MB Engenharia tendo em vista que decorre do seu desempenho futuro, não sendo possível prever qual o valor a ser pago em razão da última parcela, nem se será pago somente em dinheiro ou também em ações. Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2008, a dívida líquida da Companhia era de R$832,9 milhões, equivalente a 55,0% do patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2008, a MB Engenharia possuía uma dívida líquida de R$74,0 milhões.

A segunda parcela do preço será paga da seguinte forma:

(i) o equivalente a até R$200 milhões será pago em dinheiro;

(ii) o que exceder a tal valor será pago com ações da Companhia, até o valor equivalente a 19 milhões de ações da Companhia; e

(iii) o que exceder a tal valor será pago: na proporção de 2/3, a critério da Companhia, em ações ou dinheiro; e na proporção de 1/3, a critério dos vendedores, em ações ou dinheiro.

Para fins de cálculo do número de ações a serem dadas em pagamento, nos termos dos itens (ii) e (iii) acima, o valor por ação de nossa emissão adotado como parâmetro será igual ao maior dos seguintes valores: (a) média das cotações dos últimos 20 pregões anteriores a 31 de dezembro de 2010; ou (b) 4,375 vezes o equivalente à soma do EBITDA da Companhia nos exercícios de 2009 e 2010 (deste resultado sendo descontada a dívida líquida da Companhia em 31 de dezembro de 2010), dividido pelo número total de ações de emissão da Companhia em tal data e ajustado para refletir qualquer capitalização de reservas, bonificação, agrupamento ou desdobramento ocorrido entre 1º de janeiro de 2011 e 30 de abril de 2011.

As ações de nossa emissão, referentes ao pagamento aos antigos acionistas da MB Engenharia serão emitidas mediante futuro aumento de nosso capital social a ser aprovado em Assembleia Geral Extraordinária. Nossa acionista controladora se comprometeu a votar favoravelmente à aprovação de referido aumento de capital, bem como a ceder gratuitamente o seu direito de preferência aos antigos acionistas da MB Engenharia no âmbito de referido aumento de capital em que os antigos acionistas da MB Engenharia deverão subscrever o número de ações que lhes forem devidas mediante a capitalização do crédito detido contra a Companhia. Caso, por qualquer motivo, referido aumento de capital não seja aprovado, ou ainda na hipótese de fechamento de capital, ou retirada de nossas ações do Novo Mercado, o valor devido aos antigos controladores da MB Engenharia deverá ser feito integralmente em moeda corrente nacional.

Tendo em vista que a quantia a ser paga por nós, ou o número de ações a serem emitidas por nós, nos termos do contrato de compra e venda de ações da MB Engenharia, dependem de componentes variáveis a serem determinados no futuro, os pagamentos a serem feitos aos antigos acionistas da MB Engenharia podem ser significativos. Além disso, as ações a serem emitidas podem implicar a diluição de nossos acionistas.

Nesta aquisição foi apurado um ágio de R$167,4 milhões cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo do Banco de Terrenos da MB Engenharia. Este valor de mercado foi apurado com base em projeções do fluxo de caixa futuro a ser gerado pelas incorporações a serem desenvolvidas no Banco de Terrenos.

Em 30 de junho de 2009, a Companhia possuía uma provisão para o pagamento do valor relacionado a esta aquisição no valor de R$144,1 milhões.

Aquisição BTHP

A Companhia concluiu, em 31 de janeiro de 2008, a aquisição, por meio de sua controlada Brascan, pelo valor de R$288,8 milhões, de 100% do capital social da BTHP companhia de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano constituindo um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m^2 de área. No ato da aquisição, pagamos R$61,4 milhões aos vendedores da BTHP, e o valor remanescente será pago em nove parcelas semestrais, acrescidas de juros remuneratórios. A primeira dessas parcelas, no valor de aproximadamente R$27,7 milhões foi paga em 31 de julho de 2009. O valor das oito parcelas restantes é de aproximadamente 26,3 milhões.

Contratos Financeiros

No curso de nossas atividades, aplicamos recursos tomados junto a instituições financeiras públicas e privadas, principalmente nas modalidades de capital de giro e financiamento à construção. Adicionalmente, realizamos operações de securitização com os mesmos objetivos. Nossas operações de crédito são geralmente garantidas por aval, hipoteca ou penhor de recebíveis.

Em 30 de junho de 2009, nosso endividamento total decorrente de tais instrumentos correspondia a R$1.148,1 milhões.

Capital de giro

Em alguns empreendimentos celebramos contratos de capital de giro, diretamente ou por meio de uma Subsidiária, junto a instituições financeiras, a taxas entre 0,7% e 14,0% ao ano, acrescidos em sua maioria da Taxa SELIC. Estes empréstimos possuem vencimento até 2013 e são, na sua maioria, garantidos por aval corporativo.

Em 30 de junho de 2009, tínhamos 28 contratos vigentes, com saldo em aberto de R$600,1 milhões.

Com relação a essa modalidade de financiamento, seguem os contratos que consideramos ser os mais relevantes:

HSBC

Em 30 de junho de 2008, emitimos uma CCB junto ao HSBC no valor total de R$150 milhões, garantida por aval corporativo, com vencimento em 4 de junho de 2013 e taxa de juros anuais de CDI + 1,65%. Esta CCB contém cláusulas usuais de vencimento antecipado, incluindo a não manutenção de determinados índices financeiros. Em 30 de junho de 2009, o saldo devedor desta CCB era de R$150,2 milhões.

Bradesco

Em 23 de dezembro de 2008, emitimos uma CCB junto ao Bradesco no valor de R$72 milhões, garantida por aval corporativo e por alienação fiduciária de um conjunto de terrenos localizados no Estado de São Paulo, com vencimento em 13 de dezembro de 2010 e taxa de juros anuais de CDI + 7,20%. Esta CCB contém cláusulas usuais de vencimento antecipado. Em 30 de junho de 2009, o saldo devedor desta CCB era de R$72,3 milhões.

Financiamento Imobiliário

Em alguns empreendimentos, para o respectivo desenvolvimento, tomamos financiamentos, diretamente ou por meio de uma Subsidiária, junto a instituições financeiras a taxas entre 8,7% e 13,0% ao ano, acrescidas da TR. Estes financiamentos possuem vencimento até 2013 e são garantidos por hipoteca, recebíveis decorrentes das vendas das Unidades dos empreendimentos imobiliários e por aval corporativo.

Em 30 de junho de 2009, tínhamos 50 contratos vigentes, com saldo em aberto de R$331,6 milhões.

Com relação a essa modalidade de financiamento, seguem os contratos que consideramos ser os mais relevantes:

ABN AMRO

Em 27 de julho de 2007, celebramos um contrato de financiamento com o ABN AMRO no valor de R$121,2 milhões garantido por hipoteca, recebíveis decorrentes das vendas de Unidades dos empreendimentos imobiliários objeto do financiamento e por fiança corporativa, com vencimento em 26 de maio de 2011 e taxa de juros anuais de 10,50%, acrescida da TR. Este contrato contém cláusulas usuais de vencimento antecipado. Em 30 de junho de 2009, o saldo devedor deste contrato era de R$121,9 milhões.

Bradesco

Em 24 de dezembro de 2007, celebramos um contrato de financiamento com o Bradesco no valor de R$113,3 milhões, garantido por hipoteca, recebíveis decorrentes das vendas das Unidades dos empreendimentos imobiliários objeto do financiamento e por fiança corporativa, com vencimento em 24 de maio de 2011 e taxa de juros anuais de 10,75%, acrescida da TR. Este contrato contém cláusulas usuais de vencimento antecipado, incluindo a não manutenção de determinados índices financeiros. Em 30 de junho de 2009, o saldo devedor deste contrato era de R$9,1 milhões.

CEF

Em 04 de dezembro de 2008, celebramos um contrato de financiamento com a CEF no valor de R$65,6 milhões, garantido por hipoteca, recebíveis decorrentes das vendas das Unidades dos empreendimentos imobiliários objeto do financiamento e por fiança corporativa, com vencimento em 1º de abril de 2010 e taxa de juros anuais de 10,00%, acrescida da TR. Este contrato contém cláusulas usuais de vencimento antecipado. Em 30 de junho de 2009, o saldo devedor deste contrato era de R$7,8 milhões.

Securitização

Cessão de créditos para a CIBRASEC – Cia Brasileira de Securitização

Em setembro de 2008, a Brascan concluiu a cessão de créditos em face de Brascan SPE RJ-4 S.A. para a CIBRASEC – Cia. Brasileira de Securitização no âmbito da segunda emissão de CRIs da referida securitizadora no valor de R$50,0 milhões e com prazo de amortização de 58 meses. Nos termos do instrumento de cessão de CCIs, existe uma obrigação de retrocessão assumida pela Brascan, no valor de até R$50,0 milhões, a qual é afiançada pela Companhia.

Cessão de CCIs para a GAIA Securitizadora S.A.

Atualmente, a GAIA Securitizadora S.A. está emitindo CRIs, os quais serão lastreados em CCIs de titularidade de Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.; Diamond SPE S.A.; RDV10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.; RDV 12 Planejamento, Promoção e Vendas Ltda.; Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.; e Bauinea Empreendimentos e Participações Ltda., nossas Subsidiárias. Com os recursos oriundos da emissão dos CRIs, a GAIA Securitizadora S.A. adquirirá as referidas CCIs no valor de até R$83 milhões. Nos termos do instrumento de cessão de CCIs, existe uma obrigação de retrocessão assumida pelas referidas Subsidiárias, no valor de até R$83 milhões, a qual é afiançada pela Companhia.

Renegociação de Operação de Venda

A Companhia realizou em 2007, através de uma de suas Subsidiárias, uma operação de venda de um empreendimento pelo valor total de R$258.0 milhões, tendo recebido até a data R$55,4 milhões, e registrado um contas a receber de R$24.8 milhões. Esta operação atualmente está sendo objeto de uma renegociação, uma vez que determinados prazos e condições previstos no contrato de venda não puderam ser cumpridos devido a eventos de força maior. Uma vez que ainda não existe uma definição quanto às alterações a serem efetuadas na estrutura do negócio, as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2009 não incluem nenhum efeito destas negociações.

Propriedade e Ativos Fixos

Nossa sede está localizada na Av. das Américas, 3434 Bloco II – 6º Andar salas 601 a 608 e 703 a 706 Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102. Também temos escritórios em São Paulo na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – 14º andar, CEP 04794-000. Nossas instalações existentes são adequadas para o nível atual e planejado de nossas operações.

Imóveis Onerados

Os empreendimentos La Reference, Refuge, Parque Clube Guarulhos, Allegro, Espaço das Artes, Grand Art, Ile Ecolife, Mario Bittar, Green Valley, Torre IV-Circo, Bonavitta, Residencial Felicitá, Maison Classic SP, Noblesse, Paineras II, Vitalitá, Vivaz, Acquare – Campo Belo, Company Work Station, Vila Amalfi – Fase II, Tatuapé Condominium Club, Real Park Sumaré, Mooca Condomínium Club e Identitá estão onerados com hipotecas para garantia de dívidas feitas para financiamentos dos respectivos empreendimentos. Tais garantias hipotecárias serão canceladas mediante a quitação das respectivas dívidas. O empreendimento Entretons embora ainda esteja com hipoteca registrada na respectiva matrícula, o financiamento garantido encontra-se quitado e tal hipoteca está em processo de cancelamento.

Além disso, o empreendimento Faria Lima está hipotecado em virtude do acordo para aquisição do terreno, e referida garantia hipotecária será cancelada mediante dação de Unidades futuras. Os loteamentos Real Park Sumaré, Real Park Paulínia, Real Park Arujá, encontram-se com parte dos lotes hipotecados para as prefeituras locais em garantia da construção da infra-estrutura necessária, tão somente por conta de obrigação legal prevista na Lei Federal n° 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano).

Existe, ainda, uma penhora sobre 3,29% do terreno de Vargem Grande em favor do Banco Boavista, para garantia de dívidas pendentes de quitação de um dos condôminos deste terreno, do qual somos titulares de 11,30% do terreno, e uma penhora sobre o terreno objeto do empreendimento Barra Business Center em favor do Município do Rio de Janeiro, que está em fase de cancelamento, uma vez que há depósito integral do valor. O empreendimento Allegro está hipotecado para garantia de reclamação trabalhista.

Saúde e Segurança

O Código de Obras e Edificações regulamenta os procedimentos administrativos e executivos e estabelece as normas gerais e específicas a serem seguidas no planejamento, no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de obras e edificações dentro do município do Rio de Janeiro, além de aplicar sanções e multas no caso de não-cumprimento dessas normas. Atendemos plenamente a todas normas para evitar acidentes de trabalho. Nossa baixa taxa de acidentes de trabalho resulta dos investimentos realizados nessa área, nossos frequentes programas de treinamento para nossos empregados de construção e dos subcontratados, bem como os critérios rigorosos que devem ser seguidos pelos nossos subcontratados. A BEC recebeu diversos prêmios por suas práticas de saúde e segurança. Em 2005, recebeu o Prêmio de Segurança Cruz Verde oferecido a construtoras no Rio de Janeiro que obtiveram os melhores desempenhos em termos de segurança no trabalho. Também recebeu o Prêmio SECONCI pela preocupação com a saúde nos locais de construção, como reconhecimento das condições de saúde e qualidade de vida nessas locais. Nosso desempenho em termos de saúde e segurança contribuiu para obtermos a certificação NBR ISO 9001-2000 em 2006. Em 2003, a Company recebeu o certificado PBQ-H (Programa Brasileiro de Produtividade e Qualidade no Habitat), nível A de qualidade, tendo sido recertificada em 2007. Essa certificação foi concedida pela Fundação Vanzolini, entidade gerida pelos professores do Departamento de Engenharia de Produção da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

Seguro

Mantemos apólices de seguro com seguradoras brasileiras líderes e financeiramente sólidas não somente para todas as nossas propriedades imobiliárias durante a construção, mas também para as propriedades de terceiros próximas do local de construção. Nossa apólice de seguro inclui todos os principais potenciais riscos, como danos a propriedades, riscos de engenharia, incêndio, desmoronamento, raio, explosão de gás e possíveis erros de construção. Em alguns casos, nossas apólices cobrem adicionalmente riscos de incêndio por 30 dias após o fim da construção. Outra importante cobertura de seguro contratada são as gratificações por performance dos títulos que garantem o cumprimento de obrigações contratuais, assumidas pelos nossos construtores contratados. Tal apólice possui especificações, limites e franquias para onde a propriedade está localizada. Acreditamos que nossas apólices de seguro para nossas propriedades sejam adequadas. No entanto, não podemos garantir que o valor do seguro será suficiente para nos proteger de prejuízos significativos.

Propriedade Intelectual

A política por nós adotada consiste em levar nossas principais marcas e nomes de domínio a registro perante as autoridades competentes no Brasil, para assegurar assim, a exclusividade destes bens de propriedade intelectual no território brasileiro.

Marcas

No Brasil, a propriedade de uma marca é adquirida somente pelo registro validamente expedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI), sendo assegurado ao seu titular o direito ao uso exclusivo da marca em todo o território nacional com relação aos produtos ou serviços assinalados pela marca. Durante o processo de registro, o requerente possui apenas uma expectativa de direito sobre a marca, o qual pode, inclusive, ser demandado por terceiros para a interrupção do uso da marca e eventual indenização em caso de existência de direitos conflitantes anteriores em nome de terceiros.

Possuímos aproximadamente 74 registros de marca e aproximadamente 50 pedidos de registro de marcas no Brasil em nosso segmento de mercado, que representam valor na condução de nossos negócios. As marcas mais importantes que possuímos são "Brascan", "Company" e "MB Engenharia". Acreditamos que nossas marcas sejam essenciais para o sucesso de nossos negócios no mercado imobiliário devido à sólida reputação conquistada ao longo dos anos.

Nomes de Domínios

Somos titulares de aproximadamente 77 nomes de domínios registrados no Brasil (".br"), tais como: www.brascan.com.br; www.company.com.br e www.mbengenharia.com.br.

Empregados

Nós possuíamos o total de 2.516 empregados em nossa equipe em 30 de junho de 2009.

Nos últimos anos, nossa equipe totalizou 370 pessoas em 31 de dezembro de 2006, 507 pessoas em 31 de dezembro de 2007 e 2.197 pessoas em 31 de dezembro de 2008[19].

A tabela abaixo fornece informações detalhadas sobre nossa equipe em 30 de junho de 2009:

Área Funcional Geográfica por Empregados	
Rio de Janeiro	489
São Paulo	807
Centro Oeste	1.220
Total	**2.516**

[19] As subsidiarias MB Engenharia e Company foram adquiridas em 17 de abril de 2008 e 22 de outubro de 2008, respectivamente.

Temos uma equipe altamente qualificada, sendo que aproximadamente 20% de nossos funcionários têm pós-graduação, assim como em nossos baixos índices de rotatividade de pessoal. Nossa conceituada equipe administrativa possui uma média de mais de 30 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro e está comprometida com o desenvolvimento sustentável a longo prazo. Como parte do programa, a Brookfield Asset Management organiza encontros anuais de compartilhamento de informações que incluem membros das equipes administrativas das áreas globais de incorporação.

Também oferecemos treinamento técnico obrigatório e treinamento geral opcional, incluindo sessões de motivação e liderança. Nossos programas de treinamento técnico relacionam-se a tendências de mercado e pesquisa de mercado; técnicas de marketing; assuntos contábeis, financeiros e tributários; gestão de custos; auditoria interna; gestão de crises; atendimento ao cliente; análise e desenvolvimento de projetos; software de computadores; e gestão de carreira. Acreditamos que os altos níveis de produtividade atingidos em nossos locais de construção e nossa reputação pela excelência no atendimento ao cliente resultam, em grande parte, do treinamento contínuo oferecido a nossos empregados. Além do treinamento, oferecemos seguro de saúde e de vida, tíquete refeição e auxílio estacionamento.

Sindicatos

Nossos empregados são representados por uma série de Sindicatos do Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, bem como da região Centro-Oeste, conforme exposto abaixo, e negociam Acordos Coletivos anualmente a cada data base da categoria. Não temos nenhuma experiência de greve de nossos empregados e acreditamos manter boas relações com os sindicatos. No ano de 2009, arquivamos junto aos respectivos sindicatos o nosso Programa de Participação nos Resultados que contempla todos os nossos empregados administrativos e operacionais.

Nossos empregados são representados pelos seguintes sindicatos dos Estados do Rio de Janeiro, São Paulo e no Centro-Oeste, respectivamente: (i) Sindicato dos Trabalhadores de Construção Civil, Hidráulico, Cimento e Produção de Granito e Mármore, Construção de Estradas e Manutenção Industrial do Rio de Janeiro (SINTRACONS-RJ); Sindicatos dos Trabalhadores de Construção Civil do Estado Rio de Janeiro (SIDUSCON-RJ); Sindicatos de Trabalhadores de Parques de Diversão, Agentes de Viagens, Compra e Aluguel e Administração de Companhias Imobiliárias do Rio de Janeiro; Sindicatos de Condomínios do Rio de Janeiro (SECOVI-RJ); (ii) Sindicato de Trabalhadores de Construção Civil do Estado de São Paulo (SINTRACON-RJ); Sindicato de Compra, Venda e Aluguel de Companhias Imobiliárias dos Setores Residencial e Comercial (SECOVI); Sindicato de Compra, Venda, Aluguel e Administração de Companhias Imobiliárias; (iii) Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil e do Mobiliário de Brasília; (iv) Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil e do Mobiliário de Goiânia.

Benefícios

Concedemos a todos os nossos empregados planos de assistência médica (inclusive aos seus dependentes), seguro de vida, vale transporte, bem como somos inscritos no Programa de Alimentação do Trabalhador (PAT), pelo qual oferecemos vale-refeição aos nossos empregados. Possuímos ainda um programa para a melhoria do nível de escolaridade e conhecimentos de nossos empregados, onde reembolsamos até 80% dos gastos com cursos graduação, de especialização ou de capacitação geral que os empregados desejam realizar, relacionados a sua área de atuação.

Além disso, oferecemos aos nossos empregados um plano de participação nos lucros e resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais. Possuímos também um código de ética que divulga aos nossos empregados a nossa política corporativa de valores, metas, missão, cultura, estratégia e princípios.

Para nossos diretores, superintendentes e empregados vinculados ao Departamento de Assistência Técnica, oferecemos um veículo para sua locomoção.

A nossa subsidiária MB Engenharia concede, ainda, adicional de transferência, moradia e comissões aos nossos empregados ligados ao setor de vendas.

Prestadores de Serviço

Estabelecemos, contratos com empresas prestadoras de serviços para atividades que não consideramos essenciais para nós, tais como limpeza, segurança, vigilância, e, também, com empresas que prestam serviços relacionados a atividades específicas ligadas à construção civil.

Plano de Opção de Compra de Ações

Nos exercícios de 2006, 2007, 2008 e 2009, nosso Conselho de Administração concedeu o total de 13.544.239 opções aos nossos diretores e determinado grupo de funcionários, as quais têm prazo de validade de 10 anos, sendo que, para a maior parte destas opções, a cada aniversário 20% do total tornam-se passíveis de exercício até que todas se tornem exercíveis. Vide "Administração – *Participação a longo prazo – Plano de opção de compra de ações*" na página 190 deste Prospecto. A tabela abaixo indica o número de opções concedidas a cada ano, bem como o respectivo preço de exercício e o número de opções já exercidas:

	2006	2007	2008	2009	Total
Opções Concedidas	1.427.439	729.800	2.962.000	8.425.000	13.544.239
Opções Canceladas	13.000	20.650		1.153.600	1.187.250
Opções já exercidas	510.831			288.400	799.231
Opções em aberto	903.608	709.150	2.962.000	6.983.000	11.557.758
Preço médio de exercício	R$ 7,51	R$ 14,29	R$ 9,52	R$ 1,99	R$ 5,38

Ação Social

Até a presente data, a Companhia não tem programa de política de responsabilidade social, patrocínio ou incentivo cultural. Contudo, a Brookfield, em 2009, criou a diretoria de marketing institucional/responsabilidade social para organizar e dirigir as políticas, programas e ações de marketing institucional, visando garantir o seu alinhamento, disseminação e implantação, conforme objetivos estratégicos da companhia.

Atualmente, creditamos que o negócio deve proporcionar, além do crescimento da Companhia, o desenvolvimento das cidades onde atua. Desta forma, o investimento social realizado em 2009 teve como foco as 3 principais áreas de atuação da Brookfield – os Estados do Rio de Janeiro e São Paulo, e a região Centro-Oeste – concentrando-se principalmente nos segmentos de cultura, educação e meio ambiente.

Como continuidade do trabalho realizado em 2007, a Brookfield renovou os patrocínios do Festival de Cinema do Rio e da Orquestra Sinfônica Brasileira (OSB). O primeiro é um dos principais festivais de cinema da América Latina, com a exibição de mais de 300 filmes nacionais e internacionais. Já a OSB é uma tradicional instituição brasileira de música erudita, reconhecida pela excelência artística.

Na área da educação a empresa investiu tanto em projetos próprios como de terceiros. Os programas de educação nas obras é uma das prioridades da empresa, que busca erradicar o analfabetismo entre os operários, para que estes tenham melhores oportunidades profissionais. As iniciativas contam com parcerias locais e são coordenadas pela área de recursos humanos.

O Programa Estrela Dalva, desenvolvido pelo Instituto Lecca, contou novamente com o apoio da Brookfield. Este programa visa proporcionar a crianças e adolescentes superdotados oriundos de comunidades carentes o acesso às melhores escolas públicas do Rio de Janeiro. Desta forma, investe no desenvolvimento de cidadãos conscientes e melhor preparados para o mercado de trabalho.

Em São Paulo apoiamos desde 2008 o Instituto Tamboré, organização que atua na região de Barueri e Santana de Parnaíba, onde estão os bairros Tamboré e Alphaville. O Instituto atua com iniciativas socioambientais e é responsável pelo Programa de Preservação da Reserva Biológica Tamboré, uma área com mais de 3,5 milhões de m².

Acreditamos na importância de contribuir com o desenvolvimento sustentável do país e buscamos aprimorar constantemente a nossa atuação social.

Contingências Judiciais e Administrativas

Geral

Estamos sujeitos a diversos processos judiciais e administrativos tributários, trabalhistas e cíveis. Em 30 de junho de 2009, mantínhamos uma provisão para contingências no valor total de R$73,5 milhões referentes a obrigações legais, processos administrativos e judiciais tributários, trabalhistas e cíveis. Acreditamos que nossas provisões são suficientes para atender a prováveis prejuízos. Não acreditamos que qualquer ação judicial ou processo administrativo individual pendente em 30 de junho de 2009, se decidido de maneira desfavorável, afetaria de maneira relevante nossas atividades.

Processos Administrativos e Judiciais Tributários

Em 30 de junho de 2009, o valor envolvido nos processos tributários e previdenciários nos quais éramos parte totalizava R$106,5 milhões, para os quais havíamos constituído provisão para as causas com perda provável no valor de R$53,8 milhões. Serão considerados relevantes as contingências que superam a quantia de R$10 milhões, destacando-se.

Processo administrativo para satisfação de IOF sobre contratos de mútuo

Em julho de 2006, a SRF lavrou Auto de Infração contra a Brascan, para satisfação de crédito tributário de IOF, em razão dos empréstimos realizados pela Companhia a outras empresas do Grupo Brookfield e caracterizados pela fiscalização como contratos de mútuo, os quais estão sujeitos à incidência do referido imposto, cujos desembolsos ocorreram nos exercícios de 2001 a 2005. A decisão de 1ª Instância julgou parcialmente procedente o lançamento, mantendo, em parte, as exigências. Diante disso, foi interposto recurso voluntário que aguarda julgamento. Em 30 de junho de 2009, o valor envolvido no processo era de aproximadamente R$18,1 milhões.

Nossos advogados responsáveis pela condução do processo entendem que a nossa probabilidade de êxito é provável com relação à parte do auto impugnado.

Processo Administrativo para satisfação de PIS/COFINS

Em junho de 2009, a SRF lavrou Auto de Infração contra a Brascan para satisfação de suposto crédito tributário de PIS/COFINS, autuado sob o nº MPF 0719000/02121/08. Foi apresentada impugnação argumentando, em síntese, (i) a ocorrência da decadência referente ao período de janeiro a maio de 2004 (PIS) e fevereiro a maio de 2004 (COFINS), porquanto já decorridos mais de cinco anos entre a ocorrência dos supostos fatos geradores e a ciência dos autos, com base no artigo 150, §4º, do Código Tributário Nacional; (ii) a exclusão dos valores já declarados em DCTF's, referentes ao período de setembro de 2005 (PIS) e junho e setembro de 2005 (COFINS), pois constituem meio hábil à exigência do crédito tributário, não cabendo o lançamento de ofício dos mesmos valores, sob pena de dupla exigência de um mesmo tributo; (iii) retificação dos valores correspondentes às receitas que serviram de base de cálculo do PIS e da COFINS nos meses de abril, maio, e junho de 2005; (iv) retificação dos valores de receita bruta, despesas financeiras e custos vinculados às atividades imobiliárias constantes das DACONS; (v) exclusão da tributação de receitas financeiras (janeiro a dezembro de 2005), pois o Decreto nº 5.164/04 reduziu a zero a alíquota de PIS e da COFINS no referido período autuado; (vi) a exclusão da glosa relativa a créditos oriundos das despesas financeiras (maio a junho de 2004), por força da anterioridade nonagesimal; (vii) a exclusão da glosa relativa a créditos oriundos de custos da atividade imobiliária, pois além de a fiscalização não ter apontado qualquer motivo que a teria levado a autuação nem criar o dispositivo supostamente infringido, há expressa autorização legal para o aproveitamento de tais créditos (Leis nºs 10.637/02 e 10.833/03); (viii) a exclusão da glosa relativa ao crédito presumido, pois o saldo credor era composto por custos e despesas outras que não aquelas glosadas nos autos, havendo expressa autorização legal para o aproveitamento de tais créditos (Leis nºs 10.637/02 e 10.833/03); (ix) a exclusão da glosa relativa ao crédito de despesas com instalação, decoração e paisagismo, pois fazem parte do custo dos imóveis destinados à venda, sendo estas despesas essenciais para atender aos padrões de qualidade previstos nos contratos de compra e venda de imóveis firmados com seus clientes, conforme entendimento doutrinário; (x) a exclusão da glosa relativa ao crédito de despesas com gerenciamento, pois fazem parte do custo da obra, sendo uma atividade necessária à existência do produto final destinado à venda; (xi) a exclusão dos créditos decorrentes de serviços de comissão de vendas, promoção e publicidade e fundo de promoção. Aguarda-se o julgamento da impugnação apresentada.

O valor envolvido no processo em 30 de junho de 2009 era de, aproximadamente, R$44 milhões. Com base na avaliação de nossos consultores jurídicos neste processo, a parcela referente à perda provável dos autos é de R$5,6 milhões, enquanto que o montante da parcela classificada como perda possível e não provável totaliza R$38,6 milhões, para a qual a administração da Companhia julga não ser necessária a constituição de provisão para perdas eventuais.

Nossos advogados responsáveis pela condução do processo entendem que a nossa probabilidade de perda é possível, no que se refere às alegações dispostas nos itens i, ii, iii, iv, v, vi, vii, viii, ix e x acima, e provável no que se refere à alegação disposta no item xi acima.

Mandado de Segurança discutindo a sistemática da COFINS, estabelecida pela Lei nº 9.718/98:

Ajuizamos o Mandado de Segurança nº 99.0005931-0 em 20 de março de 1999, objetivando seja reconhecida a não incidência da COFINS sobre as receitas de locação de imóveis e quaisquer outras operações que não configurem venda de mercadorias e serviços. Houve decisão de segunda instância parcialmente favorável e atualmente aguardamos o julgamento pelo STJ e STF. O valor envolvido era de, em 30 de junho de 2009, aproximadamente R$18 milhões. Nossos advogados responsáveis pela condução do processo entendem que a chance de êxito é provável no que tange à incidência da COFINS sobre quaisquer outras receitas que não as decorrentes das vendas de mercadorias e serviços, e remota no que tange à incidência da COFINS sobre as receitas decorrentes de venda e locação de imóveis.

Assim como a maioria das empresas de nosso segmento, discutimos judicialmente a legitimidade da incidência da contribuição de PIS e COFINS sobre a receita bruta de locação e venda de bens imóveis, bem como sobre qualquer receita que não a decorrente da venda de mercadorias e a de prestação de serviços.

Somos ainda parte em diversos outros processos judiciais questionando a incidência de tributos, nos quais entendemos não estarem envolvidos valores que possam impactar negativamente os nossos resultados, e para os quais não mantemos provisão.

Processos Trabalhistas

Em 30 de junho de 2009, éramos parte em 384 reclamações trabalhistas instauradas contra nós, sendo 147 no Rio de Janeiro, 181 em São Paulo e 56 no Centro-Oeste. O valor envolvido nessas demandas em 30 de junho de 2009 era de R$9,3 milhões, para os quais havíamos constituído provisão para as causas com perda provável no valor de aproximadamente R$3,6 milhões. Essas ações trabalhistas são promovidas em sua quase totalidade por empregados de subempreiteiras, prestadoras de serviços terceirizados contratadas por nós. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos subsidiária, e em alguns casos, solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviço contratadas por nós. Adotamos então a política de acompanhar a subempreiteira no curso das reclamações visando finalizá-las através de acordo judicial ou da nossa exclusão do pólo passivo.

Processos Cíveis

Nossas ações judiciais são constituídas por discussões que envolvem problemas usuais decorrentes da atividade de incorporação imobiliária, principalmente pedidos de liminares objetivando sustar execução extrajudicial de alienação fiduciária, bem como relativos a pedidos de declaração de nulidade de cláusula contratual, pedidos de rescisão contratual cumulados com restituição de quantias pagas e revisão de cláusulas contratuais.

Em 30 de junho de 2009, o valor envolvido nestas ações totalizava a quantia de R$56,4, que representa o valor dos créditos de contratos de comercialização de Unidades, neles incluídos os valores vencidos, acrescidos dos encargos moratórios, bem como dos valores a vencer. Para essas ações, mantemos uma provisão para créditos de liquidação duvidosa no valor equivalente a R$14,8 milhões. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com o objetivo de refletir as perdas esperadas em nosso contas a receber. Para maiores informações sobre o nosso contas a receber e a provisão para créditos de liquidação duvidosa a ele relacionada, bem como a provisão para contingências, veja "*contas a receber de clientes*", "*provisões para contingências*", na seção "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*", nas páginas 105 e 107, respectivamente, deste Prospecto.

Em 30 de junho de 2009, a Companhia também era parte em ações cíveis em que não se discute os contratos de comercialização das Unidades e os créditos deles decorrentes, cujos valores envolvidos são de aproximadamente R$5,4 milhões, para os quais havíamos constituído provisão para as causas com perda provável no valor de aproximadamente R$3,0 milhões.

No total, com relação aos processos cíveis, estamos envolvidos em ações que totalizam aproximadamente R$61,8_ milhões.

Dentre as ações cíveis nas quais figuramos como réus, há uma ação de reintegração de posse de terreno de propriedade de uma de nossas subsidiárias integrais. A reintegração foi julgada improcedente em primeira instância, tendo o autor apresentado apelação, que foi remetida para o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Nossos advogados responsáveis pela condução do processo entendem que nossa chance de êxito é provável.

Também somos réus em uma ação popular e uma ação cautelar inominada incidental à referida ação popular, as quais têm por objeto a anulação de uma Licença de Aprovação de Projetos de Desmembramento e de duas Licenças de Obras, todas relativas à construção de um de nossos empreendimentos. Em 15 de junho de 2009, o juízo proferiu sentença julgando a ação totalmente improcedente e indeferindo a petição inicial por entender, dentre outras razões, não haver dano ao patrimônio público. O autor apresentou apelação em 18 de junho de 2009, requerendo a anulação da sentença e reforma do julgado para dar provimento à ação popular. Nossos advogados responsáveis pela condução do processo entendem que nossa chance de êxito é provável. Ainda referente a esta ação, cabe mencionar que a Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva de Meio Ambiente da Capital do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro instaurou inquérito civil.

Finalmente, cabe observar que está em curso procedimento arbitral no qual figuramos no pólo passivo, cujo objeto é a resolução de escritura de promessa de compra e venda de terrenos destinados à construção de um de nossos empreendimentos. Apresentamos reconvenção nos autos do referido procedimento arbitral e a sentença arbitral foi proferida em 4 de setembro de 2009. Dentre outras disposições, referida decisão arbitral declarou a existência, a validade e a eficácia da mencionada escritura, condenando a parte então requerente a nos outorgar escritura definitiva, em conformidade com os termos contratados. Recentemente, contudo, foi ajuizada ação ordinária de anulação da acima aludida sentença arbitral, com pedido de antecipação de tutela, na qual também figuramos no pólo passivo. A parte autora da ação judicial alega, em síntese, que um dos árbitros que compôs o Tribunal Arbitral deixou de guardar a necessária independência no curso do referido procedimento, diante do que incidiriam as hipóteses de anulação de sentença arbitral previstas em Lei. Foi proferida decisão liminar determinando a suspensão da exeqüibilidade da mencionada sentença arbitral e dos atos eventualmente já praticados perante o competente Ofício do Registro Geral de Imóveis com vistas ao seu cumprimento.

ADMINISTRAÇÃO

De acordo com o nosso Estatuto Social, somos administrados por um Conselho de Administração que deve ser composto por, no mínimo, cinco e, no máximo, doze membros, e por uma Diretoria que deve ser composta por, no mínimo, seis membros e, no máximo, quinze membros. Nosso Estatuto Social prevê, ainda, um Conselho Fiscal de funcionamento não-permanente, composto por três membros, devendo ser instalado a pedido dos nossos acionistas.

Conselho de Administração

Nosso Conselho de Administração é responsável pela definição das nossas políticas estratégicas gerais e, entre outras atribuições, pelo estabelecimento de nossas políticas comerciais gerais, por eleger nossos diretores e fiscalizar a sua gestão. Atualmente, nosso Conselho de Administração é composto por dez membros. O Conselho de Administração reúne-se trimestralmente ou sempre que solicitado pelo presidente ou por dois conselheiros mediante convocação com 5 dias de antecedência.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve deter, no mínimo, uma ação ordinária de nossa emissão, podendo residir fora do Brasil e devendo ser eleito pelos titulares de nossas Ações reunidos em Assembleia Geral. Nosso Estatuto Social não contém restrições (i) ao poder de voto de um conselheiro sobre proposta, acordo ou contrato no qual tal conselheiro tenha interesse relevante (ii) à possibilidade dos membros do nosso Conselho de Administração obterem empréstimos junto à nossa Companhia. Contudo, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, um membro do Conselho de Administração é proibido (i) de votar quanto a qualquer assunto que resulte em conflito de seus interesses com os interesses da nossa Companhia e (ii) de tomar por empréstimo recursos ou bens da nossa Companhia, sem prévia autorização da assembleia geral ou do Conselho de Administração. Vide "*Descrição do Capital Social – Assembleias Gerais*", na página 200 deste Prospecto.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os acionistas de companhias abertas, que detiverem, em conjunto, ações representativas de, no mínimo, 15% do nosso capital social, por no mínimo 3 meses, têm o direito de eleger um membro do nosso Conselho de Administração. De acordo com a decisão do Colegiado da CVM proferida no julgamento do Processo CVM nº 2005/5664, pelo fato de nossas ações terem sido emitidas todas com direito a voto, os acionistas que detenham pelo menos 10% do nosso capital social, por no mínimo 3 meses, terão direito de eleger um membro do nosso Conselho de Administração.

O mandato dos membros do nosso Conselho de Administração é unificado e de 2 anos, sendo permitida a reeleição. Nosso Estatuto Social não determina idade para aposentadoria compulsória dos nossos conselheiros.

A tabela a seguir indica o nome, o cargo e o prazo de mandato dos atuais membros do nosso Conselho de Administração:

Nome	Idade	Cargo	Data de Eleição	Prazo do mandato
Luiz Ildelfonso Simões Lopes	60 anos	Presidente	09.04.2008	Até a data da AGO de 2010
Steven James Douglas	42 anos	Vice-Presidente	09.04.2008	Até a data da AGO de 2010
Mario Cezar de Andrade	53 anos	Conselheiro Independente	09.04.2008	Até a data da AGO de 2010
Joel Korn	63 anos	Conselheiro Independente	09.04.2008	Até a data da AGO de 2010
John Lin	46 anos	Conselheiro Independente	22.10.2008	Até a data da AGO de 2010
Omar Carneiro da Cunha	63 anos	Conselheiro	09.04.2008	Até a data da AGO de 2010
Nicholas Vicent Reade	64 anos	Conselheiro	09.04.2008	Até a data da AGO de 2010
George Eugene Myhal	53 anos	Conselheiro	09.04.2008	Até a data da AGO de 2010
Walter Francisco Lafemina	62 anos	Conselheiro	22.10.2008	Até a data da AGO de 2010
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa.....	54 anos	Conselheiro	22.10.2008	Até a data da AGO de 2010

O endereço comercial dos membros do nosso Conselho de Administração é na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco II – 6º andar, salas 601 a 608 e 703 a 706, CEP 22640-102, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Sr. Luiz Ildefonso Simões Lopes. Presidente. O Sr. Luiz acumula as funções de Managing Partner da Brookfield Asset Management, Presidente e CEO da Brookfield Brasil, Presidente do Conselho de Administração da Brookfield, Diretor Presidente do Banco Brascan, e Diretor da Brascan Internacional (Funchal). É também Membro do Consulting Committee do Banco Brascan, do Comitê de Auditoria da Brookfield Brasil, dos Conselhos de Administração da COMBRASCAN, da Brookfield Shopping Centers S.A., da DALKIA do Brasil S.A., do Conselho Empresarial de Desenvolvimento da Associação Comercial do Rio de Janeiro, bem como do Conselho Curador da Orquestra Sinfônica Brasileira. O Sr. Lopes anteriormente foi Diretor da Liberal CCTVM, da APLICAP DTVM, da Magliano CCVM, do Banco FIAT e Membro dos Conselhos Empresarial da UERJ e de Administração da Bolsa de Valores do Rio de Janeiro. O Sr. Luiz é formado em Administração de Empresas pela Universidade Moraes Júnior, com especialização em Mercado de Capitais pela FGV.

Sr. Steven James Douglas. Vice-Presidente. O Sr. Steve é Presidente da Brookfield Properties Corporation, Chefe de Operações da Brookfield Asset Management Inc., Vice-Presidente do Conselho de Administração da Brookfield e membro do Comitê de Auditoria da Companhia. O Sr. Steve foi Vice-Presidente Executivo e Diretor Financeiro da Falconbridge Limited e da Brookfield Properties Corporation, além de ocupar diversos cargos executivos senior na Brookfield Asset Management. O Sr. Steve é contador público certificado pelo Instituto Canadense de Contadores Públicos Certificados.

Sr. Mário Cezar de Andrade. Conselheiro Independente. O Sr. Mário é sócio do escritório Ulhôa Canto, Rezende e Guerra Advogados, Conselheiro Independente da Brookfield, Membro da Ordem dos Advogados do Brasil, Seção do Estado do Rio de Janeiro (1980) e Seção do Estado de São Paulo (2001), bem como da Associação Brasileira de Direito Financeiro (ABDF) e da International Fiscal Association (IFA). O Sr. Mário foi advogado e sócio do Banco de Investimentos Garantia S.A. (1985-1996). O Sr. Mário é Bacharel em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (1978). Cursou Pós-graduação em Direito da Economia pelo Instituto de Estudos de Direito da Economia (1983).

Sr. Joel Korn. Conselheiro Independente. O Sr. Joel é fundador e Vice-Presidente do Conselho de Administração da WKI Brasil, e Conselheiro Independente da Brookfield. Anteriormente, em seus 25 anos de carreira no Bank of America, o Sr. Korn assumiu diversas posições gerenciais em divisões internacionais, tendo sido, inclusive, Chefe Executivo Regional do Mercosul, Presidente no Brasil e na Argentina, Presidente do International Private Banking for Latin America/Caribbean, Representante Senior na Venezuela e chefe na Currency Unit nas Antilhas Holandesas. Como Presidente do Bank of América para o Mercosul, foi responsável por 65 filiais de operações nas atividades de venda no atacado e varejo do Bank of America na Argentina, totalizando ativos de US$4,0 bilhões e uma equipe de aproximadamente 1500 funcionários. O Sr. Korn é também membro do Conselho de Administração de companhias privadas brasileiras do setor imobiliário e está diretamente envolvido com associações e organizações de negócios comprometidos com o meio ambiente, cultura e atividades sociais. Foi eleito "Lider de Negócios 2005" do Estado do Rio de Janeiro e é membro do Fórum Brasileiro de Líderes de Negócios. O Sr. Joel Korn é formado em Economia pela Universidade Mackenzie (São Paulo) e graduado na Harvard Business School (Boston – 1983).

Sr. John Lin. Conselheiro Independente. O Sr. John é Managing Partner da Fama Private Equity e Conselheiro Independente da Brookfield. O Sr. John tem larga experiência em consultoria de negócios, tendo trabalhado para a Accenture e foi Diretor de Supply Chain e Diretor de marketing na Procter & Gamble (1990 – 2000), onde atuou no Brasil e na Ásia. Foi também Vice-Presidente de estratégia e de novos Negócios para Avon América Latina (2003 – 2008), onde formulou e implantou toda a estratégia de integração e de crescimento das operações regionais. Adicionalmente, foi Membro do Conselho de Administração da Company. O Sr. John é formado em engenharia mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e fez o Advanced Management Program em Wharton, University of Pennsylvania.

Sr. Omar Carneiro da Cunha. Conselheiro. O Sr. Omar é sócio da DealMaker Consultoria e Participações Ltda., Membro do Conselho de Administração da Brookfield, Presidente do Conselho de Administração da Brazil Fast Food Corporation (Bob's), Membro do Conselho de Administração da Cia. Cataguazes-Leopoldina e é Membro do Conselho de Administração da Sociedade Brasileira de Cultura Inglesa. O Sr. Omar ocupa também o cargo de Membro Suplente do Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social da Presidência da República, é Membro do Conselho Empresarial Brasil/Estados Unidos e é primeiro Vice-Presidente da CACB. Foi Presidente Executivo e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Varig e da VarigLog, Presidente da AT&T Brasil, e Membro do Management Committee da AT&T, além de Presidente da Shell Brasil e da Billiton Metais. O Sr. Omar é formado em Economia pela Faculdade de Ciências Políticas e Econômicas do Rio de Janeiro. Cursou Pós Graduação em Administração Financeira pela FGV.

Sr. Nicholas Vincent Reade. Conselheiro. O Sr. Nicholas é Presidente e Membro do Conselho de Administração da Brookfield Anteriormente, atuou como Presidente do Conselho de Administração da Brascan Residential Properties S.A., Presidente e Membro do Conselho de Administração da Vision Securitizadora S.A. (2007/2008) e da Rio Bravo Securitizadora S.A. (2002/2007) e, também, como Vice-Presidente Executivo do Banco Brascan S.A. (1998/2002) – Antes de ingressar no Banco Brascan, foi Managing Director da Bear Stearns & Co Inc. (1995/1998), tendo sido responsável pelas atividades da empresa no Brasil; Diretor Estatutário da SG Warburg & Co Ltd. (1990-1995), onde iniciou e liderou o desenvolvimento das operações do banco no Mercosul. Na Bear Sterns e no Warburg realizou para seus clientes uma série de emissões de bonds e de ações no mercado internacional, assim como várias operações de M&A, em valor superior a US$3 bilhões. O Sr. Nicholas iniciou sua carreira como analista de investimentos no Banco Bozano Simonsen e posteriormente se tornou o Diretor responsável pela estruturação da subsidiaria brasileira da Citicorp Leasing International. Foi o responsável pelo desenvolvimento de uma das empresas pioneiras de private equity no pais, a Brasilpar, da qual foi Diretor Superintendente. Em seguida, tornou-se Group Representative no Brasil para Midland Bank plc e Samuel Montagu & Co. Sr. Nicholas é formado em Economia pela Cambridge University, com Mestrado em Economia pela mesma instituição e curso de pós-graduação em Harvard, onde fez o Advanced Management Program.

Sr. George Myhal. Conselheiro. O Sr. George é Senior Managing Partner da Brookfield Asset Management, responsável pelo planejamento estratégico, pelo desenvolvimento de negócios e pelas operações com valores mobiliários, e é Membro do Conselho de Administração da Brookfield. O Sr. George ocupou diversos cargos executivos senior na Brookfield Asset Management Inc desde que ingressou na companhia em 1981 e tem sido fundamental no desenvolvimento e crescimento do negócio da Brookfield Asset Management. O Sr. Myhal é bacharel em ciências aplicadas em engenharia industrial pela Universidade de Toronto e contador público certificado pelo Instituto Canadense de Contadores Públicos.

Sr. Walter Francisco Lafemina. Conselheiro. O Sr. Walter é Diretor Executivo de Operações responsável pela supervisão das Unidades de Negócios de São Paulo, Rio de Janeiro e Centro-Oeste, Membro do Conselho de Administração da Brookfield. O Sr. Walter foi fundador da Company e possui mais de 30 anos de experiência no setor de construção civil. Ingressou ainda como estagiário, em 1972, na Gomes de Almeida Fernandes S.A., onde ocupou o cargo de gerente geral de obras entre 1975 e 1980. Além disso, de 1980 a 1981 foi superintendente de construção do Grupo Cronus Indústria e Comércio S.A., tendo ocupado inclusive o cargo de Diretor de Incorporação e Construção. O Sr. Lafemina é graduado em engenharia civil pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP.

Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa. Conselheiro. O Sr. Luiz é Diretor Executivo de Relações Institucionais e com Investidores, Membro do Conselho de Administração e integrante do grupo de controle da Brookfield. O Sr. Luiz foi Diretor Administrativo-Financeiro da Company por mais de 25 anos e assumiu posteriormente, por 3 anos, o cargo de Diretor de Relações com Investidores. O Sr. Luiz é graduado em administração de empresas pela Escola de Administração de São Paulo da FGV.

Pendência judicial

Em virtude de ter sido um dos signatários de um contrato de intermediação de operações em bolsa, firmado em 31 de outubro de 1996, como representante de uma corretora de valores da qual era diretor à época, o Sr. Luiz Ildefonso Simões Lopes, presidente de nosso Conselho de Administração, foi acusado de ter participado de operações supostamente delituosas praticadas por um investidor no período compreendido entre os dias 01 de setembro de 1998 e 15 de dezembro de 1998. A acusação tem por fundamento a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, que trata dos crimes contra o Sistema Financeiro Nacional. A Companhia acredita que referida ação judicial não produzirá qualquer condenação contra o Sr. Luiz, bem como não impactará os negócios da Companhia.

Diretoria

Nossos diretores são responsáveis pela administração executiva diária da nossa Companhia. Os diretores têm responsabilidades individuais estabelecidas pelo Estatuto Social e pelo nosso Conselho de Administração. O endereço comercial de cada um dos nossos diretores é o mesmo da nossa sede social.

De acordo com o nosso Estatuto Social, a Diretoria será composta de no mínimo seis e no máximo quinze Diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, que designará o Diretor-Presidente, o Diretor Superintendente, quatro Diretores Corporativos, sendo um Diretor Financeiro, um Diretor Jurídico, um Diretor de Investimentos e um Diretor de Relações Institucionais, e os demais Diretores Operacionais.

Os diretores são eleitos para um mandato de três anos e qualquer diretor pode ser destituído pelo Conselho de Administração, a qualquer tempo, antes do término de seu mandato.

Não existem relações familiares entre nossos conselheiros ou diretores e contratos ou obrigações significativas entre a Companhia e a alta administração.

A tabela abaixo indica o nome, o cargo e o prazo de mandato de cada um dos nossos diretores ainda não descritos acima, e a seguir uma breve descrição biográfica de cada um deles.

Nome	Idade	Cargo	Data de Eleição	Prazo de mandato
Nicholas Vincent Reade	64 anos	Diretor Presidente	04.12.2008	Até dezembro de 2011
Walter Francisco Lafemina	62 anos	Diretor Superintendente	04.12.2008	Até dezembro de 2011
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa.....	54 anos	Diretor de Relações Institucionais e com Investidores	04.12.2008	Até dezembro de 2011
Cristiano Gaspar Machado	34 anos	Diretor Financeiro	04.12.2008	Até dezembro de 2011
Denise Goulart de Freitas.....	44 anos	Diretora Jurídica	04.12.2008	Até dezembro de 2011
Alessandro Olzon Vedrossi.....	35 anos	Diretor de Investimentos	04.12.2008	Até dezembro de 2011
Luiz Fernando Moura.....	51 anos	Diretor Operacional	04.12.2008	Até dezembro de 2011
Antonio Fernando de Oliveira Maia.....	47 anos	Diretor Operacional	04.12.2008	Até dezembro de 2011
Marcelo Martins Borba	46 anos	Diretor Operacional	04.12.2008	Até dezembro de 2011
Elias Calil Jorge.....	58 anos	Diretor Operacional	04.12.2008	Até dezembro de 2011
Gilberto Bernado Benevides.....	58 anos	Diretor Operacional	04.12.2008	Até dezembro de 2011
Luiz Angelo de Andrade Zanforlin.....	53 anos	Diretor Operacional	04.12.2008	Até dezembro de 2011

O endereço comercial dos membros da nossa Diretoria é na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco II – 6º andar, salas 601 a 608 e 703 a 706, CEP 22640-102, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Sr. Nicholas Vicent Reade. Diretor Presidente. O Sr. Nicholas Reade é nosso Diretor Presidente desde 2008. Ver "Conselho de Administração".

Sr. Walter Francisco Lafemina. Diretor Superintendente. O Sr. Walter Lafemina é nosso Diretor Superintendente desde 2008. Ver "Conselho de Administração".

Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa. Diretor de Relações Institucionais e com Investidores. O Sr. Luiz é nosso Diretor de Relações Institucionais desde 2008. Ver "Conselho de Administração".

Sr. Cristiano Gaspar Machado. Diretor Financeiro. O Sr. Cristiano Machado é o Diretor Financeiro responsável pelo planejamento e coordenação de todas as atividades financeiras da companhia e subsidiárias, incluindo tesouraria e contabilidade. Ingressou na Brookfield em 1995, tendo atuado em cargos sênior em diversas empresas. Após atuar 2 anos como Tesoureiro das empresas do ramo imobiliário que englobavam as atividades de incorporação, shopping centers e hotelaria, em 2002 o Sr. Cristiano foi nomeado Diretor Financeiro de algumas destas empresas. Em 2004 acumulou a estas funções o cargo de Diretor de Relações Externas, e em 2005 o Sr. Cristiano foi nomeado Diretor Financeiro da Brookfield, tendo participado do processo de abertura de capital da companhia em 2006. O Sr. Cristiano é formado em Engenharia Eletrônica pela Universidade Federal do Rio de Janeiro com MBA pela mesma instituição.

Sra. Denise Goulart. Diretora Jurídica. A Sra. Denise Goulart trabalhou no departamento legal da Companhia de 1989 até 1995, sendo responsável por aspectos legais relacionados às operações imobiliárias comerciais e residenciais das empresas do grupo Brookfield. Em 1995, deixou a Companhia, retornando, contudo, em 1999, após ter trabalhado por dois anos em outra companhia de incorporações imobiliárias. Em 2000, a Sra. Denise assumiu o cargo de Diretora Jurídica de incorporações imobiliárias das empresas do grupo Brookfield no Brasil. A Sra. Denise graduou-se em Direito em 1989 na Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ. Adicionalmente, tem pós-graduação em Direito da Economia e da Empresa pela FGV.

Sr. Alessandro Olzon Vedrossi. Diretor de Investimentos. O Sr. Alessandro atuou como Diretor Executivo de Financiamento Imobiliário para América Latina da GMAC-RFC, empresa do grupo GMAC LLC e General Motors. Na GMAC-RFC, trabalhou entre 2005 e 2006 na Cidade do México, e entre 2003 e 2004 nos Estados Unidos, com operações de securitização imobiliária no valor de mais de US$14,0 bilhões e operações de investimento e financiamento para projetos residenciais em valores superiores a US$1,0 bilhão. Foi também responsável pela aquisição de participações em companhias securitizadoras no Brazil e no Chile. O Sr. Alessandro foi também professor convidado do MBA em Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e do MBA em Financiamento Imobiliário da Fipecafi-Abecip. O Sr. Alessandro é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com Mestrado em Real Estate pela mesma instituição e especialização em Direito Corporativo e de Mercado de Capitais pela FGV-SP.

Sr. Luiz Fernando Moura. O Sr. Luiz é Diretor Operacional responsável pela Unidade de Negócios do Rio de Janeiro da Brookfield. O Sr. Luiz trabalhou diretamente nas empresas do Grupo Brookfield por mais de 18 anos, quando saiu para fundar e dirigir uma companhia hipotecária por seis anos. Em 2005, retornou para o Grupo Brookfield quando foi nomeado Diretor de Negócios e Desenvolvimento. O Sr. Luiz é também professor convidado da FGV em São Paulo, onde dá aulas para os cursos de Investimentos em Incorporação Imobiliária. O Sr. Luiz graduou-se em administração pela Santa Úrsula no Rio de Janeiro e possui MBA em negócios imobiliários da Fundação Armando Álvares Penteado em São Paulo – FAAP.

Sr. Antônio Fernando de Oliveira Maia. O Sr. Fernando é Diretor Operacional da Unidade de Negócios Centro-Oeste da Brookfield e Vice-Presidente da Associação do Comércio e Indústria do Estado de Goiás (ACIEG). Iniciou sua carreira como analista de sistemas na Saga S.A. Além disso, foi Presidente da Associação de Lojistas do Goiânia Shopping (GOAL) de 1995 a 1997, Membro do Conselho de Administração do Goiânia Shopping, e Presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás (ADEMI/GO) de 1999 a 2001. O Sr. Fernando foi um dos fundadores da MB Engenharia. O Sr. Fernando formou-se em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Goiás em 1984, e concluiu o Mestrado em Administração (MBA) no IBMEC em 1997.

Sr. Marcelo Martins Borba. O Sr. Marcelo é Diretor Operacional da Unidade de Negócios Centro-Oeste da Brookfield. Iniciou sua carreira como engenheiro civil na Geoserv em 1985. Atuou também como Diretor de Relações do Trabalho no Sindicato da Indústria da Construção Civil de Goiás (SIDUSCON/GO) de 1989 a 1995. O Sr. Marcelo foi um dos fundadores da MB Engenharia. O Sr. Marcelo formou-se em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Goiás em 1984 e concluiu o Mestrado em Administração (MBA) no IBMEC, em 1997.

Sr. Elias Calil Jorge. O Sr. Elias é Diretor Operacional responsável pela área de construção da Unidade de Negócios de São Paulo e integra o grupo de controle da Brookfield. O Sr. Elias iniciou sua atividade profissional em 1976, como estagiário de engenharia, na Gomes de Almeida Fernandes S.A., alçando o cargo de gerente de suprimentos em 1988. O Sr. Jorge é graduado em Engenharia Civil pela Universidade de Mogi das Cruzes.

Sr. Gilberto Bernardo Benevides. O Sr. Gilberto é Diretor Operacional responsável pela Unidade de Negócios de São Paulo e integra o grupo de controle da Brookfield. O Sr. Gilberto, foi engenheiro residente em obra por cerca de 10 anos na Gomes de Almeida Fernandes S.A. e atua na área comercial imobiliária há mais 20 anos. O Sr. Gilberto é graduado em Engenharia Civil e Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie.

Sr. Luiz Angelo de Andrade Zanforlin. O Sr. Luiz é Diretor Operacional da Unidade de Negócios de São Paulo e integra o grupo de controle da Brookfield. O Sr. Angelo iniciou sua carreira profissional em 1978, tendo exercido cargos relevantes na Gomes de Almeida Fernandes S.A. e no Grupo Cronus Indústria e Comércio S.A. O Sr. Angelo é graduado em Engenharia Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP e em Engenharia de Segurança do Trabalho pela Universidade Mackenzie.

Nossa Diretoria de Relações com Investidores localiza-se na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – 14º andar, CEP 04794-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa é o responsável por esta diretoria e pode ser contatado através do telefone (55 11) 3127-9200, fax (55 11) 3127-9408 e endereço de correio eletrônico ri@br.brookfield.com.

Conselho Fiscal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão societário independente da administração e dos auditores externos da Companhia. O Conselho Fiscal pode funcionar tanto de forma permanente quanto de forma não-permanente, caso em que atuará durante um exercício social específico quando instalado a pedido dos acionistas que representem, no mínimo, 2% das ações com direito a voto e cada período de seu funcionamento terminará na primeira assembleia geral ordinária após a sua instalação.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nosso Conselho Fiscal não poderá conter membros que:

(i) sejam membros do nosso Conselho de Administração;

(ii) sejam membros da nossa Diretoria;

(iii) sejam empregados da nossa Companhia, de sociedade controlada ou sob controle comum da nossa Companhia; ou

(iv) sejam cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer membro da nossa administração.

Nosso Estatuto Social prevê um Conselho Fiscal de caráter não-permanente, eleito exclusivamente a pedido dos nossos acionistas em qualquer Assembleia Geral. O Conselho Fiscal, quando eleito, será composto por três membros e igual número de suplentes. Atualmente, não temos Conselho Fiscal instalado e, por esse motivo, nenhum membro foi indicado.

A Companhia deverá exigir que todos os membros eleitos para compor o seu Conselho Fiscal, quando instalado, subscrevam Termo de Anuência, conforme previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura deste documento.

Comitê de Auditoria

A Companhia possui um Comitê de Auditoria, cujos membros são nomeados pelo Conselho de Administração, para auxiliá-lo na monitoração: (i) da integridade das nossas demonstrações financeiras, incluindo as auditorias das mesmas, (ii) dos processos contábeis e de preparação de nossos relatórios financeiros e do sistema de procedimentos e controles internos para cumprimento contábil e de preparação de relatórios financeiros, (iii) das qualificações e independência dos nossos auditores independentes, (iv) do desempenho da nossa área de auditoria interna e dos auditores independentes, (v) do cumprimento de requisitos legais e normativos, (vi) do nosso relacionamento com os auditores independentes e (vii) dos nossos principais riscos financeiros e processos empregados para gerenciamento dos mesmos.

O Comitê de Auditoria é formado por, no mínimo, três membros, os quais devem ter conhecimentos de finanças, conforme determinado pelo Conselho Administração. Pelo menos um membro do Comitê de Auditoria deverá possuir *expertise* contábil ou em administração financeira relacionada, conforme determinado pelo Conselho de Administração. Os membros do Comitê de Auditoria, eleitos em 04.03.2009 e em 05.05.2009, são os seguintes: (i) Mário Cezar de Andrade – Presidente; (ii) Steven James Douglas – membro efetivo; (iii) Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa – membro efetivo; e (iv) Rodrigo Sancovsky – membro efetivo.

Comitê de Governança Corporativa e Recursos Humanos

A Companhia possui um Comitê de Governança Corporativa e Recursos Humanos, cujos membros são nomeados pelo Conselho de Administração, para auxiliá-lo na condução de suas atividades ao examinar as questões de governança corporativa e indicações do Conselho de Administração e fazer recomendações conforme adequado. O Comitê de Governança Corporativa e Recursos Humanos é responsável, em especial, por identificar indivíduos qualificados a integrar o Conselho de Administração, bem como por desenvolver e recomendar ao Conselho de Administração os princípios de governança corporativa aplicáveis à Companhia.

O Comitê de Governança Corporativa e Recursos Humanos deve ser formado por, no mínimo, três membros. Os membros do Comitê de Governança Corporativa e Recursos Humanos são os seguintes: (i) Mário Cezar de Andrade – Presidente; (ii) George Myhal – membro efetivo; e (iii) Luiz Ildelfonso Simões Lopes – membro efetivo.

Contratos Relevantes com a Companhia

Para informações sobre contratos ou outras obrigações relevantes existentes entre os administradores e a Companhia, veja seção "*Operações com Partes Relacionadas*", na página 194 deste Prospecto.

Remuneração

Nossos acionistas estabelecem, em sua Assembleia Geral Ordinária, a remuneração máxima total anual dos membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria. A remuneração é divulgada de forma agregada, uma vez que a legislação brasileira atual não requer que tal informação seja divulgada individualmente.

A remuneração de nossos administradores é determinada de acordo com as funções e responsabilidades de cada um em relação a outros executivos da nossa Companhia e de acordo com a indústria de construção imobiliária, bem como o desempenho individual e coletivo da equipe de gestão executiva para atingir nosso objetivo de aumentar o valor das ações detidas pelos acionistas. Os nossos acordos de remuneração para nossos executivos sênior são baseados na recompensa pelo desempenho e compreendem três componentes principais: salário base, incentivos a curto prazo e participação de longo prazo. Enfatizamos o aumento do valor das ações detidas pelos acionistas no longo prazo, representado pelo aumento do valor de nossas ações, como a principal medida de nosso sucesso.

Dessa forma, as nossas políticas de remuneração são desenvolvidas para fornecer um pacote de remuneração competitivo geral com uma grande proporção alocada à participação a longo prazo de forma a fornecer aos executivos sênior oportunidades para aumentar sua participação em nossas ações. Isso é obtido mantendo-se os salários base e bônus à vista da maioria dos executivos sênior abaixo do nível médio da remuneração a vista total das outras companhias da indústria imobiliária em troca de uma parcela da remuneração estar relacionada ao aumento do valor de nossas ações. Esse plano está detalhadamente explicado na subseção "*Participação a longo prazo – Plano de opção de compra de ações*", na página 190 deste Prospecto.

Adicionalmente, não houve, nos últimos três exercícios sociais, pagamento de remuneração para os membros do Comitê de Auditoria e do Comitê de Governança Corporativa e Recursos Humanos pelo exercício de suas funções nos respectivos comitês, o que não impede de isto ocorrer no futuro.

Salário base

Os salários base de nossos administradores são revisados anualmente de forma que reflitam a contribuição relativa de cada executivo da equipe. Acreditamos que os salários base da maioria dos executivos sênior devem ser mantidos abaixo do nível médio em relação às outras companhias da indústria imobiliária em troca da oportunidade de se beneficiar em um nível maior dos planos de participação a longo prazo.

Incentivos a curto prazo

O nosso plano de incentivos a curto prazo é composto por bônus à vista, determinados, sobretudo, no desempenho coletivo da equipe de executivos sênior em atingir nossos objetivos do plano de negócios geral. O desempenho individual e coletivo de nossos executivos é mensurado pela conclusão dos objetivos financeiros e outras metas.

No exercício de 2008, a remuneração global determinada para nossos administradores foi de R$4,7 milhões e, para o exercício de 2009, a remuneração global foi determinada em R$16,3 milhões, incluídos salário base, benefícios e incentivos de curto prazo. No primeiro semestre de 2009, a remuneração total paga a ex-administradores da Companhia foi de R$3,4 milhões.

Abaixo está o sumário da remuneração base e variável paga aos nossos administradores, nos períodos indicados:

	Em 31 de dezembro de			**Em 30 de junho de**
	2006[2]	**2007**	**2008**	**2009**
	(em milhares de Reais)			
Conselho de Administração				
Remuneração[1]	–	R$360	R$820	R$325
Diretoria				
Remuneração Base	R$2.421	R$2.584	R$4.342	R$3.397
Remuneração Variável (Incentivo a Curto Prazo)[3]	R$706	R$1.992	R$1.977	–

(1) Nos períodos indicados não houve pagamento de remuneração variável ao Conselho de Administração.
(2) Em 2006 o Conselho de Administração não recebeu remuneração.
(3) A remuneração variável é paga durante o exercício em curso.

Participação a longo prazo – Plano de opção de compra de ações

Os planos de participação a longo prazo pretendem recompensar a administração de acordo com o aumento no valor de nossas ações. O objetivo desses contratos é atingir o interesse comum entre os acionistas e a administração e motivar os administradores a melhorarem nosso sucesso financeiro a longo prazo, medido em termos de aumento de retorno dos acionistas. Nosso plano de participação a longo prazo consiste em um Plano de Opção.

Na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 2006, nossos acionistas aprovaram um Plano de Opção para os membros da nossa administração o qual foi alterado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de agosto de 2006. Nos termos do Plano de Opção, que é gerido pelo nosso Conselho de Administração, nós concedemos e poderemos conceder, no futuro, opções para a compra de nossas ações aos nossos conselheiros, diretores, empregados, consultores, ou qualquer outro prestador de serviços da Companhia ou de qualquer uma de nossas Subsidiárias. O Plano de Opção expira em 31 de março de 2016.

As opções são outorgadas sem custo e não podem ser transferidas, exceto em determinadas circunstâncias. O prazo de carência das opções de ações concedidas nos termos do Plano de Opção será determinado a critério do nosso Conselho de Administração. As opções são concedidas ao preço de exercício estabelecido pelo Conselho de Administração. O preço de exercício das opções, não poderá ser inferior à cotação de fechamento das ações de emissão da Companhia no último pregão da BM&FBOVESPA anterior à data de concessão das opções. O número máximo de ações com relação às quais opções podem ser concedidas de acordo com o Plano de Opção não poderá exceder o menor entre 15.000.000 ações e 10% das ações ordinárias em circulação. As opções não podem ser exercidas depois de transcorridos dez anos da data de sua concessão. Mediante o exercício de uma opção passível de exercício e o pagamento do preço de exercício, o participante receberá uma ação ordinária de nosso capital social.

Nossos executivos e empregados, inclusive de nossas controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do Plano de Opções. Nos termos do Plano de Opções vigente da Companhia, atualmente adotamos as seguintes políticas para os casos de término do contrato de trabalho ou do mandato de qualquer um de nossos colaboradores:

(i) se pedido de demissão ou renúncia do cargo: nesse caso todas as opções serão canceladas, não sendo permitido o exercício de qualquer opção após a data da demissão / renúncia; e

(ii) se demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo): nesse caso as opções que já estiverem em período de exercício poderão ser exercidas em até 60 dias contados da data da demissão / destituição, sendo canceladas todas as opções que ainda não estejam em prazo para exercício.

Nas reuniões do Conselho de Administração realizadas em 26 de fevereiro e 06 maio de 2008, foram aprovadas a concessão total de 2.962.000 opções, pelo preço de emissão total de R$28,1 milhões.

Adicionalmente, na reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de março de 2009, foram aprovadas a concessão total de 8.425.000 opções pelo preço de emissão total de R$16,9 milhões.

A participação no referido programa inclui, além dos diretores e gestores seniores, os gestores do nível médio hierárquico da Companhia, diferenciando-se pelo volume de opções recebidas.

Nos exercícios de 2006, 2007, 2008 e 2009, nosso Conselho de Administração concedeu o total de 13.544.239 opções aos nossos diretores e determinado grupo de funcionários, as quais têm prazo de validade de 10 anos, sendo que, para a maior parte destas opções, a cada aniversário 20% do total tornam-se passíveis de exercício até que todas se tornem exercíveis.

Abaixo está o sumário da remuneração variável de longo prazo concedida aos nossos administradores nos períodos indicados:

Remuneração Variável da Diretoria – Longo Prazo

Ano	Valor da Outorga	Quantidade Outorgada	Valor de Concessão da Opção (R$ milhões)	Obs.[(4)(5)]
2006	16,00	456.109	7,3	Exercível 20% a cada ano - prazo máximo 10 anos
2006[(3)]	1,17	817.330	0,9	Exercível a partir do 5º ano
2007[(1)]	14,29	475.000	6,8	Exercível 20% a cada ano - prazo máximo 10 anos
2008[(2)]	9,50	2.231.000	21,2	Exercível 20% a cada ano - prazo máximo 10 anos
2009[(3)]	1,99	4.176.200	8,4	Exercível 20% a cada ano - prazo máximo 10 anos
		8.155.639	**44,6**	

(1) Em 2007, não houve exercício de opções objeto do Plano de Opção.
(2) Em 2008, não houve exercício de opções objeto do Plano de Opção.
(3) No primeiro semestre de 2009, houve exercício de 799.231 opções no âmbito do Plano de Opção. O valor de concessão total de opções de ações concedidas em 2009 foi de R$8,4 milhões.
(4) Entre os dias 1° de janeiro de 2009 e 30 de junho de 2009, nossos ex-diretores exerceram opções que implicaram a emissão de 799.231 ações. Tais opções foram concedidas em 04 de março de 2009 e 18 de agosto de 2006.
(5) Na data deste Prospecto, a quantidade de opções outorgadas e ainda não exercidas por nossos administradores provocaria a emissão de 7.356.408 ações, observados os períodos de exercício de cada uma destas opções.

A tabela abaixo indica o número de opções concedidas a cada ano, bem como a quantidade de ações que puderam ser exercidas ou que atualmente encontram-se disponíveis para exercício:

Posição em 30 de junho de 2009

Ano	Concessão	Canceladas	*Vesting*			
			2007	2008	2009	Total
2006	610.000	13.000	119.400	119.400	119.400	358.200
2006	817.330	–	–	–	510.831	510.831
2007	729.800	20.650		141.830	141.830	283.660
2008	2.962.000	–	–	–	592.400	592.400
2009	8.425.000	1.153.600	–	–	288.400	288.400
Total.....	**13.544.130**	**1.187.250**	**119.400**	**261.230**	**1.652.861**	**2.033.491**

Em 30 de junho de 2009, a quantidade de opções outorgadas e ainda não exercidas provocaria a emissão de 11.557.758 ações, sendo 7.356.408 ações emitidas em virtude do exercício de opções de nossos administradores, devendo, no entanto, ser respeitados os períodos de exercício estabelecidos para cada uma destas opções.

Vide seção "*Diluição*" para maiores informações acerca do impacto do Plano de Opção na base acionária da Companhia.

Adicionalmente, precificamos a parcela do nosso programa de opção de compra de ações outorgada aos nossos Diretores com base no modelo de precificação de opções *Black-Scholes*, cujos cálculos se encontram descritos abaixo e que resultam em um valor de aproximadamente R$11,0 milhões. Não obstante o nosso Plano de Opção prever a possibilidade de outorga de opções aos nossos Conselheiros, com exceção dos nossos Conselheiros Nicholas Vicent Reade, Walter Francisco Lafemina e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, que receberam opções em razão do exercício do cargo de Diretores da Companhia, nenhum dos nossos Conselheiros possui, na data deste Prospecto, opções outorgadas. Quando outorgadas, referidas opções também serão precificadas pelo modelo de opções *Black-Scholes.*

Lotes	Quantidade de opções	Data de Exercício	Prazo de Exercício	Volatilidade	Preço da concessão da opção	Dividendo esperado	Taxa de retorno livre de risco	Valor justo da opção na data da concessão	Resultado Bruto	15%	Resultado líquido
1º Lote	817.330,00	18/8/2006	5 anos	52,97%	1,17	2%	12%	3,09	2.526.635,00	378.995,25	2.147.639,75
2º Lote	456.109,00	8/9/2006	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	52,97%	16,00	2%	12%	1,29	588.656,00	88.298,40	500.357,60
3º Lote	475.000,00	24/4/2007	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	52,97%	14,29	2%	12%	1,51	716.093,00	107.413,95	608.679,05
4º Lote	2.231.000,00	26/2/2008	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	52,97%	9,50	2%	12%	1,95	4.351.092,00	652.663,80	3.698.428,20
6º Lote	4.176.200,00	4/3/2009	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	51,91%	1,99	2%	12%	1,14	4.769.780,00	715.467,00	4.054.313,00
	8.155.639,00	–	–	–	–	–	–	–	12.952.256,00	1.942.838,40	11.009.417,60

PRINCIPAIS ACIONISTAS

Composição do Capital Social

Na data deste Prospecto, nosso capital social, totalmente subscrito e integralizado, era de R$1.399.790.588,10, representado por 355.390.215 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. Nosso capital social poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, até o limite de 420.000.000 de ações ordinárias, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações ordinárias a serem emitidas e as demais condições de subscrição e integralização das ações dentro do capital autorizado. Em 11 de setembro de 2009, o Conselho de Administração aprovou a convocação de Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada em 29 de setembro de 2009, para deliberar sobre a alteração do *caput* do artigo 9º do Estatuto Social da Companhia, a fim de aumentar o capital autorizado até o limite de 500.000.000 de ações ordinárias.

O quadro abaixo contém informações relacionadas à propriedade de ações ordinárias detidas pelos nossos acionistas com participação igual ou superior a 5% do nosso capital social na data deste Prospecto, considerados coletivamente, bem como as ações em tesouraria, até a data da presente oferta:

Acionista	Quantidade	Participação (%)
Brookfield Brasil Ltda.	181.651.372	51,11
WGELZ Administração Participações S.A.	24.507.698	6,90
Walter Francisco Lafemina	12.206.094	3,43
Gilberto Bernardo Benevides	7.323.737	2,06
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	4.882.437	1,37
Elias Calil Jorge	3.661.868	1,03
Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin	2.441.245	0,69
Administradores	141.881	0,04
Ações em Tesouraria	4.464.863	1,26
Outros[1]	114.109.020	32,11
Total	**355.390.215**	**100,00**

[1] Considera as ações negociadas na BM&FBOVESPA.

A Companhia tem como principais acionistas a Brookfield Brasil, a WGELZ Administração e Participações S.A. e os Acionistas Vendedores.

A WGELZ Administração e Participações S.A. tem como acionistas os Srs. Walter Francisco Lafemina (40,0%), Gilberto Bernardo Benevides (24,0%), Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (16,0%), Elias Calil Jorge (12%) e Luiz Angelo de Andrade Zanforlin (8,0%).

A Brookfield Brasil é controlada pela Brookfield Participações Ltda., que detém 99,9% de seu capital social. A Brookfield Participações Ltda., por sua vez, é controlada pela Brascan Brazil, que detém 99,9% de seu capital social. O controlador da Brascan Brazil é a Brookfield Asset Management, que detém 100,0% de seu capital social. A Brookfield Asset Management tem como acionista controlador a BAM Investments Corp., que detém 9,7% de seu capital social. A BAM Investments Corp. é controlada pela Partners Limited, que detém 49,4% de seu capital social. A Partners Limited, possui aproximadamente 40 acionistas, sendo que nenhum deles possui mais do que 20% de participação nem tampouco detêm, individualmente, o controle de referida sociedade. De acordo com o Management Information Circular de 2009 (que pode ser acessado no seguinte link: http://www.brookfield.com/_Global/1/img/content/file/Investor%20Relations/Other%20Disclosure/2009MIC.pdf), os seguintes acionistas da Partners Limited também são conselheiros ou diretores executivos de referida sociedade: Jeffrey M. Blidner, Jack Cockwell, J. Bruce Flatt, Robert J. Harding, David W. Kerr, Brian D. Lawson, George Myhal e Samuel J.B. Pollock.

Alterações Relevantes da Participação do Acionista Controlador nos Últimos três Exercícios Sociais

Até 09 de setembro de 2008, a Companhia era diretamente controlada pela Brascan Real Estate S.A., a qual detinha ações representativas de 59,87% do nosso capital social. Em 09 de setembro de 2008, foi aprovada a incorporação da Brascan Real Estate S.A. ao patrimônio da Brookfield Brasil. Consequentemente, as ações de nossa emissão, anteriormente detidas pela Brascan Real Estate S.A. foram transferidas para a Brookfield Brasil.

Em 22 de outubro de 2008, foi concluída a aquisição da Company e a reorganização societária que permitiu a unificação da base acionária da Company à base acionária da Brookfield, tendo a Companhia emitido novas ações para serem atribuídas aos antigos acionistas da Company. Em vista disso, a participação da Brookfield Brasil em nosso capital foi reduzida para 42,28%. Também em 22 de outubro de 2008, entrou em vigor o Acordo de Acionistas da Companhia, que havia sido celebrado em 10 de setembro de 2008 entre a Brookfield Brasil e os Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas (antigos acionistas controladores da Company), os quais detinham em conjunto, naquele momento, 15,01% do nosso capital social.

Em 14 de janeiro de 2009, nosso Conselho de Administração aprovou a realização de aumento de capital mediante a emissão privada de 100.000.000 de novas ações ordinárias, sendo que a Brookfield Brasil e os Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas subscreveram a totalidade das ações correspondentes ao seu direito de preferência, e a Brookfield Brasil, adicionalmente, subscreveu a totalidade das sobras não subscritas pelos demais acionistas da Companhia.

Após a conclusão de tal aumento de capital, e o cancelamento de determinada quantidade de ações em tesouraria deliberado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 30 de abril de 2009, a participação da Brookfield Brasil e dos Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas em nosso capital social passou a ser aquela indicada no quadro acima.

Adicionalmente, no âmbito da presente Oferta, a Brookfield Brasil subscreveu 4.550.000 Ações, ao Preço por Ação, passando a sua participação no nosso capital social de 51,11% para 43,77%. Para maiores informações sobre essa subscrição veja "Informações sobre a Oferta – Procedimento da Distribuição na Oferta".

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Realizamos diversas operações com partes relacionadas durante o curso normal de nossas atividades. São consideradas partes relacionadas aquelas partes sobre controle comum com a Companhia ou partes em relação às quais a Companhia possa exercer influência significativa.

Compete ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação de celebração de contratos a serem firmados com quaisquer de seus administradores e acionistas controladores, ou sociedades a eles relacionadas. Além do disposto acima, não há qualquer processo regulando a tomada de decisão para realização das transações com partes relacionadas.

Quando necessário, o procedimento de tomada de decisões para a realização de operações com partes relacionadas seguirá os termos do artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, que determina que o acionista ou o administrador, conforme o caso, nas assembleias gerais ou nas reuniões da administração, abstenha-se de votar nas deliberações relativas: (i) ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social; (ii) à aprovação de suas contas como administrador; e (iii) a quaisquer matérias que possam beneficiá-lo de modo particular ou que seu interesse conflite com o da Companhia.

Mútuos

Nossos empréstimos com partes relacionadas montavam uma dívida de R$240,6 milhões em 30 de junho de 2009, com taxas de juros entre 12,0% e 14,0% ao ano ou 102% da Taxa Selic, representando uma taxa média de 12,1% ao ano, resultando em despesas financeiras no valor de R$10,4 milhões no mesmo período.

Entre 03 de novembro de 2008 e 02 de junho de 2009, celebramos instrumentos de mútuo com a nossa controlada Brascan, por meio dos quais a Brascan nos concedeu empréstimos, cujo valor total, em 30 de junho de 2009, era de R$194,7 milhões. Sobre os valores mutuados incidirão juros de 12,0% ao ano, calculados desde o desembolso até o efetivo pagamento, não tendo sido convencionado prazo para pagamento.

Entre 19 de novembro de 2008 e 02 de junho de 2009, celebramos instrumentos de mútuo com a nossa controlada MB Engenharia, por meio dos quais concedemos à MB Engenharia empréstimos, cujo valor total, em 30 de junho de 2009, era de R$99,7 milhões. Sobre os valores mutuados incidirão juros de 14,0% ao ano, calculados desde o desembolso até o efetivo pagamento, não tendo sido convencionado prazo para pagamento.

Entre 01 de dezembro de 2008 e 02 de junho de 2009, nossa controlada Brascan celebrou instrumentos de mútuo com a Company, por meio dos quais a Brascan concedeu à Company empréstimos, cujo valor total, em 30 de junho de 2009, era de R$113,6 milhões. Sobre os valores mutuados incidirão juros de 14,0% ao ano, calculados desde o desembolso até o efetivo pagamento, não tendo sido convencionado prazo para pagamento.

A Companhia e a Company emitiram CCBs com vencimento em 1 ano após sua emissão e remuneração equivalente a 102% da Taxa SELIC, que foram adquiridas indiretamente pelos ex-controladores da Company e atuais acionistas da Companhia. Em 30 de junho de 2009, o saldo dessas CCBs era de aproximadamente R$63,7 milhões.

Os saldos dos empréstimos com partes relacionadas são relacionadas como segue:

	Controladora	
Empréstimos	**Ativo**	**Passivo**
	30 de junho de 2009	**30 de junho de 2009**
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	–	194.710
MB Engenharia S.A.	99.738	–
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	–	32.256
Certificado de crédito bancário	–	13.586
Total	**99.738**	**240.552**
Circulante	–	13.586
Não circulante	99.738	226.966
Total	**99.738**	**240.552**

Empréstimos	Consolidado	
	Ativo	Passivo
	30 de junho de 2009	30 de junho de 2009
Certificados de Crédito Bancário	–	63.743
Diversos	34.052	–
Total	**34.052**	**63.743**
Circulante	34.052	63.743
Não circulante	–	–
Total	**34.052**	**63.743**

Os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados na demonstração de resultado como receitas e despesas financeiras, estão demonstradas como segue:

Empréstimos	Controladora			
	Receita		Despesa/Custo	
	Janeiro a junho de 2009	Janeiro a junho de 2008	Janeiro a junho de 2009	Janeiro a junho de 2008
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	–	630	8.883	–
MB Engenharia S.A.	3.191	–	–	–
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	–	–	–	–
Certificado de crédito bancário	–	–	1.501	–
Total	**3.191**	**630**	**10.384**	**–**

Empréstimos	Consolidado			
	Receita		Despesa/Custo	
	Janeiro a junho de 2009	Janeiro a junho de 2008	Janeiro a junho de 2009	Janeiro a junho de 2008
Certificado de crédito bancário	–	–	1.658	–
Diversos	–	–	–	–
Total	**–**	**–**	**1.658**	**–**

Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC

Realizamos diversos adiantamentos para futuro aumento de capital de nossas Subsidiárias, de forma a aportar recursos necessários para o início de nossos empreendimentos.

Entre 02 de dezembro de 2008 e 31 de março de 2009, celebramos instrumentos de AFAC com a nossa controlada Brascan Faria Lima SPE S.A., por meio dos quais transferimos recursos à Brascan Faria Lima SPE S.A. que serão capitalizados em aumento de seu capital, que ocorrerá na primeira assembléia geral de acionistas da Brascan Faria Lima SPE S.A. posterior à entrega dos recursos correspondentes ao respectivo instrumento de AFAC. Esses AFACs não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 36 meses. Em 30 de junho de 2009, o valor total dos recursos transferidos à Brascan Faria Lima SPE S.A. a título de AFAC era de R$21,1 milhões.

Outras operações

Em 29 de julho de 2008, a Brascan adquiriu a valor de mercado da Brascan Imobiliária Hotelaria e Turismo S.A. terreno localizado no bairro de São Conrado, na cidade do Rio de Janeiro. O valor da aquisição foi de R$44,6 milhões, tendo sido pago R$10 milhões de sinal e restando um saldo de R$34,6 milhões que se refere à permuta de 27,5% do VGV de R$125,7 milhões do empreendimento que será desenvolvido no local, o Gavea Green Residencial, que já foi lançado em agosto de 2008.

Em operação realizada por meio da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores em 30 de abril de 2009, foi aprovada a abertura de um programa de recompra de ações, para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, encerrando-se em 30 de abril de 2010, nos termos da Instrução CVM nº 10, de 14 de fevereiro de 1980. A quantidade de ações a serem adquiridas deve ser de, no máximo, 11.000.000 de ações ordinárias, que correspondem a menos de 10% das ações em circulação nesta data.

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Apresentamos a seguir um resumo das disposições significativas do nosso Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações e das regras e regulamentações da CVM e do Novo Mercado. Esta descrição não pretende ser completa e é qualificada em referência ao nosso Estatuto Social, à Lei das Sociedades por Ações, às regras e regulamentações da CVM e regras de listagem no Novo Mercado. No Brasil, o Estatuto Social é o principal documento de uma sociedade por ações. Enquanto a Companhia estiver listada no Novo Mercado, o capital deve ser composto exclusivamente de ações ordinárias. Dessa forma, não podemos emitir ações preferenciais, ações sem direito de voto ou com restrições aos direitos de voto. Esta seção não discute, por conseguinte, os direitos assegurados a ações preferenciais, ações sem direito a voto ou com restrições aos direitos de voto. Para sair do Novo Mercado, temos de realizar uma oferta pública de aquisição de nossas ações ordinárias. Vide "Saída do Novo Mercado".

Geral

Somos uma companhia aberta, sob o nº 2026-5 constituída sob as leis do Brasil, com atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA sob o número NIRE 33.3.0027715-3 em sessão de 21 de novembro de 2005 e inscrita sob o CNPJ nº 07.700.557/0001-84.

Capital social e Capital Autorizado

Em 29 de setembro de 2009, nosso capital social era de R$1.399.790.588,10 dividido em 355.390.215 ações ordinárias escriturais nominativas, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas. O capital social da Companhia pode ser aumentado independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 500.000.000 ações ordinárias. Os nossos acionistas deverão aprovar em Assembleia Geral qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado mencionado acima. Depois desta Oferta, nosso capital social será composto por 425.390.215 ações ordinárias emitidas, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares nem da Opção de Ações Adicionais.

Ações em tesouraria

Foi aprovado pelo nosso Conselho de Administração, em reunião ocorrida em 30 de abril de 2009, o lançamento de um programa de recompra de ações, para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias contados daquela data.

O programa de recompra contempla a aquisição de até 11.000.000 de ações ordinárias, que correspondem a menos de 10% das ações em circulação na data em que o programa foi aprovado, mediante débito da conta de reserva de investimento e capital de giro da Companhia.

Até 30 de junho de 2009, foram adquiridas 6.061.300 ações ordinárias, a preço de mercado na BM&FBOVESPA. O custo médio por ação foi de R$4,49, totalizando R$27.6 milhões pela totalidade das ações adquiridas. Na data deste Prospecto tínhamos 4.464.863 ações em tesouraria.

Histórico do Capital Social

Em 14 de novembro de 2005, nosso capital social era de R$1,0 mil, representado por 1.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 30 de dezembro de 2005, foi deliberado aumento do nosso capital social por nossos acionistas no valor de aproximadamente R$126,3 milhões, mediante a emissão de 126.277.474 ações ordinárias, ao preço de emissão de R$1,00 por ação, passando nosso capital social a ser de aproximadamente R$126,3 milhões dividido em 126.278.474 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 19 de outubro de 2006, nossos conselheiros de administração aprovaram, dentro do limite de capital autorizado, a emissão para subscrição pública de 50.500.000 novas ações ordinárias, ao preço de R$16,00 por ação, representando o aumento do nosso capital social de R$808,0 milhões, passando o nosso capital social a ser de R$934,3 milhões, dividido em 176.778.474 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 09 de novembro de 2006, nossos conselheiros de administração aprovaram, dentro do limite de capital autorizado, novo aumento do nosso capital social em R$132,0 milhões, mediante a emissão para subscrição pública de 8.250.000 novas ações ordinárias, ao preço de emissão de R$16,00 por ação, passando nosso capital social a ser de R$1,1 bilhão, dividido em 185.028.474 ações ordinárias escriturais, nominativas e sem valor nominal. Em 22 de outubro de 2008, foi deliberado aumento do nosso capital social por nossos acionistas no valor de R$133,5 milhões, mediante a emissão de 76.978.000 ações ordinárias, em razão da incorporação do patrimônio líquido da SPE SP-3 S.A. à Companhia, passando o nosso capital social a ser de aproximadamente R$1,2 bilhão, dividido em 262.006.474 ações escriturais, nominativas e sem valor nominal. Em 15 de janeiro de 2009, nossos conselheiros aprovaram novo aumento do nosso capital social, dentro do limite de capital autorizado, em R$200,0 milhões, mediante a emissão de 100 milhões de ações, ao preço de emissão de R$2,00 por ação, passando nosso capital social a ser de R$1,4 bilhão, dividido em 362.006.474 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Em 30 de abril de 2009, foram deliberados por nossos conselheiros de administração: (i) o cancelamento de 5.554.959 ações existentes em tesouraria, sem redução do capital social; e (ii) o cancelamento de 1.061.300 ações ordinárias compradas em decorrência de Programa de Recompra de Ações, sem redução do capital social, passando nosso capital social a ser de aproximadamente R$1.399.790.588,10 dividido em 355.390.215 ações ordinárias escriturais, nominativas e sem valor nominal.

Objeto social

De acordo com o Artigo 2º do Estatuto Social, a Companhia tem por objeto social a participação no capital social de outras sociedades, podendo, para tanto, realizar todos e quaisquer atos necessários para o cumprimento de seu objeto social.

Direitos das Ações

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas nossas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, nosso capital social deve ser representado exclusivamente por ações ordinárias. Em caso de liquidação, é conferido aos titulares das ações ordinárias direito ao recebimento do capital, na proporção das ações detidas por cada um, após o cumprimento de todas as obrigações sociais. Exceto em situações específicas, previstas na Lei das Sociedades por Ações e no item "Direitos de Preferência" abaixo, os titulares de ações ordinárias têm o direito de participar dos aumentos do capital social da Companhia, na proporção das ações detidas por cada um.

Opções

Aprovamos um Plano de Opção sob o qual concedemos e poderemos conceder opções de compra de ações ordinárias aos nossos conselheiros, diretores e funcionários ou quaisquer outras pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a suas Controladas. Vide "*Administração – Plano Participação a longo prazo – Plano de opção de compra de ações*", na página 190 deste Prospecto.

Acordo de acionistas

Na data deste Prospecto, haviam dois acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia.

Em 17 de abril de 2008, foi celebrado acordo de acionistas, aditado em 09 de setembro de 2008, entre Brascan Real Estate S.A. (companhia sucedida pela Brookfield Brasil), Antônio Fernando de Oliveira Maia e Marcelo Martins Borba. O acordo de acionistas estabeleceu, em síntese, que: (i) a Brookfield Brasil está obrigada a fazer com que os membros do Conselho de Administração por ela indicados elejam Marcelo e Antônio como Diretores da Companhia; (ii) a partir de 30 de abril de 2011, a Brookfield Brasil estará obrigada a eleger um membro do Conselho de Administração a ser indicado por Marcelo e Antônio; (iii) os acionistas signatários deverão se reunir previamente a fim de deliberar sobre os votos a serem proferidos uniformemente por seus representantes nas Assembleias Gerais e reuniões do Conselho de Administração da Companhia, sendo que todas as matérias objeto de referidas reuniões prévias serão tomadas por maioria de votos, com exceção das seguintes matérias: (a) alienação, cessão ou transferência, direta ou indiretamente, do controle acionário ou societário da MB Engenharia; (b) mudança do objeto social da MB Engenharia da qual resulte a extensão dos negócios sociais para ramos outros que não o imobiliário; (c) liquidação ou dissolução da MB Engenharia; (d) autorização aos administradores da MB Engenharia para requerer falência, recuperação judicial ou extrajudicial; (e) participação ou o desenvolvimento, pela Companhia, de qualquer negócio ou empreendimento no Distrito Federal, Goiânia, Cuiabá, Fortaleza, Campo Grande e localidades situadas em um raio de 50 km, contados a partir dos limites territoriais destas; (f) fechamento do capital da Companhia; e (g) retirada das ações de emissão da Companhia do Novo Mercado, sendo que tais deliberações somente poderão ser aprovadas com a concordância de Marcelo e Antônio; (iv) as ações de propriedade de Marcelo e Antônio somente poderão ser alienadas se observadas as seguintes restrições: (a) a alienação em operações realizadas na BM&FBOVESPA está limitada ao montante anual de 20% do total de ações de propriedade do Marcelo ou Antônio, os quais, antes de alienar ações em operações na BM&FBOVESPA, deverão notificar a Brookfield Brasil, concedendo-lhe prazo de 5 dias para decidir se deseja adquirir tais ações; e (b) alienação por meio de operações privadas está sujeita ao exercício do direito de preferência por parte da Brookfield Brasil; e (v) caso a Brookfield Brasil deseje alienar o controle, direto ou indireto, da Companhia, Marcelo e Antônio terão o direito individual de alienar, em conjunto com a Brookfield Brasil, a totalidade ou parte de suas ações, nas mesmas condições de preço e demais termos e condições aplicáveis às ações detidas pela Brookfield Brasil, excetuadas as operações que não resultem em alteração do controle indireto da Companhia pela Brookfield Asset Management.

Em 10 de setembro de 2008, foi celebrado outro acordo de acionistas entre Brookfield Brasil e os Acionistas Signatários do acordo de acionistas, o qual foi aditado em 15 de janeiro de 2009. Este acordo de acionistas estabelece, em síntese, que: (i) o Conselho de Administração da Companhia será composto por 10 membros, sendo que: (a) a Brookfield Brasil terá o direito de indicar 5 membros; (b) os Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas terão o direito de indicar 2 membros; e (c) a Brookfield Brasil e os Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas indicarão, de comum acordo, 3 membros; (ii) o Presidente do Conselho de Administração da Companhia será sempre indicado pela Brookfield Brasil; (iii) os Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas têm o direito de indicar, até 10 de setembro de 2011, 3 (três) Diretores da Companhia, os quais deverão exercer as funções de (a) Diretor Geral de Operações, (b) Diretor de Relações Institucionais e de Relações com Investidores, e (c) Diretor responsável pela unidade de negócios de São Paulo; (iv) os Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas deverão se reunir previamente a fim de deliberar sobre os votos a serem proferidos uniformemente por seus representantes nas Assembleias Gerais e Reuniões do Conselho de Administração da Companhia, sendo que todas as matérias objeto de referidas reuniões prévias serão tomadas por maioria de votos, com exceção das seguintes matérias: (a) mudança do objeto social da Companhia; (b) qualquer aumento de capital mediante subscrição pública ou particular de ações, em montante acima de R$250 milhões, (c) alteração dos direitos, preferências e vantagens conferidos às ações de emissão da Companhia; (d) criação de uma ou mais classes de ações preferenciais e o aumento de classes de ações preferenciais sem guardar proporção com as demais classes de ações preferenciais; (e) fusão, cisão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Companhia; (f) aquisição, venda ou oneração de participação em outras sociedades ou a celebração de quaisquer contratos, sempre que o valor envolvido em determinada operação exceder R$200 milhões; (g) aquisição de participação em outras sociedades que não atuem no setor imobiliário, independentemente do valor envolvido na operação; (h) fechamento do capital da Companhia; (i) retirada das ações de emissão da Companhia do Novo Mercado; (j) redução do dividendo obrigatório; (k) emissão de títulos e valores mobiliários conversíveis em ações da Companhia; (l) participação em grupo de sociedades e a transformação da Companhia em outro tipo societário; (m) aprovação da celebração de contratos entre a Companhia, ou sociedades em cujo capital a Companhia detenha participação, e qualquer de seus administradores e acionistas ou afiliadas destes; (n) dissolução, a liquidação ou a cessação do estado de liquidação da Companhia; e (o) aprovação das matérias elencadas nos itens (a) a (n) acima com relação a sociedades nas quais a Companhia detenha o controle; as quais somente poderão ser aprovadas com a concordância dos Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas, desde que estes detenham, em conjunto, pelo menos, 10% do capital social; (v) as ações de propriedade de qualquer das partes do acordo de acionistas somente poderão ser alienadas se observado os direitos de preferência e de venda conjunta em favor das demais partes do acordo de acionistas; (vi) caso a Brookfield Brasil pretenda vender a totalidade das ações de sua propriedade a terceiros, os Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas, se requeridos, ficam obrigados a participar da operação, transferindo a totalidade das ações por eles detidas nas mesmas condições pactuadas entre o terceiro adquirente e a Brookfield Brasil.

Assembleias gerais

Nas assembleias gerais regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto social e a tomar todas as deliberações que julgarem convenientes aos interesses da Companhia. Compete exclusivamente aos nossos acionistas reunidos em Assembleia Geral Ordinária aprovar as demonstrações financeiras e deliberar sobre a destinação do lucro líquido da Companhia, do exercício social anterior. Nossos conselheiros são, em regra, eleitos em Assembleia Geral Ordinária, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em Assembleia Geral Extraordinária. Os membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem ser eleitos em qualquer assembleia geral.

Uma Assembleia Geral Extraordinária pode ser realizada conjuntamente à assembleia geral ordinária.

Além das matérias previstas em lei, caberá à assembleia geral:

1. fixar os honorários anuais globais da administração, assim como a remuneração do Conselho Fiscal quando instalado;
2. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração da Companhia, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
3. deliberar sobre a transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação, eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
4. deliberar sobre a saída da Companhia do Novo Mercado, a qual deverá ser comunicada à BM&FBOVESPA por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias;
5. escolher, dentre as instituições qualificadas e indicadas em lista tríplice pelo Conselho de Administração, a que será responsável pela preparação do laudo de avaliação das ações da Companhia para fins de saída do Novo Mercado ou cancelamento de registro de companhia aberta observados os procedimentos descritos no Estatuto Social da Companhia; e
6. resolver os casos omissos no Estatuto Social da Companhia, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

PRÁTICAS DIFERENCIADAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Somos uma Companhia comprometida a atingir e manter altos padrões de governança corporativa. Em 22 de maio de 2006 e 14 de junho de 2006, incorporamos ao nosso Estatuto Social as cláusulas mínimas exigidas pelo Novo Mercado e, em 26 de junho de 2006, celebramos com a BM&FBOVESPA o Contrato de Participação no Novo Mercado. Além disso, seguimos os padrões de governança corporativa estabelecidos pela Sarbanes-Oxley, uma vez que a Brookfield Asset Management é companhia listada na bolsa de valores de Nova York e impõe a adoção desses padrões a suas controladas.

Nossas Práticas de Governança Corporativa e o IBGC

Essa seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa que são adotadas pela Companhia e, conforme indicado abaixo, essa seção deve ser analisada conjuntamente com a seção "*Descrição do Capital Social*", na página 197 deste Prospecto.

Segundo o IBGC, governança corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, conselho de administração, diretoria, auditores independentes e conselho fiscal. Os princípios básicos que norteiam esta prática são: (i) transparência; (ii) equidade; (iii) prestação de contas (*accountability*); e (iv) responsabilidade corporativa.

Pelo princípio da transparência, entende-se que a administração deve cultivar o desejo de informar não só o desempenho econômico-financeiro da companhia, mas também todos os demais fatores (ainda que intangíveis) que norteiam a ação empresarial. Por equidade entende-se o tratamento justo e igualitário de todos os grupos minoritários, colaboradores, clientes, fornecedores ou credores. O *accountability*, por sua vez, caracteriza-se pela prestação de contas da atuação dos agentes de governança corporativa a quem os elegeu, com responsabilidade integral daqueles por todos os atos que praticarem. Por fim, responsabilidade corporativa representa uma visão mais ampla da estratégia empresarial, com a incorporação de considerações de ordem social e ambiental na definição dos negócios e operações.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC em seu Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa e/ou no Regulamento do Novo Mercado, nós adotamos as seguintes:

(a) capital social da Companhia dividido somente em ações ordinárias, proporcionando direito de voto a todos os acionistas;

(b) além das atribuições previstas na Lei de Sociedades por Ações, a assembleia geral de acionistas tem competência para: (i) fixar os honorários anuais globais da Administração, assim como a remuneração do Conselho Fiscal quando instalado; (ii) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração da Companhia, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos; (iii) deliberar sobre a transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação, eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; (iv) deliberar sobre a saída da Companhia do Novo Mercado, a qual deverá ser comunicada à BM&FBOVESPA, por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias; (v) escolher, dentre as instituições qualificadas e indicadas em lista tríplice pelo Conselho de Administração, a que será responsável pela preparação do laudo de avaliação das ações da Companhia para fins de saída do Novo Mercado ou cancelamento de registro de companhia aberta observado o disposto no artigo 13; e (vi) resolver os casos omissos no Estatuto Social da Companhia, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

(c) manutenção de registro contendo a quantidade de ações que cada sócio possui, identificando-os nominalmente;

(d) obrigatoriedade de realização de oferta de compra de ações em caso de operação que resulte em transferência do controle societário com o pagamento do mesmo preço obtido pelos detentores do bloco de controle a todos os sócios. Todos os acionistas devem ter a opção de vender suas ações nas mesmas condições. A transferência do controle deve ser feita a preço transparente. No caso de alienação da totalidade do bloco de controle, o adquirente deve dirigir oferta pública a todos os acionistas nas mesmas condições do controlador (*tag along*);

(e) contratação de empresa de auditoria independente para análise de nossos balanços e demonstrativos financeiros;

(f) previsão estatutária para instalação de um Conselho Fiscal;

(g) escolha do local para a realização da assembleia geral de forma a facilitar a presença de todos os sócios ou seus representantes;

(h) clara definição no Estatuto Social (a) da forma de convocação da Assembleia Geral, e (b) da forma de eleição, destituição e tempo de mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;

(i) transparência na divulgação pública do relatório anual da administração;

(j) livre acesso às informações e instalações da companhia pelos membros do Conselho de Administração;

(k) resolução de conflitos que possam surgir entre a Companhia, seus acionistas, seus administradores e membros do Conselho Fiscal, por meio de arbitragem;

(l) eleição de conselheiros independentes;

(m) relacionamento transparente entre o Diretor Presidente e os demais diretores com indivíduos ou entidades que assumam algum tipo de risco, direto ou indireto face à Companhia; e

(n) relatório anual que, além das exigências legais, envolve todos os aspectos da atividade empresarial da Companhia em um exercício completo, comparativamente a exercícios anteriores, ressalvados assuntos de justificada confidencialidade.

Autorização para Negociação no Novo Mercado

Primeiramente, a companhia que tenha intenção de listar seus valores mobiliários no Novo Mercado deve obter e manter atualizado seu registro de companhia aberta junto à CVM. Além disso, a companhia deve, entre outras condições, firmar Contrato de Participação no Novo Mercado e adaptar seu estatuto às cláusulas mínimas exigidas pela BM&FBOVESPA. Com relação à estrutura do capital social, deve ser dividido exclusivamente em ações ordinárias e uma parcela mínima de ações, representando 25% do capital social, deve ser mantida em circulação pela companhia. Existe, ainda, uma vedação à manutenção de partes beneficiárias (ou manutenção em circulação) pelas companhias listadas no Novo Mercado.

O Conselho de Administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por no mínimo cinco membros, eleitos pela assembleia geral, com mandato unificado de, no máximo, dois anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração, ao menos 20% devem ser conselheiros independentes.

Todos os novos membros do conselho de administração e da diretoria devem subscrever um Termo de Anuência dos Administradores referido no Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do Termo de Anuência, os novos administradores da companhia responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Novo Mercado

O Novo Mercado é um segmento especial da BM&FBOVESPA voltado exclusivamente para empresas que atendam a um determinado número de exigências e concordem em aderir a regras de governança corporativa diferenciadas. Os itens a seguir resumem os principais pontos que caracterizam o Novo Mercado e nos são aplicáveis:

(a) o capital deve ser formado exclusivamente por ações ordinárias; a manutenção de partes beneficiárias são proibidas;

(b) a Companhia está proibida de emitir ações preferenciais;

(c) o número de ações emitidas pela Companhia e mantidas pelos investidores, que não sejam ações em tesouraria ou ações detidas por acionista controlador e por pessoas a ele vinculadas ou administração (ações em circulação), devem ser de, pelo menos, 25%;

(d) o Conselho de Administração deve ser composto de, pelo menos, cinco membros, dos quais pelo menos 20% devem ser conselheiros independentes eleitos durante a assembleia de acionistas por um mandato unificado de até dois anos, com direito à reeleição;

(e) os novos membros do Conselho de Administração e da Diretoria devem atender às regulamentações do Novo Mercado e da Câmara de Arbitragem do Mercado através da assinatura do termo de anuência referido no regulamento do Novo Mercado;

(f) as demonstrações financeiras da Companhia e as demonstrações consolidadas a serem elaboradas após o término de cada trimestre (exceto do último trimestre de cada ano) e de cada exercício social, devem, obrigatoriamente, incluir demonstrações de fluxo de caixa, que indicará, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregadas em fluxos das operações, dos financiamentos e dos investimentos;

(g) as demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas preparadas de acordo com o U.S. GAAP ou com os padrões internacionais IFRS, em moeda corrente nacional (reais) ou dólares norte-americanos, as quais devem ser divulgadas, na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas do relatório da administração e de notas explicativas. As notas explicativas devem incluir o lucro líquido e o patrimônio líquido, apurados ao final do ano fiscal em questão, preparadas de acordo com os critérios contábeis brasileiros, bem como parecer de auditores independentes e proposta da administração com relação à destinação do resultado;

(h) a divulgação, no idioma inglês, da íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e notas explicativas, elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira, acompanhadas de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais IFRS ou US GAAP, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicáveis e acompanhadas pelo parecer dos auditores independentes;

(i) a Companhia deve anualmente publicar uma agenda dos eventos corporativos aos acionistas;

(j) o acionista controlador deve efetivar uma oferta pública para adquirir todas as ações em circulação, no mínimo, pelo valor econômico, conforme determinado por uma empresa de avaliação independente do poder de controle da Companhia e de seus administradores, antes de retirar as ações do Novo Mercado ou transformar a Companhia em uma sociedade anônima fechada; e

(k) a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal devem atender às regulamentações da Câmara de Arbitragem do Mercado.

As regras do nosso Estatuto Social relativas a sua adoção ao Regulamento de Listagem do Novo Mercado são descritos na seção "*Descrição do Capital Social*", na página 197 deste Prospecto.

Ao assinar o Contrato de Participação no Novo Mercado, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado. As regras impostas pelo Novo Mercado visam a conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores equidades de direitos para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos.

Outras Características do Novo Mercado

Dentre outros requisitos impostos às companhias listadas no Novo Mercado, destacamos: (i) a obrigação de efetivar ofertas públicas de aquisição de ações sob determinadas circunstâncias, como, por exemplo, quando do cancelamento do registro de negociação no Novo Mercado; (ii) dever de realizar ofertas de ações sempre de modo a favorecer a dispersão acionária; (iii) extensão para todos os acionistas das mesmas condições obtidas pelos controladores quando da venda do controle da companhia; (iv) obrigações de prestação de informações não financeiras a cada trimestre, como, por exemplo, o número de ações detidas pelos administradores da companhia e o número de ações em circulação; (v) dever de maior divulgação de operações com partes relacionadas; e (vi) necessária submissão da Companhia, seus acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal ao Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBOVESPA para a resolução de conflitos que possam surgir entre eles, relacionados ou oriundos da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo CMN, Banco Central e CVM, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Adicionalmente, em decorrência da edição da Resolução CMN nº 3.456, de 01 de junho de 2007, que estabelece regras de aplicação dos recursos das entidades fechadas de previdência privada, ações de emissão de companhias que adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, tais como aquelas cujos valores mobiliários são admitidos a negociação no segmento especial Novo Mercado ou cuja classificação de listagem seja de Nível 1 ou Nível 2 de acordo com a regulamentação emitida pela BM&FBOVESPA podem ter maior participação na carteira de investimento de tais fundos de pensão. Assim, as ações de companhias que adotam práticas de governança corporativa passaram a ser, desde a edição da referida Resolução, um investimento importante e atraente para as entidades fechadas de previdência privada que são grandes investidores do mercado de capitais brasileiro. Este fato contribui para o desenvolvimento do Novo Mercado, beneficiando as companhias cujos valores mobiliários são ali negociados, inclusive a Companhia.

Nossos acionistas gozam de todos os direitos e garantias previstos no Regulamento do Novo Mercado, conforme contemplados por nosso estatuto social, anexo a este prospecto. Veja também "*Descrição do Capital Social*", na página 197 deste Prospecto.

Política de negociação dos valores pela nossa Companhia, pelo acionista controlador, pelos conselheiros e pelos diretores

Adotamos as regras estabelecidas na Instrução CVM 358. Além disso, aprovamos, em 04.03.2009, Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia, quanto à negociação de valores mobiliários da Companhia. Sendo assim, nossa Companhia, nossos acionistas controladores, diretos ou indiretos, nossos conselheiros, nossos diretores e membros do nosso Conselho Fiscal, quando instalado, e de quaisquer comitês e órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária (considerados *insiders* para efeito da Lei do Mercado de Valores Mobiliários), são vedados de negociar valores mobiliários de nossa emissão, incluindo operações com derivativos que envolvam valores mobiliários e emissão da nossa Companhia, nas seguintes condições:

1. quando assim o determinar o Diretor de Relação com Investidores;
2. antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido nos nossos negócios;

3. mesmo após a divulgação de ato ou fato relevante, caso a negociação possa interferir nas condições dos negócios com os valores mobiliários de nossa emissão, de maneira a acarretar dano à própria Companhia ou a suas acionistas, devendo tal restrição adicional ser informada pelo Diretor de Relações com Investidores;
4. se existir a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária da Companhia;
5. em relação às Acionistas Controladoras, aos Administradores, ao Tesoureiro e ao Gerente de Relações com Investidores da Companhia, é vedada a negociação no mesmo dia em que a Companhia, suas Sociedades Controladas, sociedades coligadas ou outra sociedade sob controle comum, negociarem com ações de emissão da Companhia, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para este fim;
6. no período de 15 (quinze) dias anterior à divulgação ou publicação, quando for o caso, das: (i) informações trimestrais da Companhia (ITR); (ii) informações anuais da Companhia (DFP e IAN); e (iii) demonstrações financeiras da Companhia;
7. caso se afastem de cargos da administração antes da divulgação de informações relevantes relativas à Companhia, originadas durante o seu período de gestão, estendendo-se a proibição de negociação (i) por um período de 6 (seis) meses a contar da data em que tais pessoas se afastaram de seus cargos, ou (ii) antes de completados 6 (seis) meses de seu afastamento, até a divulgação, pela Companhia, do Ato ou Fato Relevante ao mercado.

Divulgação de Informações

A CVM determina que uma companhia aberta apresente à CVM e à BM&FBOVESPA determinadas informações periódicas que incluem relatórios anuais, demonstrações financeiras trimestrais, relatórios trimestrais da administração e relatórios dos auditores independentes. A regulamentação da CVM determina, ainda, que companhias abertas apresentem todos os seus acordos de acionistas e editais e atas de assembleia geral.

Além dos requisitos de divulgação impostos pela legislação societária brasileira e pelas instruções e deliberações da CVM, ainda observamos os seguintes requisitos:

- Devemos divulgar demonstrações financeiras consolidadas ao final de cada trimestre (exceto no último trimestre de cada ano) e, ao final de cada ano fiscal, incluindo demonstrações dos fluxos de caixa, as quais deverão, no mínimo, indicar as alterações ocorridas no saldo de caixa, segregadas em fluxos das operações, dos financiamentos e dos investimentos;
- Devemos elaborar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas preparadas de acordo com o U.S. GAAP ou com os padrões internacionais IFRS, em moeda corrente nacional (reais) ou dólares norte-americanos, as quais devem ser divulgadas, na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas do relatório da administração e de notas explicativas. As notas explicativas devem incluir o lucro líquido e o patrimônio líquido, apurados ao final do ano fiscal em questão, preparadas de acordo com os critérios contábeis brasileiros, bem como parecer de auditores independentes e proposta da administração com relação à destinação do resultado; ou
- Devemos divulgar, no idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e notas explicativas, elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira, acompanhadas de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais IFRS ou US GAAP, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicáveis e acompanhadas pelo parecer dos auditores independentes; e
- Devemos apresentar as informações trimestrais em inglês ou elaboradas de acordo com padrões internacionais, em no máximo 15 dias contados do termo previsto na legislação brasileira para a divulgação das informações trimestrais – ITR.

3. ANEXOS

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO
ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA REALIZADA EM 11 DE SETEMBRO DE 2009
ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE RATIFICOU O RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*
ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE VERIFICOU O AUMENTO DE CAPITAL
ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE HOMOLOGOU O AUMENTO DE CAPITAL
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA E DOS ACIONISTAS VENDEDORES
DECLARAÇÃO DOS COORDENADORES DA OFERTA
INFORMAÇÕES ANUAIS – IAN RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2008

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL

DA

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

CAPÍTULO I – DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, DURAÇÃO E OBJETO

Artigo 1 – A **Brookfield Incorporações S.A.** é uma sociedade anônima, que se rege pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

Artigo 2 – A Companhia tem por objeto a participação no capital social de outras sociedades, podendo, para tanto, realizar todos e quaisquer atos necessários para o cumprimento de seu objeto social.

Artigo 3 – A Companhia tem sede e foro na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-100, podendo, por decisão do Conselho de Administração, abrir e fechar filiais, sucursais ou estabelecimentos de qualquer natureza, no território nacional ou no exterior.

Artigo 4 – A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II – CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5 – O capital social da Companhia é de R$ 1.399.790.588,10 (um bilhão, trezentos e noventa e nove milhões, setecentos e noventa mil, quinhentos e oitenta e oito reais e dez centavos), dividido em 355.390.215 (trezentos e cinquenta e cinco milhões, trezentos e noventa mil e duzentas e quinze) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º – Todas as ações da Companhia serão mantidas em conta corrente de depósito em nome de seus titulares junto à instituição financeira indicada pelo Conselho de Administração, podendo ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o parágrafo 3º do artigo 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo 2º – O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponde um voto nas Assembleias Gerais. A Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 3º – As ações em que se divide o capital poderão ser grupadas ou desdobradas por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 6 – O montante a ser pago pela Companhia a título de reembolso pelas ações detidas por acionistas que tenham exercido direito de retirada, nos casos autorizados por lei, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado de acordo com o procedimento de avaliação aceito pela Lei n° 9.457/97, sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial apurado de acordo com o artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 7 – A Companhia só registrará a transferência de ações se forem observadas as disposições pertinentes do(s) Acordo(s) de Acionistas, desde que esteja(m) arquivado(s) em sua sede, bem como as disposições do presente Estatuto Social.

Artigo 8 – A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, observadas as condições e requisitos expressos no artigo 30 da Lei das Sociedades por Ações e disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 9 – A Companhia está autorizada a aumentar o capital social em até mais 250.000.000 (duzentas e cinquenta milhões) de ações ordinárias ou até atingir o total de 420.000.000 (quatrocentas e vinte milhões) de ações ordinárias, respeitado o menor limite entre estes parâmetros, independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de reforma estatutária, 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 as demais condições da subscrição e da integralização, bem como deliberar sobre o exercício do direito de preferência, observadas as normas legais e estatutárias.

Parágrafo Único – A Companhia poderá, dentro do limite de capital autorizado e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, por deliberação do Conselho de Administração, outorgar opção de compra de ações em favor de seus administradores e empregados, pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle, observadas as disposições estatutárias e as normas legais aplicáveis, não se aplicando o direito de preferência dos acionistas.

Artigo 10 – A Companhia poderá reduzir ou excluir o prazo para o exercício do direito de preferência na emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das Sociedades por Ações. Também não haverá direito de preferência na outorga e no exercício de opção de compra de ações, na forma do disposto no §3º do artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações."

CAPÍTULO III – ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 11 – A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) meses subsequentes ao término do exercício social para os fins previstos em lei e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais a exigirem.

Parágrafo 1º – A Assembleia Geral será convocada na forma da lei, e será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariada por pessoa escolhida pelo Presidente.

Parágrafo 2º – Na ausência do Presidente do Conselho de Administração, ou de seu substituto, o Presidente e o Secretário da Mesa serão escolhidos pelos acionistas presentes.

Parágrafo 3º – Independente das formalidades de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

Parágrafo 4º – As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as exceções previstas em lei, e neste Estatuto Social, serão tomadas por maioria de votos, não se computando os votos em branco.

Parágrafo 5º – Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por mandatários nomeados na forma do § 1° do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, devendo os respectivos instrumentos de mandato serem depositados, na sede social, com 03 (três) dias de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral.

Artigo 12 – Além das matérias previstas em lei, caberá à Assembleia Geral:

I fixar os honorários anuais globais da Administração, assim como a remuneração do Conselho Fiscal quando instalado;

II deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração da Companhia, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;

III deliberar sobre a transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação, eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

IV deliberar sobre a saída da Companhia do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA ("Novo Mercado"), a qual deverá ser comunicada à Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias;

V escolher, dentre as instituições qualificadas e indicadas em lista tríplice pelo Conselho de Administração, a que será responsável pela preparação do laudo de avaliação das ações da Companhia para fins de saída do Novo Mercado ou cancelamento de registro de companhia aberta observado o disposto no artigo 13; e

VI resolver os casos omissos no presente Estatuto Social, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 13 – A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Companhia, referida no artigo 12, inciso V do presente Estatuto Social, deverá ser tomada, não se computando os votos em branco, pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes na respectiva Assembleia Geral, a qual, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem no mínimo 20% (vinte por cento) do total das Ações em Circulação ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

Parágrafo 1º – Para fins do disposto neste Estatuto Social, entende-se por:

"Ações em Circulação" todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia ou aquelas em tesouraria;

"Acionista Controlador" o acionista ou grupo de acionistas vinculados por acordo de acionistas ou sob controle comum que exerça o Poder de Controle da Companhia;

"Poder de Controle" (bem como os seus termos correlatos "Controladora", "Controlada", "sob Controle Comum" ou "Controle") entende-se o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação a pessoa ou grupo de acionistas vinculados por acordo de acionistas ou sob controle comum (grupo de controle), que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas Assembleias Gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegure a maioria absoluta do capital votante; e

"Controle Difuso" o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Companhia, assim como por grupo de acionistas que não seja signatário de acordo de votos e que não esteja sob controle comum e nem atue representando um interesse comum.

Artigo 14 – Nas hipóteses de saída da Companhia do Novo Mercado ou de cancelamento do registro de companhia aberta, os custos incorridos com a preparação do laudo de avaliação referido no inciso V do artigo 12 serão integralmente suportados pelo ofertante.

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 – A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, cujos membros serão pessoas naturais, devendo os membros do Conselho de Administração ser acionistas e os Diretores, residentes no País, acionistas ou não.

Artigo 16 – Os Conselheiros serão eleitos por Assembleia Geral e os Diretores pelo Conselho de Administração, sendo os mandatos dos Conselheiros unificados e de 2 (dois) anos e os mandatos dos Diretores de 3 (três) anos, unificados ou não, admitida, em ambos os casos, a reeleição.

Parágrafo 1º – Caberá à Assembleia Geral que deliberar sobre a eleição dos membros do Conselho de Administração, dentre os eleitos, designar o Presidente do Conselho.

Parágrafo 2º – A investidura dos Conselheiros e Diretores nos respectivos cargos far-se-á dentro de 30 (trinta) dias, a contar das respectivas datas de nomeação, mediante assinatura de Termo de Posse lavrado no Livro de Atas de Reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, conforme o caso, e do respectivo Termo de Anuência dos Administradores a que se refere o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Artigo 17 – O Conselho de Administração poderá determinar a criação de Comitês de Assessoramento destinados a auxiliar os Conselheiros, bem como definir a composição e atribuições específicas de tais Comitês.

CAPÍTULO V – CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 18 – O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) membros, e no máximo 12 (doze) membros (podendo ser eleitos suplentes), sendo um designado Presidente, um designado Vice-Presidente e os demais denominados simplesmente Conselheiros.

Parágrafo 1º – No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração da Companhia deverão ser Conselheiros Independentes. A qualificação como Conselheiros Independentes será expressamente declarada na Ata da Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo 2º – Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo 1º deste artigo 18, resultar número fracionário de Conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (**i**) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5; ou (**ii**) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5.

Parágrafo 3º – Caracteriza-se, para fins deste Estatuto Social, como "Conselheiro Independente", aquele que: (**i**) não tiver qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (**ii**) não for Acionista Controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não for ou não tiver sido, nos últimos 3 anos, vinculado à sociedade ou entidade relacionada ao Acionista Controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (**iii**) não tiver sido, nos últimos 3 anos, empregado ou diretor da Companhia, do Acionista Controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (**iv**) não for fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (**v**) não for funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (**vi**) não for cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; e (**vii**) não receber outra remuneração da Companhia além daquela oriunda da atuação como Conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição).

Parágrafo 4º – Também serão considerados Conselheiros Independentes aqueles eleitos mediante a faculdade prevista nos §§ 4º e 5º do artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 5º – Nos casos de impedimento temporário ou vacância do cargo, o Presidente será substituído, até a primeira Assembleia Geral, por quem os demais Conselheiros vierem a designar.

Parágrafo 6º – No caso de impedimento ou vacância no cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos Conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente.

Artigo 19 – Compete ao Conselho de Administração, sem prejuízo de outras atribuições fixadas por lei ou por este Estatuto Social:

I Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, política e objetivos básicos da Companhia e de suas controladas;

II Aprovar os planos de trabalho e orçamentos anuais, os planos de investimento e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas;

III Eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições;

IV Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e sobre quaisquer outros atos;

V Atribuir, do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, os honorários globais anuais da Diretoria e do Conselho de Administração;

VI Manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

VII Autorizar a distribuição de dividendos intermediários com base em resultados apurados em balanço intermediário ou à conta de lucros acumulados ou reservas existentes no último balanço anual ou semestral;

VIII Deliberar sobre a emissão de ações ou bônus de subscrição, no limite do capital autorizado, fixando o preço de emissão, forma de subscrição e integralização e outras condições da emissão, definindo ainda se será concedida preferência na subscrição aos acionistas na hipótese prevista no artigo 10 deste Estatuto Social;

IX Deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, bem como, por delegação da Assembleia Geral, sobre a oportunidade da emissão de debêntures, sobre o seu modo de subscrição ou colocação, o tipo, sobre a época e condições de pagamento dos juros, da participação nos lucros e do prêmio de reembolso das debêntures, se houver, e sobre a época e condições de vencimento, amortização ou resgate.

X Deliberar sobre a negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação na forma do artigo 8 deste Estatuto Social;

XI Escolher e destituir os auditores independentes;

XII Autorizar a Diretoria a realizar operações excepcionais não previstas no orçamento aprovado nos termos do inciso II deste artigo que importem em alienação de bens do ativo permanente, constituição de ônus reais, prestação de garantias a obrigações de terceiros, contratação de empréstimos, renúncia à direitos, transação ou oneração, de qualquer forma, dos bens da Companhia em valores que representem responsabilidade superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido;

XIII Convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou por exigência legal ou estatutária;

XIV Deliberar sobre a criação ou extinção de filiais, agências, depósitos, sucursais, escritórios ou quaisquer outros estabelecimentos, em qualquer localidade do território nacional ou do exterior;

XV Deliberar sobre a celebração de quaisquer contratos, sempre que o valor envolvido em determinada operação exceder R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

XVI Deliberar sobre a aquisição de controle de outras sociedades, bem como autorizar as associações e celebração de acordos de acionistas;

XVII Deliberar sobre a aquisição ou alienação de participação em quaisquer sociedades, independentemente do valor envolvido na operação;

XVIII Aprovar a celebração de contratos entre a Companhia, ou sociedades em cujo capital a Companhia detenha participação, e qualquer de seus administradores e acionistas controladores, ou sociedades a ele relacionadas; e

XIX Definir lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de sociedades para a elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta e/ou saída do Novo Mercado na forma do artigo 12, V deste Estatuto Social.

Artigo 20 – Compete ao Presidente do Conselho de Administração, além das atribuições próprias a seu cargo: (**a**) coordenar as atividades dos 2 (dois) órgãos de Administração da Companhia; (**b**) convocar, em nome do Conselho de Administração, a Assembleia Geral e presidi-la; e (**c**) convocar e presidir as reuniões do Conselho de Administração; e (**d**) o voto de desempate nas reuniões do Conselho de Administração, além de seu voto pessoal.

Artigo 21 – O Conselho de Administração reunir-se-á, pelo menos, trimestralmente. As reuniões do Conselho de Administração deverão ser realizadas com a presença da maioria de seus membros e serão convocadas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias pelo Presidente ou, pelo menos, por 2 (dois) Conselheiros, mediante convocação escrita, contendo, além do local, data e hora da reunião, a ordem do dia.

Parágrafo 1º – As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos membros presentes à reunião.

Parágrafo 2º – Independente das formalidades de convocação previstas neste artigo, serão consideradas regulares as reuniões a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º– As deliberações do Conselho de Administração constarão de Atas lavradas no livro próprio e assinadas pelos Conselheiros presentes.

Parágrafo 4º – Os Conselheiros poderão ser representados nas reuniões do Conselho de Administração por outro Conselheiro a quem tenham sido conferidos poderes especiais. Os Conselheiros poderão, ainda, participar de tais reuniões por intermédio de conferência telefônica ou vídeo-conferência, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente ficará investido de plenos poderes para assinar a Ata da reunião em nome do referido Conselheiro.

CAPÍTULO VI – DIRETORIA

Artigo 22 – A Diretoria será composta de no mínimo 6 (seis) e no máximo 15 (quinze) Diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, que designará o Diretor-Presidente, o Diretor Superintendente, 4 (quatro) Diretores Corporativos, sendo um Diretor Financeiro, um Diretor Jurídico, um Diretor de Investimentos e um Diretor de Relações Institucionais, e os demais Diretores Operacionais.

Parágrafo 1º – Em caso de vacância de cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger um novo diretor ou designar o substituto dentre os diretores restantes, fixando, em qualquer dos casos, o prazo de gestão e os respectivos vencimentos.

Parágrafo 2º – Nos casos de ausência ou impedimentos eventuais de Diretores, a Diretoria determinará a forma de substituição ou transferência de funções.

Artigo 23 – Ao Diretor-Presidente da Companhia compete:

I planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Diretoria;

II convocar e presidir as Reuniões da Diretoria;

III submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimento e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados;

IV formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores;

V organizar, fiscalizar e supervisionar, de acordo com a orientação do Conselho de Administração, a execução das atividades da Companhia;

VI praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia; e

VII exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º – Ao Diretor Superintendente compete:

I planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades operacionais da Companhia;

II planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos e incorporação imobiliária;

III planejar, supervisionar e coordenar as construções feitas pela Companhia ou terceiros contratados;

IV coordenar e supervisionar a comercialização dos produtos da Companhia e o relacionamento com seus clientes; e

V substituir o Diretor –Presidente em suas ausências e impedimentos eventuais;

VI exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º – Ao Diretor Financeiro compete;

I planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia e suas controladas;

II coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimentos e operações, incluindo financiamentos;

III administrar e aplicar os recursos financeiros, a receita operacional e não operacional;

IV gerenciar as áreas de tesouraria e contabilidade;

V coordenar a relação da Companhia com instituições financeiras, de crédito e seguradoras;

VI manter os ativos da Companhia devidamente segurados;

VII planejamento e controle financeiro e tributário;

VIII exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º – Ao Diretor Jurídico compete:

I planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relacionadas com questões jurídicas e regulamentares da Companhia;

II prestar assessoria jurídica à Diretoria da Companhia e das suas subsidiárias;

III prestar aconselhamento legal nas operações da Companhia e de suas subsidiárias;

IV coordenar as consultas e solicitações aos consultores jurídicos externos;

V supervisionar e coordenar o departamento jurídico da Companhia acompanhando os processos administrativos e judiciais de que a Companhia e/ou suas subsidiárias sejam partes; e

VI exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 4º – Ao Diretor de Investimentos compete:

I fomentar, identificar e negociar novas áreas para o desenvolvimento de projetos em todos os segmentos de negócios da Companhia;

II planejar, coordenar, supervisionar e dirigir as atividades destinadas a permitir a consecução dos objetivos de desenvolvimento propostos pela Companhia;

III identificar oportunidades de aquisição e negociar com empresas para parcerias e ou aquisições;

VI exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 5º – Ao Diretor de Relações Institucionais compete:

I gerir a atividades ligadas ao relacionamento com instituições externas, sempre que tais atividades relacionarem-se com a imagem da empresa perante o mercado;

II gerir atividades relacionadas ao marketing institucional da Companhia;

III representar a Companhia em atividades ligadas às organizações setoriais ou de classe;

IV exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Artigo 24 – O Diretor de Relações Institucionais exercerá ainda a função de Diretor de Relações com Investidores da Companhia, competindo-lhe representá-la perante a Comissão de Valores Mobiliários, acionistas, investidores, bolsa de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, bem como manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável.

Artigo 25 – Os Diretores Operacionais terão as funções relacionadas ao desenvolvimento das atividades operacionais da Companhia que lhes forem atribuídas pelo Conselho de Administração.

Artigo 26 – A Diretoria se reunirá sempre que os interesses sociais exigirem, na sede da Companhia, ou no local indicado na convocação.

Parágrafo 1º – As Reuniões da Diretoria, que deverão ser realizadas com a presença da maioria de seus membros, serão convocadas pelo Diretor-Presidente, com antecedência mínima de 3 (três) dias, podendo tal prazo ser dispensado por deliberação unânime dos Diretores.

Parágrafo 2º – As resoluções da Diretoria, que constarão de Atas lavradas no livro próprio, serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Diretor-Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade.

Artigo 27 – Os Diretores terão a representação ativa e passiva da Companhia, competindo-lhes executar e fazer executar, dentro das respectivas atribuições, as deliberações da Assembleia Geral, do Conselho de Administração e da Diretoria.

Parágrafo 1º – A representação ativa e passiva da Companhia será exercida por (**i**) 2 (dois) membros da Diretoria, sendo um deles, obrigatoriamente, o Diretor-Presidente, o Diretor Superintendente ou algum dos Diretores Corporativos; (**ii**) 1 (um) membro da Diretoria e 1 (um) procurador; ou, ainda, (**iii**) 2 (dois) procuradores.

Parágrafo 2º – A Companhia será representada isoladamente por qualquer dos membros da Diretoria nos casos de recebimento de citações ou notificações judiciais e na prestação de depoimento pessoal.

Parágrafo 3º – As procurações outorgadas pela Companhia deverão especificar os atos e operações que poderão ser praticados, serão sempre assinadas por 2 (dois) membros da Diretoria, sendo um deles, obrigatoriamente, o Diretor-Presidente, o Diretor Superintendente ou algum dos Diretores Corporativos. As procurações terão sempre prazo determinado, não excedente de 1 (um) ano, salvo aquelas que contemplarem os poderes da cláusula *ad judicia*.

CAPÍTULO VII – CONSELHO FISCAL

Artigo 28 – O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei, e será composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral em que for requerido o seu funcionamento.

Parágrafo 1º – Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo 2º – O Conselho Fiscal reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros.

Parágrafo 3º – As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

Parágrafo 4º – Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, antes de assumirem seus cargos, deverão subscrever o Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal a que se refere o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 29 – O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício e de cada trimestre civil, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras previstas em Lei, observadas as normas então vigentes.

Artigo 30 – Do resultado líquido apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados e da provisão para o Imposto sobre a Renda, se houver, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% (vinte por cento) do capital social. Do saldo ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, se existente, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo obrigatório.

Parágrafo 1º – A Assembleia Geral poderá atribuir à Reserva para Investimentos, que não excederá a 80% (oitenta por cento) do Capital Social subscrito, importância não inferior a 5% (cinco por cento) e não superior a 75% (setenta e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas sociedades controladas e coligadas, inclusive através da subscrição de aumentos de capital.

Parágrafo 2º – O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação quer lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

Artigo 31 – Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, e, se não reclamados dentro de 3 (três) anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

Artigo 32 – A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração, dividendos à conta de lucros apurado nesses balanços, por conta do total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei.

Parágrafo 1º – Ainda por deliberação do Conselho de Administração, poderão ser declarados dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço levantado, inclusive à conta da reserva para Investimentos a que se refere o § 1° do Artigo 31.

Parágrafo 2º – Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá pagar juros sobre o capital social a seus acionistas e imputá-los ao valor dos dividendos, inclusive o dividendo obrigatório a que se refere a parte final do caput do artigo 31.

CAPÍTULO IX – LIQUIDAÇÃO

Artigo 33 – A Companhia somente será dissolvida e entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral ou nos demais casos previstos em lei.

Parágrafo Único – À Assembleia Geral que deliberar sobre a liquidação caberá nomear o respectivo liquidante e fixar-lhe a remuneração.

CAPÍTULO X – DA ALIENAÇÃO DAS AÇÕES DE CONTROLE, DO CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 34 – A Alienação de Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição suspensiva ou resolutiva de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do Acionista Controlador Alienante.

Artigo 35 – A oferta pública referida no artigo anterior também deverá ser efetivada:

I. nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na Alienação de Controle da Companhia; e

II. em caso de alienação do controle da sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia sendo que, nesse caso, o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído à Companhia em tal alienação e anexar documentação que o comprove.

Parágrafo Único – Para fins do disposto neste Estatuto Social, entende-se por:

"Alienação de Controle da Companhia" a transferência a terceiro, a título oneroso, das Ações de Controle;

"Ações de Controle" o bloco de ações que assegura, de forma direta ou indireta, ao(s) seu(s) titular(es), o exercício individual e/ou compartilhado do Poder de Controle da Companhia; e

"Acionista Controlador Alienante" o Acionista Controlador, quando este promove a alienação de controle da Companhia.

Artigo 36 – Aquele que já detiver ações da Companhia e venha a adquirir o Poder de Controle da mesma, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

I. efetivar a oferta pública referida no artigo 35 deste Estatuto Social; e

II. ressarcir os acionistas dos quais tenha comprado ações em bolsa de valores nos 6 (seis) meses anteriores à data da Alienação de Controle, devendo pagar a estes a eventual diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador Alienante e o valor pago em bolsa de valores por ações da Companhia nesse mesmo período, devidamente atualizado até o momento do pagamento pelo Índice Geral de Preços de Mercado calculado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M); e

III. tomar as medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Ações em Circulação dentro dos 6 (seis) meses subsequentes à aquisição do Poder de Controle.

Artigo 37 – Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada pelo Acionista Controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia ou, pelo Acionista Controlador, no caso de saída da Companhia do Novo Mercado, seja para que as ações da Companhia passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, seja devido à reorganização societária da qual a companhia resultante não seja admitida para negociação no Novo Mercado, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação a que se refere o inciso V do artigo 12 deste Estatuto Social, devendo tal laudo ser elaborado de acordo com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 38 – Na hipótese de haver o Controle Difuso:

I sempre que for aprovado, em Assembleia Geral, o cancelamento de registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pela própria Companhia, sendo que, neste caso, a Companhia somente poderá adquirir as ações de titularidade dos acionistas que tenham votado a favor do cancelamento de registro na deliberação em Assembleia Geral após ter adquirido as ações dos demais acionistas que não tenham votado a favor da referida deliberação e que tenham aceitado a referida oferta pública; e

II sempre que for aprovada, em Assembleia Geral, a saída da Companhia do Novo Mercado, seja por registro para negociação das ações fora do Novo Mercado, seja por reorganização societária na qual as ações da companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado, porém não haja o cancelamento do registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da respectiva deliberação em Assembleia Geral.

Artigo 39 – Na hipótese de haver Controle Difuso e a BOVESPA determinar que as cotações dos valores mobiliários de emissão da Companhia sejam divulgadas em separado ou que os valores mobiliários emitidos pela Companhia tenham a sua negociação suspensa no Novo Mercado em razão do descumprimento de obrigações constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, o Presidente do Conselho de Administração deverá convocar, em até 2 (dois) dias da determinação, computados apenas os dias em que houver circulação dos jornais habitualmente utilizados pela Companhia, uma Assembleia Geral Extraordinária para substituição de todo o Conselho de Administração.

Parágrafo 1º – Caso a Assembleia Geral Extraordinária referida no caput deste artigo 39 não seja convocada pelo Presidente do Conselho de Administração no prazo estabelecido, a mesma poderá ser convocada por qualquer acionista da Companhia.

Parágrafo 2º – O novo Conselho de Administração eleito na Assembleia Geral Extraordinária referida no caput e no parágrafo anterior deste artigo 39 deverá sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado no menor prazo possível ou em novo prazo concedido pela BOVESPA para esse fim, o que for menor.

Artigo 40 – Na hipótese de haver Controle Difuso e a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão do descumprimento de obrigações constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado decorrente de:

I deliberação em Assembleia Geral, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implique o descumprimento; e

II ato ou fato da administração, a Companhia deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os acionistas da Companhia. Caso seja deliberada, em assembleia geral, a manutenção do registro de companhia aberta da Companhia, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.

Artigo 41 – O laudo de avaliação de que tratam os artigos acima, deverá ser elaborado por empresa especializada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, de seus administradores e controladores, com experiência comprovada, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da referida Lei.

Artigo 42 – A Companhia não registrará (**i**) qualquer transferência de ações para o Comprador do Poder de Controle, ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores; ou (**ii**) qualquer Acordo de Acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle sem que os seus signatários tenham subscrito o Termo de Anuência dos Controladores.

Parágrafo Único – Para fins do disposto neste Estatuto Social, entende-se por:

"Comprador" aquele para quem o Acionista Controlador Alienante transfere o Poder de Controle em uma Alienação de Controle da Companhia;

"Termo de Anuência dos Controladores" o termo pelo qual os novos Acionistas Controladores ou o(s) acionista(s) que vier(em) a ingressar no grupo de controle da Companhia se responsabilizam pessoalmente a se submeter e a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, com a Cláusula Compromissória e com o Regulamento de Arbitragem, conforme modelo constante do Anexo C do Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Artigo 43 – Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO XI – ARBITRAGEM

Artigo 44 – A Companhia, seus Acionistas, Administradores e os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos do respectivo Regulamento, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das S.A., no Estatuto Social da Companhia, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA REALIZADA EM 11 DE SETEMBRO DE 2009

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.
NIRE nº 33.3.0027715-3
CNPJ/MF nº 07.700.557/0001-84

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 11/09/2009

Data, hora e local: Aos 11 dias do mês de setembro de 2009, às 15:00 horas, no escritório da Brookfield Incorporações S.A. ("Companhia") na cidade de São Paulo - SP, situado na Av. das Nações Unidas 14.171, Torre B – 14º Andar.

Convocação: Foi realizada por mensagem eletrônica enviada a todos os Conselheiros.

Presenças: A maioria dos membros do Conselho de Administração, observada a participação do Srs. George Myhal, Steven James Douglas e Joel Korn, por conferência telefônica, na forma do artigo 21, § 4º do Estatuto Social da Companhia e, na qualidade de convidados, os Srs. Cristiano Gaspar Machado, Diretor Financeiro; Denise Goulart de Freitas, Diretora Jurídica e Marcelo Martins Borba.

Mesa: Verificado o quorum necessário para instalação da Reunião, o Sr. Luiz Ildefonso Simões Lopes, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração, assumiu a presidência dos trabalhos e indicou a Sra. Denise Goulart de Freitas para secretariar a Reunião.

Ordem do Dia: (a) realização de oferta pública primária de distribuição de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, a ser realizada no Brasil, e com esforços de colocação no exterior, mediante registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM; **(b)** convocação de Assembléia Geral Extraordinária para deliberar sobre a alteração do *caput* do artigo 9º do Estatuto Social, visando ao aumento do limite do capital autorizado da Companhia, em virtude da oferta pública primária de distribuição de ações mencionada no item (a) acima; **(c)** ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à realização da oferta pública mencionada no item (a) acima; **(d)** forma de colocação das ações a serem emitidas na oferta pública mencionada no item (a) acima; **(e)** a exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição das novas ações a serem emitidas pela Companhia; **(f)** ratificação da contratação de empresa de auditoria independente para prestação de serviços profissionais em conexão com a oferta pública mencionada no item (a) acima.

Deliberações Tomadas por Unanimidade: Os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições, **(a)** aprovar a realização, pela Companhia, de oferta pública primária de distribuição de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, a ser realizada no Brasil e com esforços de colocação no exterior, mediante registro na CVM ("Oferta"), no valor de até R$675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões), concomitantemente ou não com a realização de oferta pública secundária de distribuição de ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade de alguns dos acionistas signatários do Acordo de Acionistas datado de 10.09.2008. Para tanto, a Diretoria fica investida de plenos poderes para tomar todas as providências necessárias à realização da Oferta, em especial, dos poderes de representação da Companhia junto à CVM, Banco Central do Brasil, Associação Nacional dos Bancos de Investimento – ANBID, BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros S.A. ("BM&FBOVESPA") e, se necessário, à *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), podendo praticar, ou fazer com que sejam praticados quaisquer atos e/ou negociar e firmar quaisquer contratos, comunicações, notificações, certificados, documentos, ou instrumentos para a realização da Oferta; **(b)** convocar Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada no dia 29 de setembro de 2009, às 10:00 horas, na sede da Companhia, para deliberar sobre a alteração do *caput* do artigo 9º do Estatuto Social, a fim de aumentar o limite do capital autorizado, de modo que o Conselho de Administração possa, independentemente de deliberação da Assembleia Geral e reforma estatutária, aprovar a emissão de novas ações pela Companhia até o limite de 500.000 (quinhentos milhões) de ações emitidas; **(c)** ratificar todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à realização da Oferta; **(d)** aprovar que a colocação das ações objeto da Oferta seja feita em mercado de balcão não organizado, em conformidade com os termos da Instrução CVM nº 400/2003, pelo procedimento descrito em Aviso ao Mercado a ser publicado

pela Companhia a respeito da Oferta, bem como no prospecto preliminar e nos demais documentos da Oferta, de acordo com o disposto nos artigos 33, §3° e 24 da Instrução CVM n° 400/2003; **(e)** aprovar que o aumento de capital a ser deliberado oportunamente será feito com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações, em conformidade com o disposto no artigo 172 da Lei n° 6.404/1976 e no artigo 10 Estatuto Social da Companhia; e **(f)** ratificar a contratação da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, nos termos das respectivas Cartas de Contratação, para prestação de serviços profissionais em conexão com a Oferta, em especial a emissão de Carta Conforto e demais documentos e atos que se façam necessários. Sendo certo que, eventuais atos já praticados pela referida empresa no âmbito da presente deliberação, são, neste ato, plenamente ratificados.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão, da qual lavrou-se a presente Ata assinada pelos Conselheiros presentes, pelo Presidente e pela Secretária.

Assinaturas: Luiz Ildefonso Simões Lopes, Presidente; Denise Goulart de Freitas, Secretária; Steven James Douglas; George Myhal; Joel Korn; John Lin; Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa; Mario Cezar de Andrade; Nicholas Vincent Reade; Omar Carneiro da Cunha e Walter Francisco Lafemina.

"A presente é cópia fiel do original lavrado no Livro de Atas de Reunião do Conselho de Administração da Companhia."

São Paulo, 11 de setembro de 2009

Denise Goulart de Freitas
Secretária

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome : BROOKFIELD INCORPORACOES S A
Nire : 33.3.0027715-3
Protocolo : 00-2009/1/0521-5 - 14/09/2009
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/09/2009, E O REGISTRO SOB O NÚMERO E DATA ABAIXO.
00001953053
DATA : 15/09/2009
Valéria G. M. Serra
SECRETÁRIA GERAL

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE RATIFICOU O RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.
NIRE nº 33.3.0027715-3
CNPJ/MF nº 07.700.557/0001-84

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 20.10.2009

Data, hora e local: Aos 20 dias do mês de outubro de 2009, às 19 horas, no escritório da Brookfield Incorporações S.A. ("Companhia") na cidade de São Paulo - SP, situado na Av. das Nações Unidas 14.171, Torre B - 14º andar.

Convocação: Foi realizada por mensagem eletrônica enviada aos senhores Conselheiros.

Presenças: A totalidade dos membros do Conselho de Administração, observada a participação do Srs. Steven James Douglas, George Myhal, Joel Korn, John Lin, Mario Cezar de Andrade e Omar Carneiro da Cunha, por conferência telefônica, na forma do artigo 21, §4º do Estatuto Social da Companhia e, na qualidade de convidados, os Srs. Cristiano Gaspar Machado, Diretor Financeiro; Denise Goulart de Freitas, Diretora Jurídica e Alessandro Olzon Vedrossi, Diretor de Investimentos.

Mesa: Verificado o quorum necessário para instalação da Reunião do Conselho de Administração, o Sr. Luiz Ildefonso Simões Lopes assumiu a presidência dos trabalhos e indicou a Sra. Denise Goulart de Freitas para secretária da reunião.

Ordem do Dia: (1) Deliberar sobre o aumento do capital social da Companhia, dentro do capital autorizado; **(2)** Deliberar sobre o preço de emissão das novas ações decorrentes do aumento de capital social; e **(3)** Ratificar a exclusão do direito de preferência para a subscrição das Ações pelos acionistas da Companhia.

Deliberações: Foi deliberado pela unanimidade dos membros do Conselho de Administração, sem quaisquer ressalvas:

(1) Aprovar, dentro do limite do capital autorizado e no âmbito da oferta pública primária de distribuição de ações ordinárias aprovada na Reunião do Conselho de Administração de 11.09.2009 ("Oferta Primária"), realizada em conjunto com a oferta pública secundária de distribuição de ações ordinárias de emissão da Companhia de titularidade de Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Angelo de Andrade Zanforlin, Walter Francisco Lafemina, Elias Calil Jorge e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa ("Oferta Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta"), o aumento do capital social da Companhia em R$ 476.000.000,00 (quatrocentos e setenta e seis milhões de reais), mediante a emissão, para subscrição pública, de 70.000.000 (setenta milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ("Ações"), as quais deverão ser integralizadas à vista, conforme os procedimentos previstos na regulamentação em vigor e no prospecto da Oferta ("Prospecto"). As Ações terão características idênticas às demais ações ordinárias de emissão da Companhia já existentes e conferirão aos seus titulares os mesmos direitos previstos no Estatuto Social da Companhia e na legislação aplicável, inclusive, no Regulamento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, fazendo jus aos dividendos e juros sobre capital próprio, de forma integral, que vierem a ser declarados

a partir da data de liquidação da Oferta. Em virtude da deliberação ora aprovada, fica retificada a deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração de 11.09.2009, no que se refere ao valor total da Oferta Primária;

(2) Aprovar o preço de emissão por Ação em R$ 6,80 (seis reais e oitenta centavos), destinados integralmente à conta de capital social. O preço de emissão foi fixado após a apuração do resultado da coleta de intenções de investimento ("Procedimento de *Bookbuilding*") realizado pelos coordenadores da oferta brasileira e coordenadores da oferta internacional, em consonância com o disposto no artigo 170, §1º, III, da Lei nº 6.404/76, e com o artigo 44 da Instrução CVM nº 400/2003, sendo que a escolha do critério de determinação do preço por ação é justificada, pois (a) não promoverá a diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, e (b) as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o seu valor de mercado foi aferido tendo como parâmetro: (i) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros; e (ii) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta, sendo, portanto, o critério mais apropriado para determinar o preço de emissão das Ações; e

(3) Ratificar a exclusão do direito de preferência para a subscrição das Ações pelos acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172 da Lei nº 6.404/76 e do Artigo 10 do Estatuto Social da Companhia.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, a ata que se refere a esta reunião foi lavrada, aprovada e assinada pelos membros do Conselho de Administração presentes, pelo Presidente e pela Secretária.

Assinaturas: Luiz Ildefonso Simões Lopes, Presidente; Denise Goulart de Freitas, Secretária; Luiz Ildefonso Simões Lopes, Steven James Douglas, George Myhal, Joel Korn, John Lin, Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, Mario Cezar de Andrade, Nicholas Vincent Reade, Omar Carneiro da Cunha e Walter Francisco Lafemina, Conselheiros.

"A presente é cópia fiel do original lavrado no Livro de Atas de Reunião do Conselho de Administração da Companhia."

São Paulo, 20 de outubro de 2009

Denise Goulart de Freitas
Secretária

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA
QUE VERIFICOU O AUMENTO DE CAPITAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.
NIRE nº 33.3.0027715-3
CNPJ/MF nº 07.700.557/0001-84

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 20.10.2009

Data, hora e local: Aos 20 dias do mês de outubro de 2009, às 19:30 horas, no escritório da Brookfield Incorporações S.A. ("Companhia") na cidade de São Paulo - SP, situado na Av. das Nações Unidas 14.171, Torre B - 14º Andar.

Convocação: Foi realizada por mensagem eletrônica enviada aos senhores Conselheiros.

Presenças: A totalidade dos membros do Conselho de Administração, observada a participação do Srs. Steven James Douglas, George Myhal, Joel Korn, John Lin, Mario Cezar de Andrade e Omar Carneiro da Cunha, por conferência telefônica, na forma do artigo 21, §4º do Estatuto Social da Companhia e, na qualidade de convidados, os Srs. Cristiano Gaspar Machado, Diretor Financeiro; Denise Goulart de Freitas, Diretora Jurídica e Alessandro Olzon Vedrossi, Diretor de Investimentos.

Mesa: Verificado o quorum necessário para instalação da Reunião do Conselho de Administração, o Sr. Luiz Ildefonso Simões Lopes assumiu a presidência dos trabalhos e indicou a Sra. Denise Goulart de Freitas para secretária da reunião.

Ordem do Dia e Deliberações: A unanimidade dos membros do Conselho de Administração verificou a subscrição da totalidade das ações ordinárias emitidas pela Companhia para o aumento de seu capital social, conforme aprovado em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 20 de outubro de 2009 às 19 horas, em um total de 70.000.000 (setenta milhões) de ações ordinárias escriturais, nominativas e sem valor nominal.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, a ata que se refere a esta reunião foi lavrada, aprovada e assinada pelos membros do Conselho de Administração presentes, pelo Presidente e pela Secretária.

Assinaturas: Luiz Ildefonso Simões Lopes, Presidente; Denise Goulart de Freitas, Secretária; Luiz Ildefonso Simões Lopes, Steven James Douglas, George Myhal, Joel Korn, John Lin, Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, Mario Cezar de Andrade, Nicholas Vincent Reade, Omar Carneiro da Cunha e Walter Francisco Lafemina, Conselheiros.

"A presente é cópia fiel do original lavrado no Livro de Atas de Reunião do Conselho de Administração da Companhia."

São Paulo, 20 de outubro de 2009.

Denise Goulart de Freitas
Secretária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA
QUE HOMOLOGOU O AUMENTO DE CAPITAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.
NIRE nº 33.3.0027715-3
CNPJ/MF nº 07.700.557/0001-84

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 20.10.2009

Data, hora e local: Aos 20 dias do mês de outubro de 2009, às 19:45 horas, no escritório da Brookfield Incorporações S.A. ("Companhia") na cidade de São Paulo - SP, situado na Av. das Nações Unidas 14.171, Torre B - 14º Andar.

Convocação: Foi realizada por mensagem eletrônica enviada aos senhores Conselheiros.

Presenças: A totalidade dos membros do Conselho de Administração, observada a participação do Srs. Steven James Douglas, George Myhal, Joel Korn, John Lin, Mario Cezar de Andrade e Omar Carneiro da Cunha, por conferência telefônica, na forma do artigo 21, §4º do Estatuto Social da Companhia e, na qualidade de convidados, os Srs. Cristiano Gaspar Machado, Diretor Financeiro; Denise Goulart de Freitas, Diretora Jurídica e Alessandro Olzon Vedrossi, Diretor de Investimentos.

Mesa: Verificado o quorum necessário para instalação da Reunião do Conselho de Administração, o Sr. Luiz Ildefonso Simões Lopes assumiu a presidência dos trabalhos e indicou a Sra. Denise Goulart de Freitas para secretária da reunião.

Ordem do Dia: (1) Homologar o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, realizado no contexto da oferta pública de ações de emissão da Companhia ("Oferta").

Deliberações: Foi deliberado pela unanimidade dos membros do Conselho de Administração, sem quaisquer ressalvas:

(1) Homologar o aumento do capital social da Companhia no valor de R$ 476.000.000,00 (quatrocentos e setenta e seis milhões de reais), mediante a emissão de 70.000.000 (setenta milhões) de ações ordinárias escriturais, nominativas, sem valor nominal ("Ações"), dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia, ao preço de emissão de R$ 6,80 (seis reais e oitenta centavos) por Ação, em consonância com o disposto no artigo 170, §1º, III, da Lei nº 6.404/76, sendo o referido preço de emissão destinado integralmente à conta de capital, conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de outubro de 2009, às 19 horas;

(2) Consignar que as Ações possuirão características idênticas àquelas já existentes, e conferirão aos seus titulares os mesmos direitos previstos no Estatuto Social da Companhia e na legislação aplicável, inclusive, no Regulamento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, fazendo jus aos dividendos e juros sobre capital próprio, de forma integral, que vierem a ser declarados a partir da data de liquidação da Oferta; e

(3) Em conseqüência do aumento ora homologado, o capital social da Companhia passa de R$ 1.399.790.588,10 (um bilhão, trezentos e noventa e nove milhões, setecentos e noventa mil, quinhentos e oitenta e oito reais e onze centavos) para R$ 1.875.790.588,10 (um bilhão, oitocentos e setenta e cinco milhões, setecentos e noventa mil, quinhentos e oitenta e oito reais e dez centavos), dividido em 425.390.215 (quatrocentas e vinte e cinco milhões, trezentas e noventa mil, duzentas e quinze) ações ordinárias escriturais, nominativas, sem valor nominal.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, a ata que se refere a esta reunião foi lavrada, aprovada e assinada pelos membros do Conselho de Administração presentes.

Assinaturas: Luiz Ildefonso Simões Lopes, Presidente; Denise Goulart de Freitas, Secretária; Luiz Ildefonso Simões Lopes, Steven James Douglas, George Myhal, Joel Korn, John Lin, Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, Mario Cezar de Andrade, Nicholas Vincent Reade, Omar Carneiro da Cunha e Walter Francisco Lafemina, Conselheiros.

"A presente é cópia fiel do original lavrado no Livro de Atas de Reunião do Conselho de Administração da Companhia."

São Paulo, 20 de outubro de 2009

Denise Goulart de Freitas
Secretária

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA E DOS ACIONISTAS VENDEDORES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta de (i) distribuição pública primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a serem emitidas pela Companhia, e (ii) distribuição pública secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia e de titularidade de Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Angelo de Andrade Zanforlin, Walter Francisco Lafemina, Elias Calil Jorge e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (em conjunto, "Acionistas Vendedores") ("Ações" e "Oferta", respectivamente), tendo como coordenador líder da Oferta o Banco Itaú BBA S.A. instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, declarar o quanto segue:

(i) a Companhia é responsável pela e atesta a veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição pública das Ações;

(ii) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(iii) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, iniciada em setembro de 2009 (a "Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo");

(iv) a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para análise do Coordenador Líder e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia e aos Acionistas Vendedores;

(vi) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo diretamente e através de seus próprios consultores jurídicos; e

(vii) responsabiliza-se por esta declaração, pela Companhia, o Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, Diretor de Relações com Investidores.

Adicionalmente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, a Companhia declara que:

(i) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterá, na data da sua publicação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades, sua situação economico-financeira, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e

(ii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 24 de setembro de 2009.

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

Nome: GILBERTO BERNARDO BENEVIDES
Cargo: DIRETOR

Nome: WALTER FRANCISCO LAFEMINA
Cargo: DIRETOR SUPERINTENDENTE.

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

ELIAS CALIL JORGE, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 4.518.500 (SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob o nº 872.690.908-15, com endereço comercial na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ ("Acionista Vendedor"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta de (i) distribuição pública primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a serem emitidas pela Brookfield Incorporações S.A., sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84 ("Companhia"), e (ii) distribuição pública secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin, Walter Francisco Lafemina e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (em conjunto, "Acionistas Vendedores") ("Ações" e "Oferta", respectivamente), tendo como coordenador líder da Oferta o Banco Itaú BBA S.A. instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, declarar o quanto segue:

(i) o Acionista Vendedor é responsável pela e atesta a veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição pública das Ações;

(ii) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(iii) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, iniciada em setembro de 2009 (a "Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo");

(iv) a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e seus consultores legais, todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas

as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e

(vi) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo diretamente e através de seus próprios consultores jurídicos.

Adicionalmente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, o Acionista Vendedor declara que:

(i) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterá, na data da sua publicação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades, sua situação economico-financeira, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e

(ii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 24 de setembro de 2009.

Nome: Elias Calil Jorge
CPF/MF nº 872.690.908-15

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

GILBERTO BERNARDO BENEVIDES, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 4.808.197 (SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob o nº 756.749.718-20, com endereço comercial na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ ("Acionista Vendedor"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta de (i) distribuição pública primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a serem emitidas pela Brookfield Incorporações S.A., sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84 ("Companhia"), e (ii) distribuição pública secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, Luiz Angelo de Andrade Zanforlin, Walter Francisco Lafemina, Elias Calil Jorge e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (em conjunto, "Acionistas Vendedores") ("Ações" e "Oferta", respectivamente), tendo como coordenador líder da Oferta o Banco Itaú BBA S.A. instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, declarar o quanto segue:

(i) o Acionista Vendedor é responsável pela e atesta a veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição pública das Ações;

(ii) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(iii) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, iniciada em setembro de 2009 (a "Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo");

(iv) a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e seus consultores legais, todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e

(vi) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo diretamente e através de seus próprios consultores jurídicos.

Adicionalmente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, o Acionista Vendedor declara que:

(i) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterá, na data da sua publicação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades, sua situação economico-financeira, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e

(ii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 24 de setembro de 2009.

Nome: **Gilberto Bernardo Benevides**
CPF/MF nº 756.749.718-20

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

LUIZ ÂNGELO DE ANDRADE ZANFORLIN, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 6.360.793 (SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob o nº 890.900.988-87, com endereço comercial na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ ("Acionista Vendedor"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta de (i) distribuição pública primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a serem emitidas pela Brookfield Incorporações S.A., sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84 ("Companhia"), e (ii) distribuição pública secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, Gilberto Bernardo Benevides, Walter Francisco Lafemina, Elias Calil Jorge e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (em conjunto, "Acionistas Vendedores") ("Ações" e "Oferta", respectivamente), tendo como coordenador líder da Oferta o Banco Itaú BBA S.A. instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, declarar o quanto segue:

(i) o Acionista Vendedor é responsável pela e atesta a veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição pública das Ações;

(ii) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(iii) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, iniciada em setembro de 2009 (a "Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo");

(iv) a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e seus consultores legais, todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas

as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e

(vi) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo diretamente e através de seus próprios consultores jurídicos.

Adicionalmente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, o Acionista Vendedor declara que:

(i) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterá, na data da sua publicação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades, sua situação economico-financeira, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e

(ii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 24 de setembro de 2009.

Nome: Luiz Angelo de Andrade Zanforlin
CPF/MF nº 890.900.988-87

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

LUIZ ROGELIO RODRIGUES TOLOSA, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 5.058.573 (SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob o nº 952.788.008-44, com endereço comercial na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ ("Acionista Vendedor"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta de (i) distribuição pública primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a serem emitidas pela Brookfield Incorporações S.A., sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84 ("Companhia"), e (ii) distribuição pública secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin, Walter Francisco Lafemina e Elias Calil Jorge (em conjunto, "Acionistas Vendedores") ("Ações" e "Oferta", respectivamente), tendo como coordenador líder da Oferta o Banco Itaú BBA S.A. instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, declarar o quanto segue:

(i) o Acionista Vendedor é responsável pela e atesta a veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição pública das Ações;

(ii) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(iii) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, iniciada em setembro de 2009 (a "Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo");

(iv) a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e seus consultores legais, todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas

as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e

(vi) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo diretamente e através de seus próprios consultores jurídicos.

Adicionalmente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, o Acionista Vendedor declara que:

(i) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterá, na data da sua publicação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades, sua situação economico-financeira, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e

(ii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 24 de setembro de 2009.

Nome: Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa
CPF/MF nº 952.788.008-44

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

WALTER FRANCISCO LAFEMINA, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 3.555.561 (SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob o nº 287.724.904-53, com endereço comercial na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ ("Acionista Vendedor"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta de (i) distribuição pública primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a serem emitidas pela Brookfield Incorporações S.A., sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22640-100, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84 ("Companhia"), e (ii) distribuição pública secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin, Elias Calil Jorge e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (em conjunto, "Acionistas Vendedores") ("Ações" e "Oferta", respectivamente), tendo como coordenador líder da Oferta o Banco Itaú BBA S.A. instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, declarar o quanto segue:

(i) o Acionista Vendedor é responsável pela e atesta a veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição pública das Ações;

(ii) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(iii) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, iniciada em setembro de 2009 (a "Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo");

(iv) a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e seus consultores legais, todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e

(vi) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo diretamente e através de seus próprios consultores jurídicos.

Adicionalmente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, o Acionista Vendedor declara que:

(i) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterá, na data da sua publicação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades, sua situação economico-financeira, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e

(ii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 24 de setembro de 2009.

Nome: Walter Francisco Lafemina
CPF/MF nº 287.724.904-53

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

BANCO ITAÚ BBA S.A. instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta de (i) distribuição pública primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a serem emitidas pela Brookfield Incorporações S.A. ("Companhia"), e (ii) distribuição pública secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia e de titularidade de Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Angelo de Andrade Zanforlin, Walter Francisco Lafemina, Elias Calil Jorge e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa ("Acionistas Vendedores") ("Ações" e "Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e da Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

I. o Coordenador Líder foi assessorado por consultores legais na implementação da Oferta;

II. por solicitação do Coordenador Líder, os auditores independentes da Companhia estão participando da revisão do prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e participarão da revisão do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo"), bem como emitirão carta conforto nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA nº12, de 7 de março de 2006 sobre certas informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo;

III. para realização da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica na Companhia e em suas controladas, iniciada em 01 de setembro de 2009 ("Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo;

IV. a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta;

V. além dos documentos a que se refere o item IV acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia e aos Acionistas Vendedores;

VI. conforme informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e dos consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

VII. a Companhia e os Acionistas Vendedores, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus consultores legais.

Adicionalmente, o Coordenador Líder declara que **(i)** o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, na sua respectiva data de publicação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Ações, a Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; e **(ii)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, fossem verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia que tenham integrado o Prospecto Preliminar e que integrarão o Prospecto Definitivo, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 24 de setembro de 2009.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome:	Fernando Fontes Iunes	Nome:	Cristiano Guimarães
Cargo:	Diretor Investment Banking	Cargo:	Investment Banking

INFORMAÇÕES ANUAIS – IAN RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2008

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Reapresentação Espontânea

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

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
020265	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07700557000184

4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL
BROOKFIELD INCORPORAÇÕES

5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR
BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.

6 - NIRE	7 - SITE
33300277153	www.br.brookfield.com/ri/
8 - DATA DE CONSTITUIÇÃO DA CIA	**9 - DATA DE REGISTRO DA CIA NA CVM**
14/11/2005	11/09/2006

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO	2 - BAIRRO OU DISTRITO
Av. das Américas, 3434 Bloco II - 6º Andar salas 601 a 606 e 703 a 706	Barra da Tijuca

3 - CEP	4 - MUNICÍPIO	5 - UF
22640-102	Rio de Janeiro	RJ

6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX
021	3823-7699	3823-7600	3823-7600	0000000
11 - DDD	**12 - FAX**	**13 - FAX**	**14 - FAX**	
021	3823-7555	3823-7555	3823-7555	

15 - E-MAIL
ri@br.brookfield.com

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS

ATENDIMENTO NA EMPRESA

1 - NOME
Horacio Moreira Piedras Jr.

2 - CARGO
Gerente de Relações com Investidores

3 - ENDEREÇO COMPLETO	4 - BAIRRO OU DISTRITO
Av. das Nações Unidas, 14.171 - Torre B - 14º Andar	Brooklin Novo

5 - CEP	6 - MUNICÍPIO	7 - UF
04794-000	São Paulo	SP

8 - DDD	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEFONE	12 - TELEX
11	3127-9277	3127-9347	3127-9413	0000000
13 - DDD	**14 - FAX**	**15 - FAX**	**16 - FAX**	
11	3127-9408	3127-9260	-	

17 - E-MAIL
horacio.piedras@br.brookfield.com

AGENTE EMISSOR / INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA

18 - NOME
Banco Bradesco S.A.

19 - CONTATO
Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira

20 - ENDEREÇO COMPLETO	21 - BAIRRO OU DISTRITO
Cidade de Deus, S/N - Prédio Amarelo Velho - 2º andar	Vila Yara

22 - CEP	23 - MUNICÍPIO	24 - UF
06029-900	Osasco	SP

25 - DDD	26 - TELEFONE	27 - TELEFONE	28 - TELEFONE	29 - TELEX
11	3684-4522	-	-	
30 - DDD	**31 - FAX**	**32 - FAX**	**33 - FAX**	
11	3684-9441	-	-	

34 - E-MAIL
4010.acecustodia@bradesco.com.br

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

OUTROS LOCAIS DE ATENDIMENTO A ACIONISTAS

35 - ITEM	36 - MUNICÍPIO	37- UF	38 - DDD	39 - TELEFONE	40 - TELEFONE
01				-	-
02				-	-
03				-	-
04				-	-

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

1 - NOME				
Luz Rogelio Rodrigues Tolosa				
2 - ENDEREÇO COMPLETO			3 - BAIRRO OU DISTRITO	
Av. das Nações Unidas, 14.171 - Torre B - 14º Andar			Brooklin Novo	
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO			6 - UF
04794-000	São Paulo			SP
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX
11	3127-9200	3127-9413	0000-0000	0000000
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX	
11	3127-9200	3127-9408	000-0000	
16 - E-MAIL				
ri@br.brookfield.com				
17 - DIRETOR BRASILEIRO	18 - CPF	19 - PASSAPORTE		
SIM	952.788.008-44			

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL
01/01/2008	31/12/2008

3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO
01/01/2009	31/12/2009

5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR	6 - CÓDIGO CVM
Deloitte Touche Tohmatsu	00385-9
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	8 - CPF DO RESP. TÉCNICO
Roberto Paulo Kenedi	898.355.657-91

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO

[ ] BVBAAL	[ ] BVMESB	[ ] BVPR	[ ] BVRJ	[ ] BVST
[ ] BVES	[ ] BVPP	[ ] BVRG	[X] BOVESPA	

2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO
Bolsa

3 - TIPO DE SITUAÇÃO
Operacional

4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE
3990 - Emp. Adm. Part. - Sem Setor Principal

5 - ATIVIDADE PRINCIPAL	6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES
Gestão em participações societárias	NÃO

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO
Nacional Holding

2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.

X	Ações		Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
	Debêntures Conversíveis em Ações		Notas Promissórias (NP)
	Ações Resgatáveis		BDR
	Partes Beneficiárias		Outros
X	Debêntures Simples		DESCRIÇÃO
	Bônus de Subscrição		
	Certificado de Investimento Coletivo (CIC)		

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs.	2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs.
14/04/2009	30/04/2009
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs.	**4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**
15/04/2009	24/03/2009

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	Diário Mercantil	RJ
02	Diário Oficial do Estado	RJ

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
29/09/2009	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

02.01.01 - COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

1 - ITEM	2 - NOME DO ADMINISTRADOR	3 - CPF	4 - DATA DA ELEIÇÃO	5 - PRAZO DO MANDATO	6 - CÓDIGO TIPO DO ADMINISTRADOR *	7 - ELEITO P/ CONTROLADOR	8 - CARGO /FUNÇÃO	9 - FUNÇÃO
01	Nicholas Vincent Reade	045.161.507-78	09/04/2008	AGO/2010	3	SIM	33	Conselheiro(Efetivo) e Dir. Presidente
02	Steven James Douglas	060.506.127-06	09/04/2008	AGO 2010	2	SIM	21	Vice Presidente Cons. de Administração
03	George Eugene Myhal	060.386.297-77	09/04/2008	AGO 2010	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
05	Luiz Ildefonso Simões Lopes	042.852.127-49	09/04/2008	AGO 2010	2	SIM	20	Presidente do Conselho de Administração
07	Mario Cezar Andrade	433.496.847-34	09/04/2008	AGO 2010	2	SIM	29	Conselheiro Independente
08	Joel Korn	042.864.568-20	09/04/2008	AGO 2010	2	SIM	29	Conselheiro Independente
09	Omar Carneiro da Cunha	832.328.697-34	09/04/2008	AGO 2010	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
11	Cristiano Gaspar Machado	038.140.547-84	04/12/2008	RCA 2011	*		19	Diretor Financeiro
14	Denise Goulart de Freitas	835.096.317-49	04/12/2008	RCA 2011	*		19	Diretora Jurídica
15	Luiz Fernando Moura	603.390.477-04	04/12/2008	RCA 2011	*		19	Diretor Operacional
17	Alessandro Olzon Vecrossi	187.892.338-80	04/12/2008	RCA 2011	*		19	Diretor de Investimentos
18	Antonio Fernando de Oliveira Maia	285.559.701-30	04/12/2008	RCA 2011	*		19	Diretor Operacional
19	Marcelo Martins Borba	282.393.891-00	04/12/2008	RCA 2011	*		19	Diretor Operacional
20	Walter Franscisco Lafemina	287.724.908-53	22/10/2008	AGO 2010	3	SIM	39	Conselheiro(Efetivo)-Dir.Superintendente
21	Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	952.788.008-44	22/10/2008	AGO 2010	3	SIM	35	Conselheiro(Efetivo) e Dir. Rel. Invest.
22	John Lin	075.035.018-37	22/10/2008	AGO 2010	2	SIM	29	Conselheiro Independente
23	Elias Calil Jorge	872.690.908-15	04/12/2008	RCA 2011	*		19	Diretor Operacional
24	Gilberto Bernado Benevides	753.749.718-20	04/12/2008	RCA 2011	*		19	Diretor Operacional
25	Luiz Angelo de Andrade Zanfolin	890.900.988-87	04/12/2008	RCA 2011	*		19	Diretor Operacional

* CÓDIGO: 1 - PERTENCE APENAS À DIRETORIA;
2 - PERTENCE APENAS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO;
3 - PERTENCE À DIRETORIA E AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.

Luiz Ildefonso Simões Lopes (60 anos). O Sr. Luiz acumula as funções de *Managing Partner* da Brookfield Asset Management Inc., Presidente e CEO da Brookfield Brasil S.A., Presidente do Conselho de Administração da Brookfield Incorporações S.A., Diretor Presidente do Banco Brascan S.A., e Diretor da Brascan Internacional (Funchal). É também Membro do Consulting Committee do Banco Brascan S.A., do Comitê de Auditoria da Brookfield Brasil S.A., dos Conselhos de Administração da COMBRASCAN, da Brascan Shopping Centers, da DALKIA do Brasil S.A., do Conselho Empresarial de Desenvolvimento da Associação Comercial do Rio de Janeiro, bem como do Conselho Curador da Orquestra Sinfônica Brasileira. O Sr. Lopes anteriormente foi Diretor da Liberal CCTVM, da APLICAP DTVM, da Magliano CCVM, do Banco FIAT e Membro dos Conselhos Empresarial da UERJ e de administração da Bolsa de Valores do Rio de Janeiro. O Sr. Luiz é formado em Administração de Empresas pela Universidade Moraes Júnior, com especialização em Mercado de Capitais pela Fundação Getúlio Vargas.

Steven James Douglas (42 anos). O Sr. Steve é Presidente da Brookfield Properties Corporation, Chefe de Operações da Brookfield Asset Management Inc. e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Brookfield Incorporações S.A.. O Sr. Steve foi Vice–Presidente Executivo e Diretor Financeiro da Falconbridge Limited e da Brookfield Properties Corporation, além de ocupar diversos cargos executivos senior na Brookfield Asset Management Inc.. *O Sr. Steve é* contador público certificado pelo Instituto Canadense de Contadores Públicos Certificados.

George Myhal (53 anos). O Sr. George é *Senior Managing Partner* da Brookfield Asset Management Inc. responsável pelo planejamento estratégico, pelo desenvolvimento de negócios e pelas operações com valores mobiliários, e é Membro do Conselho de Administração da Brookfield Incorporações S.A. O Sr. George ocupou diversos cargos executivos senior na Brookfield Asset Management Inc desde que ingressou na companhia em 1981 e tem sido fundamental no desenvolvimento e crescimento do negócio da Brookfield Asset Management Inc.. O Sr. Myhal é bacharel em ciências aplicadas em engenharia industrial pela Universidade de Toronto e contador público certificado pelo Instituto Canadense de Contadores Públicos Certificados.

Nicholas Vincent Reade (64 anos). O Sr. Nicholas é Diretor Presidente e Membro do Conselho de Administração da Brookfield Incorporações S.A. Anteriormente, atuou como Presidente do Conselho de Administração, Presidente e Membro do Conselho de Administração da Vision Securitizadora S.A. (2007/2008) e da Rio Bravo Securitizadora S.A. (2002/2007) e, também, como Vice-Presidente Executivo do Banco Brascan S.A.(1998/2002), antes de ingressar no Banco Brascan, foi Managing Director da Bear Stearns & Co Inc. (1995/1998), tendo sido responsável pelas atividades da empresa no Brasil, Diretor Estatutário da SG Warburg & Co Ltd.(1990-1995), onde iniciou e liderou o desenvolvimento das operações do banco no Mercosul. Na Bear Sterns e no Warburg realizou para seus clientes uma série de emissões de bonds e de ações no mercado internacional, assim como várias operações de M&A, em valor superior a US$ 3 bilhões; O Sr. Nicholas iniciou sua carreira como analista de investimentos no Banco Bozano Simonsen, posteriormente se tornou o Diretor responsável pela estruturação da subsidiaria brasileira da Citicorp Leasing International. Foi o responsável pelo desenvolvimento de uma das empresas pioneiras de private equity no país, a Brasilpar, da qual foi Diretor Superintendente. Em seguida, se tornou Group Representative no Brasil para Midland Bank

02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR

plc e Samuel Montagu & Co. Sr. Nicholas é formado em Economia pela Cambridge University, com Mestrado em Economia pela mesma instituição com curso de pós graduação em Harvard, onde fez o Advanced Management Program.

Walter Francisco Lafemina (62 anos). O Sr. Walter é Diretor Executivo de Operações responsável pela supervisão das Unidades de Negócios de São Paulo, Rio de Janeiro e Centro-Oeste, Membro do Conselho de Administração, e integrante do grupo de controle da Brookfield Incorporações S.A.. O Sr. Walter foi fundador da Company S.A. e possui mais de 30 anos de experiência no setor de construção civil. Ingressou ainda como estagiário, em 1972, na Gomes de Almeida Fernandes S.A., onde ocupou o cargo de gerente geral de obras entre 1975 e 1980. Além disso, de 1980 a 1981 foi superintendente de construção do Grupo Cromus Indústria e Comércio S.A., tendo ocupado inclusive o cargo de diretor de incorporação e construção. O Sr. Lafemina é graduado em engenharia civil pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP.

Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (54 anos). O Sr. Luiz é Diretor Executivo de Relações Institucionais e com Investidores, Membro do Conselho de Administração e integrante do grupo de controle da Brookfield Incorporações S.A.. O Sr. Luiz foi Diretor Administrativo-Financeiro da Company S.A. por mais de 25 anos e assumiu posteriormente por 3 anos o cargo de Diretor de Relações com Investidores. O Sr. Tolosa é graduado em administração de empresas pela Escola de Administração de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas – EASP-FGV.

Omar Carneiro da Cunha (63 anos). O Sr. Omar é sócio da DealMaker Consultoria e Participações Ltda., Membro do Conselho de Administração da Brookfield Incorporações S.A., Presidente do Conselho de Administração da Brazil Fast Food Corporation (Bob´s), Membro do Conselho de Administração da Cia. Cataguazes-Leopoldina e é Membro do Conselho de Administração da Sociedade Brasileira de Cultura Inglesa. O Sr. Omar ocupa também o cargo de Membro Suplente do Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social da Presidência da República, é Membro do Conselho Empresarial Brasil/Estados Unidos e é primeiro Vice-Presidente da CACB. Foi Presidente Executivo e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Varig e da VarigLog, Presidente da AT&T Brasil, e Membro do Management Committee da AT&T, além de Presidente da Shell Brasil e da Billiton Metais. O Sr. Omar é formado em Economia pela Faculdade de Ciências Políticas e Econômicas do Rio de Janeiro. Cursou Pós Graduação em Administração Financeira pela Fundação Getúlio Vargas.

John Lin (46 anos). O Sr. John é managing partner da Fama Private Equity e Conselheiro Independente da Brookfield Incorporações S.A.. O Sr. John tem larga experiência em consultoria de negócios, tendo trabalhado para a Accenture e foi Diretor de supply chain e Diretor de marketing na Procter & Gamble (1990 – 2000), onde atuou no Brasil e na Ásia. Foi também Vice-Presidente de estratégia e de novos negócios para Avon América Latina (2003 – 2008), onde formulou e implantou toda a estratégia de integração e de crescimento das operações regionais. Adicionalmente, foi Membro do Conselho de Administração da Company S.A. O Sr. John é formado em engenharia mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e fez o Advanced Management Program em Wharton, University of Pennsylvania.

02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR

Mário Cesar de Andrade (53 anos). O Sr. Mário é sócio do escritório Ulhôa Canto, Rezende e Guerra Advogados, Conselheiro Independente da Brookfield Incorporações S.A., Membro da Ordem dos Advogados do Brasil, Seção do Estado do Rio de Janeiro (1980) e Seção do Estado de São Paulo (2001), bem como da Associação Brasileira de Direito Financeiro (ABDF) e da International Fiscal Association (IFA).O Sr. Mário foi advogado e sócio do Banco de Investimentos Garantia S.A. (1985-1996). Atualmente, é sócio do escritório Ulhôa Canto, Rezende e Guerra Advogados, e Membro da Ordem dos Advogados do Brasil, Seção do Estado do Rio de Janeiro (1980) e Seção do Estado de São Paulo (2001), bem como da Associação Brasileira de Direito Financeiro (ABDF) e da International Fiscal Association (IFA). O Sr. Andrade é Bacharel em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (1978). Cursou Pós-graduação em Direito da Economia pelo Instituto de Estudos de Direito da Economia (1983).

Joel Korn (63 anos). O Sr. Joel é fundador e Vice-Presidente do Conselho de Administração da WKI Brasil, e Conselheiro Independente da Brookfield Incorporações S.A.. Anteriormente, em seus 25 anos de carreira no Bank of America, o Sr. Korn assumiu diversas posições gerenciais em divisões internacionais, tendo sido, inclusive, Chefe Executivo Regional do Mercosul, Presidente no Brasil e na Argentina, Presidente do International Private Banking for Latin America/Caribbean, Representante Senior na Venezuela e chefe na Currency Unit in the Netherlands Antilles. Como Presidente do Mercosul, foi responsável por 65 filiais de operações nas atividades de venda no atacado e varejo do Bank of America na Argentina, totalizando ativos de US$ 4 Bilhões e uma equipe de aproximadamente 1500 funcionários. O Sr. Korn é também membro do Conselho do setor de companhias privadas brasileiras e está diretamente envolvido com Associações e Organizações de Negócios comprometidos com o meio ambiente, cultura e atividades sociais. Foi eleito "Líder de Negócios 2005" do Estado do Rio de Janeiro e é membro do Fórum Brasileiro de Líderes de Negócios. O Sr. Joel Korn é formado em Economia pela Universidade Mackenzie (São Paulo) e graduado na Harvard Business School, Boston (1983).

Cristiano Gaspar Machado (34 anos). O Sr. Machado é o Diretor Executivo Financeiro responsável pelo planejamento e coordenação de todas as atividades financeiras da companhia e subsidiárias, incluindo tesouraria e contabilidade. Ingressou na Brookfield Incorporações S.A. em 1995 tendo atuado em cargos sênior em diversas empresas. Após atuar 2 anos como Tesoureiro das empresas do ramo imobiliário que englobavam as atividades de incorporação, shopping centers e hotelaria, em 2002 o Sr. Machado foi nomeado Diretor Financeiro de algumas destas empresas. Em 2004 acumulou a estas funções o cargo de Diretor de Relações Externas e em 2005 o Sr. Machado foi nomeado Diretor Financeiro da Brookfield Incorporações S.A.., tendo participado do processo de abertura de capital da companhia em 2006. O Sr. Machado é formado em Engenharia Eletrônica pela Universidade Federal do Rio de Janeiro com MBA pela mesma instituição.

Denise Goulart (43 anos). A Sra. Denise é a Diretora Executiva Jurídica da Brookfield Incorporações S.A.. A Sra. Goulart trabalhou no departamento legal da Brookfield Incorporações S.A. de 1989 até 1995, sendo responsável por aspectos legais relacionados às operações imobiliárias comerciais e residenciais das empresas Brookfield. Em 1995, deixou a Brookfield, retornando, contudo, em 1999, após ter trabalhado por dois anos em outra companhia de incorporações imobiliárias. Em 2000, a Sra. Goulart assumiu o cargo de Diretora Jurídica de incorporações imobiliárias das empresas Brookfield no Brasil. A Sra. Denise graduou-se em Direito em 1989 na Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ. Adicionalmente, graduou-se em Direito da Economia e da Empresa pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR

Alessandro Olzon Vedrossi (35 anos). O Sr. Alessandro é Diretor Executivo de Investimentos da Brookfield Incorporações S.A.. Atuou como Diretor Executivo de Financiamento Imobiliário para América Latina da GMAC-RFC, empresa do grupo GMAC LLC e General Motors. Na GMAC-RFC, trabalhou entre 2005 e 2006 na Cidade do México, e entre 2003 e 2004 nos Estados Unidos, com operações de securitização imobiliária no valor de mais de US$14 bilhões e operações de investimento e financiamento para projetos residenciais em valores superiores a US$1 bilhão. Foi também responsável pela aquisição de participações em companhias securitizadoras no Brazil e no Chile. O Sr. Vedrossi foi também professor convidado do MBA em Real Estate da Escola Politécnia da Unidade de São Paulo e do MBA em Financiamento Imobiliário da Fipecafi-Abecip. O Sr. Vedrossi é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com Mestrado em Real Estate pela mesma instituição e especialização em direito corporativo e de mercado de capitais pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP).

Luiz Fernando Moura (50 anos). O Sr. Luiz é Diretor Executivo responsável pela Unidade de Negócios do Rio de Janeiro da Brookfield Incorporações S.A.. O Sr. Moura trabalhou diretamente nas empresas Brookfield por mais de 18 anos, quando saiu para fundar e dirigir uma companhia hipotecária por seis anos. Em 2005, retornou para as empresas Brookfield quando foi nomeado Diretor de Negócios e Desenvolvimento. O Sr. Moura é também professor convidado da Fundação Getúlio Vargas em São Paulo, onde dá aulas para os cursos de Investimentos em Incorporação Imobiliária. O Sr. Luiz se graduou em administração pela Santa Úrsula no Rio de Janeiro e possui MBA em negócios imobiliários da Fundação Armando Álvares Penteado em São Paulo.

Gilberto Bernardo Benevides (57 anos). O Sr. Gilberto é Diretor Executivo responsável pela Unidade de Negócios de São Paulo e integra o grupo de controle da Brookfield Incorporações S.A.. O Sr. Gilberto Bernardo Benevides, foi engenheiro residente em obra por cerca de 10 anos na Gomes de Almeida Fernandes S.A. e atua na área comercial imobiliária há mais 20 anos. O Sr. Benevides é graduado em Engenharia Civil e Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie.

Antônio Fernando de Oliveira Maia (47 anos). . O Sr. Fernando é Diretor Executivo da Unidade de Negócios Centro-Oeste da Brookfield Incorporações S.A. e Vice-Presidente da Associação do Comércio e Indústria do Estado de Goiás (ACIEG). Iniciou sua carreira como analista de sistemas na Saga S.A. Além disso, foi Presidente da Associação de Lojistas do Goiânia Shopping (GOAL) de 1995 a 1997, Membro do Conselho de Administração do Goiânia Shopping, e Presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás (ADEMI/GO) de 1999 a 2001. O Sr. Fernando foi um dos fundadores da MB Engenharia S.A.. O Sr. Fernando formou-se em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Goiás, em 1984 e concluiu o Mestrado em Administração (MBA) no IBMEC em 1997

Marcelo Martins Borba (46 anos). O Sr. Marcelo é Diretor Executivo da Unidade de Negócios Centro-Oeste da Brookfield Incorporações S.A.. Iniciou sua carreira como engenheiro civil na Geoserv em 1985. Atuou também como Diretor de Relações do Trabalho no Sindicato da Indústria da Construção Civil de Goiás (SIDUSCON/GO) de 1989 a 1995. O Sr. Fernando foi um dos fundadores da MB Engenharia S.A.. O Sr. Borba formou-se em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Goiás em 1984 e concluiu o Mestrado em Administração (MBA) no IBMEC, em 1997.

02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR

Elias Calil Jorge (58 anos). O Sr. Elias é Diretor Executivo responsável pela área de construção da Unidade de Negócios de São Paulo e integra o grupo de controle da Brookfield Incorporações S.A.. O Sr. Elias iniciou sua atividade profissional em 1976, como estagiário de engenharia, na Gomes de Almeida Fernandes S.A., alçando o cargo de gerente de suprimentos em 1988. O Sr. Jorge é graduado em Engenharia Civil pela Universidade de Mogi das Cruzes.

Luiz Angelo de Andrade Zanforlin (53 anos). O Sr. Luiz é Diretor Executivo da Unidade de Negócios de São Paulo e integra o grupo de controle da Brookfield Incorporações S.A.. O Sr. Angelo iniciou sua carreira profissional em 1978, tendo exercido cargos relevantes na Gomes de Almeida Fernandes S.A. e no Grupo Cronus Indústria e Comércio S.A. O Sr. Zanforlin é graduado em Engenharia Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado FAAP e em Engenharia de Segurança do Trabalho pela Universidade Mackenzie.

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

1 - EVENTO BASE	2 - DATA DO EVENTO	3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS	4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS	5 - ACORDO DE ACIONISTAS	6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO
OUTROS	17/08/2009	3.210	267	SIM	NÃO

7 - AÇÕES PREFERENCIAIS COM DIREITO A VOTO	8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS
	15/01/2009

AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

9 - EXISTEM AÇÕES EM CIRCULAÇÃO	ORDINÁRIAS		PREFERENCIAIS		TOTAL	
	10 - QUANTIDADE (Unidade)	11 - PERCENTUAL	12 - QUANTIDADE (Unidade)	13 - PERCENTUAL	14 - QUANTIDADE (Unidade)	15 - PERCENTUAL
SIM	114.109.020	32,11	0	0,00	114.109.020	32,11

16 - AÇÕES PREFERENCIAIS EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

1 - CLASSE	2 - QUANTIDADE (Unidade)	3 - PERCENTUAL

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS CONTROLADORES E ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
001	Brookfield Brasil LTDA	34.268.326-0001/16	Brasileira	RJ
002	Acion. Signatários Acordo de Acionistas	58.877.812-0001/08	Brasileira	SP
996	Administradores			
997	AÇÕES EM TESOURARIA			
998	OUTROS			
999	TOTAL			

1 - ITEM	6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Mil)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Mil)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (Mil)	11 - %	12 - COMP.CAP SOC.	13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS	14 - CONTROLADOR
001	181.651	51,11	0	0,00	181.651	51,11	18/03/2009	SIM	SIM
002	55.023	15,48	0	0,00	55.023	15,48	18/03/2009	SIM	SIM
996	142	0.04	0	0.00	142	0.04		NÃO	
997	4.465	1.26	0	0.00	4.465	1.26			
998	114.109	32.11	0	0.00	114.109	32.11			
999	355.390	100.00	0	0.00	355.390	100.00			

1 - ITEM	15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Mil)	15/3 - % PREFERENCIAIS

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
001	Brookfield Brasil LTDA	18/03/2009

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
001003	Brookfield Participações LTDA	42.592.147-0001/68	Brasileira	RJ
001004	Outros			
001999	TOTAL			

1 - ITEM	6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP SOC.
001003	1.148.768.884	99.99	0	0.00	1.148.768.884	99.99	15/07/2009
001004	1	0.01	0	0.00	1	0.01	
001999	1.148.768.885	100.00	0	0.00	1.148.768.885	100.00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
03.03	Brookfield Participações LTDA	15/07/2009

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
03.03.03	Brookfield Brazil Ltd	05.590.133-0001/89	Ilhas Cayman	

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP SOC.
1.308.070.181	99.99	0	0.00	1.308.070.181	99.99	13/07/2009
03.03.04	Outros					
1	0.01	0	0.00	1	0.01	
03.03.99	TOTAL					
1.308.070.182	100.00	0	0.00	1.308.070.182	100.00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
03.03.03	Brookfield Brazil Ltd	13/07/2009

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
03.03.03.01	Brookfield Asset Management Inc.		Canadense	

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP SOC.
56.000.500	100.00	10.832.989	100.00	66.833.489	100.00	09/03/2009

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
03.03.03.999	TOTAL			

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP SOC.
56.000.500	100.00	10.832.989	100.00	66.833.489	100.00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
C0*.C03.C03.C0*	Brookfield Asset Management Inc.	09/03/2009

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
C0*.C03.C03.C0*.C01	BAM Investment Corp,		Canadense	

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP SOC.
55.466.227	9.70	0	0.00	55.466.227	9.70	09/03/2009
516.439.259	90.30	0	0.00	516.439.259	90.30	
571.905.486	100.00	0	0.00	571.905.486	100.00	

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
C0*.C03.C03.C0*.C02	Outros		DIVERSAS	
C0*.C03.C03.C0*.999	TOTAL			

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
C0*.C03.C03.C0*.C0*	BAM Investment Corp.	09/03/2009

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
C0*.C03.C03.C0*.C0*.C0*	Partners Limited		Canadense	

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP SOC.
39.211.760	49.42	0	0.00	39.211.760	49.42	

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
C0*.C03.C03.C0*.C0*.C02	Outros			

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP SOC.
40.130.350	50.58	0	0.00	40.130.350	50.58	

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
C0*.C03.C03.C0*.C0*.999	TOTAL			

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP SOC.
79.342.110	100.00	0	0.00	79.342.110	100.00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
C02	Acion. Signatários Acordo de Acionistas	18/03/2009

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
C02C01	WGELZ Acm. Particip. S/A	52.133.717-0001/05	Brasileira	SP
C02C02	Walter Francisco Lafemina	287.724.908-53	Brasileira	SP
C02C03	Gilberto Bernardo Berevices	756.749.718-20	Brasileira	SP
C02C04	Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	952.788.008-44	Brasileira	SP
C02C05	Elias Calil Jorge	872.690.908-15	Brasileira	SP
C02C06	Luiz Angelo de Andrade Zarforlin	890.900.988-87	Brasileira	SP
C02999	TOTAL			

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP SOC.
24.507.698	44.29	0	0.00	24.507.698	44.29	26/12/2006
12.417.251	22.44	0	0.00	12.417.251	22.44	
7.323.737	13.24	0	0.00	7.323.737	13.24	
4.980.883	9,00	0	0,00	4.980.883	9,00	
3.661.868	6.62	0	0.00	3.661.868	6.62	
2.441.245	4.41	0	0.00	2.441.245	4.41	
55.332.682	100.00	0	0.00	55.332.682	100.00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
C02C01	WGELZ Adm. Particip. S/A	26/12/2006

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
C02C01C01	Walter Francisco Lafemina	287.724.908-53	Brasileira	SP
C02C01C02	Gilberto Bernardo Berevices	756.749.718-20	Brasileira	RJ
C02C01C03	Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	952.788.008-44	Brasileira	SP
C02C01C04	Elias Calil Jorge	872.690.908-15	Brasileira	SP
C02C01C05	Luiz Angelo de Andrade Zarfordin	890.900.988-87	Brasileira	SP
C02C01999	TOTAL			

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP SOC.
57.025	40.00	0	0.00	57.025	40.00	
34.215	24.00	0	0.00	34.215	24.00	
22.810	16.00	0	0.00	22.810	16.00	
17.107	12.00	0	0.00	17.107	12.00	
11.405	8.00	0	0.00	11.405	8.00	
142.562	100.00	0	0.00	142.562	100.00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

04.01 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1 - Data da Última Alteração: 30/04/2009

2- ITEM	3 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	4 - NOMINATIVA OU ESCRITURAL	5 - VALOR NOMINAL (Reais)	6 - QTD. DE AÇÕES (Mil)	7 - SUBSCRITO (Reais Mil)	8 - INTEGRALIZADO (Reais Mil)
01	ORDINÁRIAS	ESCRITURAL		355.390	1.399.791	1.399.791
02	PREFERENCIAIS			0	0	0
03	PREFERENCIAIS CLASSE A			0	0	0
04	PREFERENCIAIS CLASSE B			0	0	0
05	PREFERENCIAIS CLASSE C			0	0	0
06	PREFERENCIAIS CLASSE D			0	0	0
07	PREFERENCIAIS CLASSE E			0	0	0
08	PREFERENCIAIS CLASSE F			0	0	0
09	PREFERENCIAIS CLASSE G			0	0	0
10	PREFERENCIAIS CLASSE H			0	0	0
11	PREFER. OUTRAS CLASSES			0	0	0
99	TOTAIS			355.390	1.399.791	1.399.791

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

04.02 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- TEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAP TAL SOC AL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	30/12/2005	126.278	126.278	Subscrição em Bens ou Créditos	126.278	1,0000000000
02	19/10/2006	934.278	808.000	Subscrição Pública	50.500	16,0000000000
03	09/11/2006	1.066.278	132.000	Subscrição Pública	8.250	16,0000000000
04	22/10/2008	1.199.791	133.512	Incorp.de Ações AGE 22/10/2008	76.978	0,0000000000
05	18/03/2009	1.399.791	200.000	Subscrição Pública	100.000	2,0000000000
06	30/04/2009	1.399.791	0	Cancelamento de Ações	-6.616	0,0000000000

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

04.04 - CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

1 - QUANTIDADE (Mil)	2 - VALOR (Reais Mil)	3 - DATA DA AUTORIZAÇÃO
250.000	0	22/05/2006

04.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE	3 - CLASSE	4 - QUANTIDADE DE AÇÕES AUTORIZADAS À EMISSÃO (Mil)
01	ORDINÁRIAS		250.000

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

05.01 - AÇÕES EM TESOURARIA

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	3 - CLASSE	4 - REUNIÃO	5 - PRAZO PARA AQUISIÇÃO	6 - QUANTIDADE A SER ADQUIRIDA (Mil)	7 - MONTANTE A SER DESEMBOLSADO (Reais Mil)	8 - QUANTIDADE JÁ ADQUIRIDA (Mil)	9 - MONTANTE JÁ DESEMBOLSADO (Reais Mil)
01	ORDINÁRIAS		30/04/2009	365 dias	11.000	0	4.465	334

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

06.01 - PROVENTOS DISTRIBUÍDOS NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - ITEM	2 - TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL	3 - LUCRO OU PREJUÍZO LÍQUIDO NO PERÍODO (Reais Mil)	4 - PROVENTO	5 - APROVAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO EVENTO	6 - DATA DA APROVAÇÃO DISTRIBUIÇÃO	7 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	8 - CLASSE DAS AÇÕES	9 - MONTANTE DO PROVENTO APROVADO (Reais Mil)	10 - VALOR DO PROVENTO APROVADO POR AÇÃO	11 - Nº DE PARCELAS DE PGTOS.
12.1 - VALOR DISTRIBUIDO		12.2 - CORREÇÃO/JUROS	13 - DATA DE INÍCIO DE PAGAMENTO	14 - FATOR CORREÇÃO	15 - DATA POSIÇÃO ACIONÁRIA P/CRÉDITO DO PROVENTO	16 - OBSERVAÇÃO				
001	31/12/2006	41.970	DIVIDENDO	AGO/E	26/04/2007	ORDINÁRIA		7.241	0,0391335450	0
0,0000000000		0,0000000000	22/05/2007	0,0000000000						
002	31/12/2007	154.589	DIVIDENDO	AGO/E	09/04/2008	ORDINÁRIA		36.715	0,1984278710	0
0,0000000000		0,0000000000	24/04/2008	0,0000000000						
003	31/12/2008	102.837	DIVIDENDO	AGO/E	30/04/2009	ORDINÁRIA		24.424	0,0697048370	1
0,0000000000		0,0000000000	25/06/2009	0,0000000000	30/04/2009	Os dividendos serão pagos em data a ser definida e comunicada pela Companhia aos acionistas, no prazo de até 60 (sessenta) dias, em conformidade com o parágrafo 3º do art. 205 da Lei 6.404/76.				

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

06.03 - DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE DA AÇÃO	3 - CLASSE DA AÇÃO	4 - % DO CAPITAL SOCIAL	5 - CONVERSÍVEL	6 - CONVERTE EM	7 - DIREITO A VOTO	8 - TAG ALONG %	9 - PRIORIDADE NO REEMBOLSO DE CAPITAL	17 - OBSERVAÇÃO
01	ORDINÁRIA		100,00	NÃO		PLENO	100,00		

10 - PRÊMIO	11 - TIPO DE DIVIDENDO	12 - % DIVIDENDO	13 - R$/AÇÃO	14 - CUMULATIVO	15 - PRIORITÁRIO	16 - CALCULADO SOBRE
		0,00	0,00000			

06.04 - MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA/DIVIDENDO OBRIGATÓRIO

1 - DATA DA ÚLTIMA MODIFICAÇÃO DO ESTATUTO	2 - DIVIDENDO OBRIGATÓRIO (% DO LUCRO)
22/06/2009	25.00

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

07.01 - REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO

1 - PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO	2 - VALOR DA REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES (Reais Mil)	3 - PERIODICIDADE
NÃO	17.000	ANUAL

07.02 - PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - DATA FINAL DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2008

2 - DATA FINAL DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2007

3 - DATA FINAL DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2006

4 - ITEM	5 - DESCRIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES	6 - VALOR DO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil)	7 - VALOR DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil)	8 - VALOR DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil)
01	PARTICIPAÇÕES-DEBENTURISTAS	0	0	0
02	PARTICIPAÇÕES-EMPREGADOS	0	0	0
03	PARTICIPAÇÕES-ADMINISTRADORES	0	0	0
04	PARTIC.-PARTES BENEFICIÁRIAS	0	0	0
05	CONTRIBUIÇÕES FDO. ASSISTÊNCIA	0	0	0
06	CONTRIBUIÇÕES FDO. PREVIDÊNCIA	0	0	0
07	OUTRAS CONTRIBUIÇÕES	0	0	0
08	LUCRO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	102.837	145.261	41.970
09	PREJUÍZO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	0	0

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

07.03 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1- TEM	2 - RAZÃO SOC AL DA CONTROLADA/COL GADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
01	BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S.A.	29.964.749/0001-30	FECHADA CONTROLADA	99,99	66,88
02	BROOKFIELD SP EMP. IMOB S.A.	58.877.812/0001-08	ABERTA CONTROLADA	100,00	14,33
03	MB ENGENHARIA S.A.	04.123.616/0001-00	FECHADA CONTROLADA	99,99	23,35

7 - TIPO DE EMPRESA	8 - INÍCIO ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	9 - FINAL ÚLT MO EXERC. SOC AL	10 - QTD AÇÕES ÚLT MO EXERC. SOCIAL (Mil)
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	01/01/2008	31/12/2008	387.016.355
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	01/01/2008	31/12/2008	72.006
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	01/01/2008	31/12/2008	22.653

11 - INÍCIO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOC AL	12 - FINAL PENÚLTIMO EXERC SOCIAL	13 - QTD. AÇÕES PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Mil)	14 - INÍCIO ANTEPENÚLT. EXERC SOCIAL	15 - FINAL DO ANTEPENÚLT EXERC. SOCIAL	16 - QTD. AÇÕES ANTEPENÚLT MO EXERC. SOCIAL (Mil)
01/01/2007	31/12/2007	387.016.353	01/01/2006	31/12/2006	387.016.353
		0			0
		0			0

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

08.01 - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES

1 - ITEM	01
2 - Nº ORDEM	ÚNICA
3 - Nº REGISTRO NA CVM	CVM/SRE/DEB/2009/017
4 - DATA DO REGISTRO CVM	28/09/2009
5 - SÉRIE EMITIDA	UN
6 - TIPO DE EMISSÃO	SIMPLES
7 - NATUREZA EMISSÃO	PÚBLICA
8 - DATA DA EMISSÃO	01/09/2009
9 - DATA DE VENCIMENTO	01/09/2013
10 - ESPECIE DA DEBÊNTURE	SEM PREFERENCIA
11 - CONDIÇÃO DE REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 10,25%
12 - PRÊMIO/DESÁGIO	IPCA
13 - VALOR NOMINAL (Reais)	100.000,00
14 - MONTANTE EMITIDO (Reais Mil)	100.000
15 - Q. TÍTULOS EMITIDOS (UNIDADE)	1
16 - TÍTULO CIRCULAÇÃO (UNIDADE)	1
17 - TÍTULO TESOURARIA (UNIDADE)	0
18 - TÍTULO RESGATADO (UNIDADE)	0
19 - TÍTULO CONVERTIDO (UNIDADE)	0
20 - TÍTULO A COLOCAR (UNIDADE)	0
21 - DATA DA ÚLTIMA REPACTUAÇÃO	
22 - DATA DO PRÓXIMO EVENTO	

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

Introdução

O ano de 2008 foi um período de grandes transformações para a Brookfield Incorporações. Percebendo que as circunstâncias eram adequadas para a consolidação da indústria, a Brookfield Incorporações diversificou seus negócios tanto geograficamente como em termos de segmentos de renda através da aquisição da MB Engenharia S.A. ("MB") e da Company, duas empresas de sucesso e bastante respeitadas em seus respectivos mercados, que complementam a atual operação da Brookfield Incorporações e elevam a *expertise* operacional e administrativa da organização. A MB, cujas operações são focadas no centro-oeste com destaque para o Distrito Federal e Goiás, expandiu a presença da Brookfield Incorporações para este potencial mercado e reduziu o preço médio de venda das unidades em função do seu foco no crescente mercado de unidades com preço abaixo de R$350 mil. A fusão com a Company, aumentou a presença da Brookfield Incorporações no importante mercado de São Paulo e forneceu *expertise* adicional em construção para gerenciar nossos custos e entregar nossos projetos dentro do prazo. Após a conclusão destas transações, aumentamos o *free-float* de nossas ações de 71,2 milhões para 100,6 milhões, elevamos os lançamentos de R$1,2 bilhão para R$2,7 bilhões e posicionamos a Brookfield Incorporações como uma das empresas líderes no Brasil.

Acreditamos que todos esses fatores, combinados com a visão e experiência da indústria do seu acionista controlador, a Brookfield Asset Management, são essenciais para criar as condições ideais para o crescimento sustentável da Brookfield Incorporações no longo prazo, e também na criação de valor para os seus acionistas.

Além disso, cumprimos com o *guidance* de lançamentos pro forma estabelecido para 2008 ao lançarmos R$2,7 bilhões em novos projetos, um crescimento de 38,5% quando comparado ao ano de 2007.

O ano de 2008 também foi ímpar para os mercados financeiros em todo o mundo e no Brasil. A crise financeira trouxe impacto ao mercado imobiliário brasileiro, que, no entanto, se deu de maneira assimétrica, afetando muito mais a oferta de novos produtos no último trimestre do ano do que a demanda, especialmente por imóveis residenciais e alguns produtos de nicho. O bom desempenho das vendas de nossos lançamentos no último trimestre nos leva a tomar uma posição cautelosamente otimista para 2009. Não há dúvida de que o mercado está mais seletivo, entretanto, acreditamos que a Brookfield Incorporações está muito bem posicionada para enfrentar esse novo cenário e aproveitar as oportunidades que seguramente surgirão.

A crise internacional afetou a disponibilidade de capital de giro de longo prazo. O uso sistemático de crédito de curto prazo não é compatível com a estratégia da Companhia de ter financiamentos com vencimentos escalonados ao longo de todo o ciclo do negócio. Sendo assim, anunciamos em meados de janeiro de 2009 um aumento de capital de R$200 milhões, concluído com sucesso em março de 2009. Essa capitalização confirma a nossa posição como uma das empresas mais sólidas do setor e capacidade financeira para suportar o crescimento da nossa linha de novos projetos, o que, por sua vez, também deverá aumentar a liquidez da nossa ação.

Apesar das mudanças das condições do capital de giro, os bancos continuam oferecendo acesso a financiamentos de projetos, tanto para a construção quanto para nossos clientes.

A Brookfield Incorporações está preparada para continuar traduzindo todas essas transformações em empreendimentos inovadores e de altíssima qualidade para nossos clientes, com rentabilidade para nossos acionistas e investidores, contando sempre com o comprometimento dos nossos funcionários, colaboradores e parceiros. Agradecemos imensamente todos os nossos *stakeholders* pelo apoio e confiança depositados na nossa estratégia e no nosso trabalho.

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

Somos uma das seis maiores incorporadoras do setor imobiliário brasileiro em valor de mercado[1], com atuação nos segmentos residenciais econômico, médio-baixo, médio, médio-alto e alto, bem como no segmento de escritórios, com foco nas regiões metropolitanas dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro e da região Centro-Oeste. No ano de 2008, fomos os líderes no lançamento de empreendimentos imobiliários em São Paulo e na região Centro-Oeste, com R$ 1,7 bilhão e R$ 0,6 bilhões em lançamentos, respectivamente, e ficamos em quarto lugar em lançamentos de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, com R$ 0,4 bilhões em lançamentos[2]. Nossas operações são desenvolvidas de forma integrada, englobando as atividades de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento de projetos, vendas e construção.

A Companhia é resultante da combinação das empresas Brascan, Company e MB Engenharia, todas com larga experiência e tradição no setor imobiliário, consolidadas na marca "Brookfield". Com as aquisições da Company e da MB Engenharia em 2008 passamos a ter maior presença em regiões do Brasil onde ainda não tínhamos uma presença destacada, uma vez que cada uma dessas empresas possui forte atuação em sua respectiva região geográfica. Assim, se já tínhamos uma presença forte nas áreas metropolitanas do Estado do Rio de Janeiro por meio da Brascan, passamos a ter presença destacada também nas áreas metropolitanas do Estado de São Paulo, por meio da Company, e nas áreas metropolitanas da região Centro-Oeste, por meio da MB Engenharia.

Somos parte do Grupo Brookfield, que atua há 110 anos no Brasil, e controlados pela Brookfield Brasil e pelos Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas. A Brookfield Brasil tem uma plataforma de investimentos com R$ 14 bilhões sob gestão (incluindo recursos próprios e de clientes institucionais), atuando em diversos segmentos, como o mercado imobiliário, infraestrutura, agronegócio e shopping centers. A principal acionista da Brookfield Brasil é a Brookfield Asset Management, gestora de ativos com US$ 80 bilhões sob administração, dos quais US$ 38 bilhões encontram-se investidos no mercado imobiliário.

A tabela abaixo apresenta o resumo de algumas das nossas informações financeiras e operacionais para os períodos indicados:

[1] Fonte: Bloomberg.
[2] Fonte: relatórios trimestrais das companhias de capital aberto do setor imobiliário brasileiro (exceto Klabin Segall)

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

Informações Operacionais *(em milhares de Reais)*	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Semestre findo em 30 de junho de	
	2006	2007	2008	2008	2009
Lançamentos [1]					
Residencial	378.000	730.000	908.100	245.800	611.800
Escritórios		273.000	1.320.600	160.000	245.900
Total	378.000	1.003.000	2.228.700	405.800	857.700
Vendas Contratadas [1]					
Residencial	351.600	476.700	726.900	300.300	668.400
Escritórios	13.100	236.400	101.500	50.300	206.600
Total	364.700	713.100	828.400	350.600	875.000
Informações Financeiras [1] [2] *(em milhares de Reais)*					
Receita líquida	393.695	462.493	792.323	360.637	787.894
Lucro bruto	178.133	193.176	327.337	164.403	281.895
Margem bruta [3]	45,2%	41,8%	41,3%	45,6%	35,8%
Lucro líquido	41.970	145.261	102.837	68.348	95.318
Outras Informações financeiras:					
EBITDA [4]	88.078	130.052	189.055	107.370	174.261
Margem EBITDA [5]	22,4%	28,1%	23,9%	29,8%	22,1%

(1) Lançamentos, vendas contratadas e informações financeiras incluem os resultados da MB Engenharia a partir de abril de 2008 e da Company a partir de 22 de outubro de 2008

(2) As informações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 não refletem os ajustes criados pela Lei nº 11.638/07 o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados

(3) Lucro bruto dividido pela receita líquida

(4) Ver definições do EBITDA na seção "*Definições*"

(5) EBITDA dividido pela receita líquida

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

Reorganização Societária Recente, Estrutura Societária e História

Em 31 de janeiro de 2008, a Companhia adquiriu, por meio da Brascan, 100% do capital social da BTHP, mediante a celebração do Contrato de Compra e Venda de ações, em 3 de outubro de 2007, conforme aditado em 25 de janeiro de 2008 e 26 de janeiro de 2009, entre a Brascan, de um lado, e Arthur Castilho de Ulhôa Rodrigues, Silvio Álvares Penteado Neto, Fábio Penteado de Ulhôa Rodrigues e Monique Penteado Rodrigues Haidar de outro lado e, ainda, Bricor Empreendimentos e Participações S.A. e Tamboré S.A. como intervenientes anuentes.

A BTHP detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento e empreendimentos imobiliários urbanos, constituindo um Banco de Terrenos que representa, aproximadamente, 5,0 milhões de m^2 de área.

No ato da aquisição, pagamos R$ 61,4 milhões aos vendedores da BTHP. O valor remanescente será pago em nove parcelas semestrais, acrescidas de juros remuneratórios no valor total de aproximadamente R$ 10,5 milhões. A primeira parcela, no valor de aproximadamente R$ 27,7 milhões, foi paga em 31 de julho de 2009. O valor das oito parcelas remanescentes é de aproximadamente R$ 26,3 milhões.

A aquisição da BTHP foi aprovada/ratificada pela assembléia geral da Companhia reunida em 10 de dezembro de 2007, nos termos do artigo 256, inciso I, e seu § 1º da Lei nº 6.404/76.

Em 17 de abril de 2008, a Companhia concluiu a aquisição de quase a totalidade do capital social da MB Engenharia, mediante a celebração do contrato de compra e venda de ações da MB Engenharia, conforme aditado em 09 de setembro de 2008, entre a Companhia, de um lado, e Antônio Fernando de Oliveira Maia e Marcelo Martins Borba, de outro lado e, ainda, MB Engenharia, MB Engenharia SPE 034 S.A. e Brascan Real Estate S.A., sociedade incorporada pela Brascan Brasil S.A., como intervenientes anuentes.

A MB Engenharia é a empresa incorporadora que atua principalmente na região Centro-Oeste do Brasil com foco na Classe Média, Classe Média-Baixa e no Segmento Econômico. A MB Engenharia possuía registro de companhia aberta na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008. A aquisição das ações da MB Engenharia faz parte de nossa estratégia de crescimento em virtude (i) do portfólio de negócios e ativos de alta qualidade e complementares; (ii) da possibilidade de expansão geográfica da Companhia; (iii) da capacidade inovadora de construção a baixo custo; e (iv) da possibilidade de direcionamento estratégico da Companhia de atuar em todas as faixas de renda, inclusive oferecendo projetos para o Segmento Econômico.

Como parte da aquisição: (i) a Companhia aportou um total de R$ 210 milhões no capital da MB Engenharia, sendo R$110 milhões em 17 de abril de 2008, e o saldo de R$ 100 milhões durante o ano de 2008; (ii) os vendedores obrigaram-se a regularizar 59 áreas do portfólio da MB Engenharia até 31 de dezembro de 2010, sendo que o valor das áreas não regularizadas (cujo total pode atingir cerca de R$195 milhões) será retido do preço de aquisição; e o pagamento do saldo do preço foi garantido pela Companhia, por meio da alienação fiduciária de 70% das ações do capital social total da MB Engenharia.

O pagamento do preço das ações foi contratado da seguinte forma, sendo assegurado o pagamento de um valor mínimo total de R$164 milhões (a ser corrigido pelo IGPM, acrescido de 8% ao ano, descontados da retenção de valores pela regularização das áreas): (i) primeira parcela, de R$ 40 milhões, foi paga em 17 de abril de 2008, em dinheiro; (ii) a segunda parcela será paga em 30 de abril

de 2011, calculada da seguinte forma: 3,4375 vezes o equivalente à soma do EBITDA da MB Engenharia nos exercícios de 2009 e 2010, deste resultado sendo descontados (a) a dívida líquida da MB Engenharia em 31 de dezembro de 2010, (b) os R$210 milhões de aportes realizados pela Companhia, corrigidos pelo IGPM, mais 8% ao ano, (c) a primeira parcela de R$ 40,0 milhões corrigida por IGP-M mais 8% ao ano, e (d) o valor retido pelo atraso dos vendedores na regularização das áreas; e (iii) se a regularização das áreas cujo valor tenha sido retido da segunda parcela ocorra até 31 de dezembro de 2012, o valor referente ao grupo de áreas até então regularizadas será pago em 30 de abril de 2013, acrescido da variação do IGPM acumulada no período, mais 8% ao ano.

Na data em que o contrato de compra e venda de ações da MB Engenharia foi celebrado, as partes celebraram também acordo de acionistas, com a interveniência e anuência da MB Engenharia, considerando que os vendedores permaneceram com 1 ação da referida sociedade cada um. Tal acordo de acionistas regula a participação das partes enquanto acionistas da MB Engenharia, estabelecendo regras sobre: (i) a indicação de membros do conselho de administração e da diretoria da MB Engenharia (ii) quorum especial da totalidade dos acionistas da MB Engenharia para a tomada de deliberações relativas às matérias especificadas naquele acordo de acionistas; e (iii) restrição à transferência de ações pelas partes durante todo prazo de vigência do acordo de acionistas (até a data do pagamento integral da segunda parcela do preço, prevista para 30 de abril de 2011, nos termos da Cláusula 2.4 do contrato de compra e venda de ações da MB Engenharia), excetuada a cessão de ações para sociedade ou fundo de investimentos controlado integralmente por uma das partes.

A aquisição da MB Engenharia foi ratificada pela assembléia geral da Companhia reunida em 16 de julho de 2008, nos termos do artigo 256, inciso I, e seu § 1º da Lei nº 6.404/76.

Em 22 de outubro de 2008, a Companhia concluiu a aquisição da Company, através da reestruturação societária que permitiu a unificação da base acionária da Company à base acionária da Brookfield. Esta operação teve como principais racionais: (i) aumentar nosso *market share* em São Paulo, região em que está localizado 50% de nosso Banco de Terrenos; (ii) dar maior participação e reconhecimento da marca nos maiores e mais atraentes mercados do país; (iii) aproveitar sinergias com relação à gama de produtos e execução de projetos; (iv) fortalecer as principais competências, incluindo aquisição de terrenos, capacidade de construção e comercialização; (v) consolidar duas equipes de gestores altamente qualificados, com base de acionistas fortalecida; (vi) aumentar a liquidez das ações da Companhia; e (vii) melhorar nosso acesso ao mercado de capitais.

A aquisição foi realizada por meio da realização de reestruturação societária aprovada pela assembleia geral de acionistas da Companhia, realizada em 22 de outubro de 2008, e compreendeu os seguintes passos: (i) a incorporação de ações da Company pela SPE SP-3, subsidiária da Companhia, com a emissão pela SPE SP-3 de ações ordinárias e ações preferenciais resgatáveis a serem atribuídas aos então acionistas da Company, na proporção de 16 ações ordinárias e 3 ações preferenciais resgatáveis por cada ação da Company; (ii) o resgate da totalidade das ações preferenciais de emissão da SPE SP-3 com o pagamento do valor total de R$ 200,0 milhões aos antigos acionistas da Company, excluídos eventuais dividendos que viessem a ser declarados; (iii) a incorporação da SPE SP-3 pela Companhia, com a extinção da primeira e emissão pela Companhia de 76.978.000 novas ações ordinárias para serem atribuídas aos antigos acionistas da Company, que tinham se tornado acionistas da SPE SP-3 em decorrência da incorporação de ações, na proporção de 1,069 ação da Companhia por cada 16 ações ordinárias de emissão da SPE SP-3 Ao final da reestruturação societária, os antigos acionistas da Company tornaram-se titulares, em conjunto, de 76.978.000 ações da Companhia, ou 1,069 ação da Brookfield para cada ação da Company.

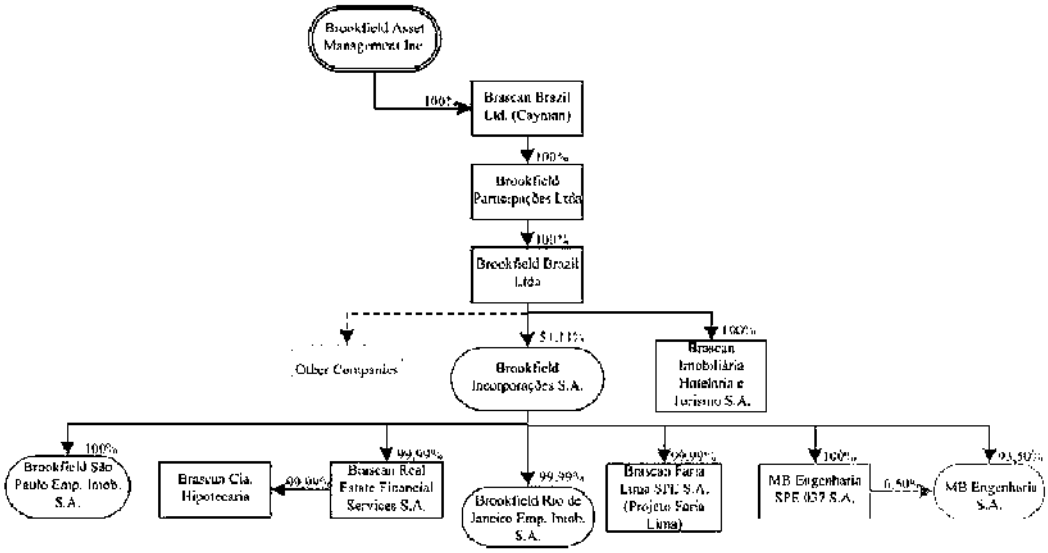
09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

Em 10 de setembro de 2008 a Brookfield Brasil e os antigos acionistas da Company celebraram acordo de acionistas da Companhia que, prevendo os passos da reestruturação societária realizada em 22 de outubro do mesmo ano, estabeleceu regras de relacionamento entre os seus signatários enquanto acionistas da Companhia. O referido acordo de acionistas regula, em síntese: (i) o exercício do direito de voto em bloco nas Assembleias Gerais da Companhia; (ii) a indicação e eleição de membros para a administração da Companhia; (iii) o direito de preferência; (iv) a obrigação de venda conjunta na hipótese de alienação de ações de emissão da Companhia, de titularidade da Brookfield Brasil.

Em junho de 2009, a Companhia alterou sua denominação de "Brascan Residential Properties S.A." para "Brookfield Incorporações S.A.", de forma a consolidar a força de nossas três marcas em uma única marca "Brookfield", além de vincular diretamente a Companhia à imagem de sua controladora indireta Brookfield Asset Management.

Em 24 de junho de 2009, alteramos a denominação social de nossa controlada "Brascan Imobiliária Incorporações S.A." para "Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A." e, em 13 de julho de 2009, alteramos a denominação social de nossa controlada "Company S.A." para "Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A."

O organograma abaixo apresenta a estrutura societária do Grupo Brookfield no Brasil, em 20 de agosto de 2009:



Somos uma sociedade de prazo indeterminado constituída em 14 de novembro de 2005, e obtivemos o registro de companhia aberta junto à CVM sob o código 20265, em 11 de setembro de 2006.

A Companhia tem por objeto a participação no capital social de outras sociedades, podendo, para tanto, realizar todos e quaisquer atos necessários para o cumprimento de seu objeto social. Assim, desenvolvemos nossas atividades de incorporação e construção por meio de nossas Subsidiárias, utilizadas no curso normal de

nossos negócios como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado de nossos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. Nossas Subsidiárias têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

O objeto social combinado das nossas Subsidiárias é a aquisição de terreno, planejamento, desenvolvimento de produtos, vendas e construções. Nossas atividades operacionais são inteiramente desenvolvidas pelas subsidiárias Brascan, Company e MB Engenharia de forma direta ou através de subsidiárias.

Adicionalmente, a Brascan Real Estate Financial Services S.A. (atualmente não operacional) é uma sociedade de participações controladora integral da Brascan Cia Hipotecária, que foi constituída para conceder financiamentos e créditos hipotecários para vendas.

Em 20 de agosto de 2009, possuíamos 93 Subsidiárias em operação, todas constituídas e sediadas no Brasil.

Lançamentos

A tabela a seguir destaca os principais lançamentos feitos desde 2006:

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

Projetos	Tipo (1)	Segmento	UF	Lançamento Trimestre	Fim da Construção	Execução 2T08 (2)	Vendas 2T08	Vendas Até 31/07	Participação Brookfield Incorporações: Área de Venda (m²)	VGV (R$mm)	Unidades	Preço Médio (R$mil)	R$/m²
La Référence	R	Média-Alta	SP	1T05	fev-06	100%	100%	100%	3.541	15	[illegible]	371	3.957
[illegible]	R	Média-Alta	SP	2T05	jun-08	100%	97%	97%	5.436	19	30	742	3.513
Grand Art	R	Média-Alta	SP	2T05	jan-09	100%	100%	100%	13.348	49	54	927	3.571
Les Résidences de Monaco	R	Alta	RJ	3T05	dez-08	100%	73%	75%	10.071	103	33	3.600	10.182
Refúgio	R	Média-Baixa	SP	3T05	ago-07	100%	100%	100%	13.879	30	101	154	2.150
Espaço das Artes	R	Média-Alta	SP	3T05	set-07	100%	100%	100%	13.376	47	80	553	3.463
In Eco Life	R	Média-Baixa	SP	3T05	dez-07	100%	100%	100%	26.742	58	207	276	2.352
Acquarelle	R	Média	SP	3T05	jun-09	95%	70%	65%	17.018	56	76	420	2.965
[illegible]	R	Média-Baixa	SP	3T05	nov-07	70%	100%	100%	1.954	6	20	324	3.300
Landmark	E	Escritório	SP	3T05	out-09	100%	100%	100%	3.717	23	35	656	6.363
Santa Monica Jardins Condominium Club - 1ª Fase	R	Média-Alta	RJ	4T05	jun-06	100%	98%	95%	60.573	190	200	970	3.552
Identità	R	Média-Alta	SP	4T05	dez-07	65%	100%	100%	10.916	49	56	224	3.592
Terraces	R	Média-Alta	SP	4T05	out-10	60%	58%	65%	2.150	8	12	663	3.600
Ano 2005													
Santa Monica Jardins Houses and Lots - 1ª/2ª Fase	R	Média-Alta	RJ	1T06	jun-07	100%	91%	93%	155.595	184	202	978	1.172
Acqua Campo Belo	R	Média-Alta	SP	1T06	nov-09	72%	91%	65%	16.034	59	112	538	3.329
Nova Village	R	Média-Baixa	RJ	2T06	dez-09	43%	91%	91%	25.317	59	106	139	2.292
Res. Park Tietê	L	Lotes	SP	2T06	fev-08	100%	98%	95%	51.054	15	511	21	295
Espaço & Vida Pacaembu	R	Média-Baixa	SP	2T06	mar-10	100%	81%	54%	5.876	19	77	244	3.300
Fascination	R	Média-Alta	SP	2T06	jun-10	60%	56%	65%	11.913	51	56	915	4.300
Torre IV	E	Escritório	SP	2T06	dez-10	25%	100%	100%	40.532	270	105	2.530	6.461
Santa Monica Jardins Condominium Club - 2ª Fase	R	Média-Alta	RJ	3T06	jun-09	100%	93%	95%	39.209	162	160	1.013	4.132
Mooca Condominium Club	R	Média	SP	3T06	nov-09	95%	52%	54%	16.036	53	132	402	3.304
Brascan Century Plaza - Green Valley	R/E	Média	SP	3T06	dez-10	10%	74%	74%	80.283	341	891	383	3.902
Vila Branca	L	Lotes	SP	3T06	dez-08	100%	94%	64%	84.132	17	296	58	198
Res. Park Arujá	L	Lotes	SP	3T06	jan-10	70%	58%	61%	65.503	20	176	117	355
Res. Park Sumaré	L	Lotes	SP	3T06	dez-09	99%	15%	15%	107.701	25	525	35	165
Reserva Real Fazenda	L	Lotes	SP	3T06	dez-08	60%	44%	52%	93.201	14	175	80	200
Anualità	R	Média-Baixa	SP	3T06	mar-10	74%	75%	75%	7.723	23	106	214	2.960
Colinas do Sol	R	Média-Baixa	SP	3T06	nov-11	34%	58%	51%	86.022	192	1.452	134	2.300
Brooklin Park	R	Média-Alta	SP	3T06	jun-10	94%	84%	65%	20.693	79	105	744	3.515
Company Work Station	E	Escritório	SP	3T06	mar-10	70%	100%	100%	7.356	33	240	140	4.527
The Triumph	E	Escritório	SP	3T06	mar-10	63%	100%	100%	8.770	31	165	56	3.550
Ipanema Gold	R	Alta	RJ	4T06	out-09	95%	77%	77%	20.580	102	74	1.492	5.140
Vila Amalfi - 2ª Fase	R	Média	SP	4T06	mai-10	31%	18%	15%	29.875	55	176	478	2.658
Uniqueness	R	Alta	SP	4T06	ago-10	61%	44%	41%	16.020	55	57	1.012	4.042
Condominium Parque Clube - 1ª Fase	R	Média-Baixa	SP	4T06	dez-10	20%	70%	71%	21.570	53	170	297	2.437
The Penthouses Tamboré - 1ª Fase	R	Alta	SP	4T06	nov-10	59%	74%	54%	18.909	59	50	1.050	3.202
Panorama	R	Média-Baixa	DF	4T06	dez-10	15%	72%	72%	15.363	32	200	152	2.049
Ventura	R	Média-Baixa	DF	4T06	abr-11	27%	38%	25%	33.589	50	605	132	2.061
[illegible]	R	Média-Baixa	DF	4T06	jun-10	54%	75%	65%	4.042	16	56	214	3.061
Grand Home	R	Média-Baixa	DF	4T06	jun-10	45%	90%	93%	2.052	19	52	302	2.911
[illegible]	R	Média	DF	4T06	dez-10	35%	92%	93%	6.807	23	60	380	3.922
Ano 2006													
Ideale Mooca	R	Média-Baixa	SP	1T07	jul-10	60%	81%	65%	12.931	40	195	214	3.095
Living Club Chácara Flora	R	Média-Baixa	SP	1T07	mar-11	36%	32%	35%	15.797	51	214	237	3.002
Ocean Breeze	R	Média-Baixa	RJ	1T07	out-10	65%	73%	73%	10.765	36	165	216	3.372
Aquarela	R	Média-Baixa	GO	2T07	jan-12	10%	33%	35%	15.862	32	215	151	2.310
Paysage	R	Média-Baixa	GO	2T07	mai-12	10%	41%	41%	21.795	55	245	224	2.525
Trend Pacaembu	R	Média-Baixa	SP	2T07	abr-11	25%	100%	100%	4.410	15	57	270	3.370
Faria Lima (3)	E	Escritório	SP	2T/3T08	nov-11	51%	0%	0%	36.577	620	784	793	17.000
Parque das Cidades (3)	E	Escritório	DF	2T07	jul-10	65%	38%	55%	16.593	162	40	4.000	9.597
[illegible] - 1ª Fase	R	Média-Baixa	SP	2T07	dez-10	24%	87%	65%	17.257	27	181	147	2.091
Vila Branca - Houses	R	Média-Baixa	SP	2T07	dez-10	23%	13%	13%	27.914	39	267	159	1.500
Vila Alegre Cajamar - 1ª Fase	R	Econômico	SP	2T07	ago-11	20%	30%	33%	29.810	55	520	104	1.843
Tatuapé Condominium Club	R	Média-Baixa	SP	2T07	nov-10	32%	40%	62%	36.271	113	300	362	3.109
Gávea Green Residential	R	Alta	RJ	3T07	abr-11	25%	13%	13%	20.973	125	38	3.307	6.000
Lumin	R	Média-Baixa	DF	3T07	set-10	24%	87%	55%	14.205	41	160	257	2.893
Coreto - 1ª Fase	R	Média-Alta	DF	3T07	jan-11	25%	46%	55%	2.451	25	52	562	2.294
Viraz - 1ª Fase	R	Média-Baixa	GO	3T07	jan-11	10%	59%	10%	10.873	21	150	142	1.952
Premiere	R	Média-Alta	DF	3T07	jun-11	10%	74%	91%	16.561	49	78	632	2.990
Jardins do Recreio	R	Média	RJ	4T07	abr-11	45%	30%	53%	45.389	171	400	433	3.517
Coreto - 2ª Fase	R	Média	DF	4T07	jun-12	25%	77%	74%	8.659	29	51	577	3.362
Viraz - 2ª Fase	R	Média-Baixa	GO	4T07	dez-11	30%	12%	16%	10.873	21	160	142	1.990
Allegro - 1ª Fase	R	Média-Baixa	DF	4T07	ago-12	10%	72%	75%	50.783	120	722	120	2.300
Maison Classic	R	Média	SP	4T07	dez-09	0%	41%	46%	3.251	9	21	431	2.501
Grand Boulevard Parque da Mooca	R	Alta	SP	4T07	jul-11	34%	30%	82%	9.929	45	44	1.023	4.532
Company Business Tower - Tower Alpha (3)	E	Escritório	SP	4T07	fev-10	24%	34%	37%	34.616	225	209	1.077	6.500
Company Business Tower - Mall (3)	M	Média-Alta	SP	4T07	fev-10	24%	0%	0%	4.000	26	32	276	7.000
Company Business Tower - Tower Sigma (3)	E	Escritório	SP	4T07	fev-10	24%	0%	0%	61.917	402	89	4.802	6.541
Barra Prime Offices	E	Escritório	RJ	4T07	jun-11	22%	80%	55%	2.640	55	211	320	6.562
Ano 2007													
Palmeiras I	R	Média-Baixa	GO	1T08	nov-11	25%	65%	52%	2.161	34	101	237	2.228
Itam	E	Escritório	DF	1T08	ago-09	0%	11%	22%	2.956	11	72	151	3.797
Sinfonia - 1ª Fase	R	Média-Baixa	DF	1T08	set-11	54%	55%	63%	14.742	45	125	340	2.907
Bonavita Parque Imperial - 1ª Fase	R	Média-Baixa	MT	1T08	ago-11	10%	58%	63%	23.178	52	180	391	2.970
Casas Alto Taquaral - 1ª Fase	R	Econômico	MT	1T08	jul-09	97%	100%	100%	5.560	7	120	55	1.294
Condominium Parque Clube	R	Média-Baixa	SP	1T08	dez-10	20%	70%	71%	18.832	54	248	224	2.916
The Penthouse Tamboré	R	Alta	SP	1T08	nov-10	50%	71%	43%	17.593	57	58	1.201	3.592
Allegro - 2ª Fase	R	Média-Baixa	DF	2T08	fev-10	10%	0%	10%	39.277	92	570	162	2.348
Sinfonia - 2ª Fase	R	Média	DF	2T08	jul-12	54%	78%	52%	7.064	21	51	417	2.951
Felicità - 1ª Fase	R	Econômico	GO	2T08	mar-12	20%	6%	72%	14.070	27	217	123	1.792
Vivaldi - 1ª Fase	R	Média-Baixa	MS	2T08	jan-12	0%	0%	0%	38.330	108	465	231	2.752
[illegible] Residence - 1ª Fase	R	Média-Baixa	GO	2T08	jul-11	57%	0%	0%	27.487	57	195	348	3.007
Espaço & Vida Jundiaí	R	Média-Baixa	SP	2T08	fev-12	20%	12%	15%	14.418	39	175	223	2.713
Green Valley Office Park	E	Escritório	SP	2T08	jun-09	100%	100%	100%	39.797	70	79	250	1.775
Jardins do Recreio Office	E	Escritório	RJ	2T08	jun-09	100%	100%	100%	704	4	1	4	4.500
Barra Business Center	E	Escritório	RJ	2T08	mar-11	0%	5%	65%	18.341	102	275	359	8.515
Ano 2008													

(1) R: Residencial e E: Escritório.

(2) Execução inclui despesas de terrenos.

(3) Faria Lima, Parque Cidade e Company Business Tower são projetos de escritórios Triple A que tipicamente despertam o interesse de investidores institucionais e de grandes empresas. Portanto, a estratégia inicial da Brookfield é de focar na venda de todo o prédio ou de uma parte significativa do mesmo, com o intuito de maximizar a rentabilidade do projeto.

Empreendimentos concluídos recentemente

Tivemos 3 empreendimentos concluídos e entregues em 2007, 12 empreendimentos concluídos e entregues em 2008 e 3 empreendimentos concluídos e entregues até 30 de junho de 2009.

Os seguintes empreendimentos foram entregues até 30 de junho de 2009:

Empreendimento	Cidade	UF
Santa Mônica Jardins Condominium Club	Rio de Janeiro	RJ
Grand Art	São Paulo	SP
La Reference	São Paulo	SP

Reserva Estratégica de Terrenos em Locais Diferenciados

Nossa expertise em investimentos, capacidade de desenvolvimento e extensos relacionamentos em todos os mercados em que atuamos, juntamente com nossa crescente reputação nacional, nos têm permitido manter um Banco de Terrenos com terrenos estrategicamente localizados. Esses terrenos são adquiridos por meio de compras ou permutas, sendo que neste último caso trocamos unidades de um futuro empreendimento por terrenos, minimizando nossa necessidade de investir capital. Nossas reservas de terrenos possuíam em 30/06/2009 um volume de lançamentos futuros estimado em R$14,4 bilhões.

Acreditamos que nosso Banco de Terrenos inclui localizações diferenciadas nos mercados onde atuamos, com terrenos que são idealmente localizados, diversificados e difíceis de serem replicados por competidores. Acreditamos que nossa sólida posição financeira e reserva estratégica de terrenos proporcionam a flexibilidade necessária para continuar nosso crescimento e manter nossa posição de liderança no mercado residencial imobiliário do Brasil.

Em 30 de junho de 2009, tínhamos os seguintes terrenos em estoque para os nossos próximos projetos de incorporação:

Brookfield - Banco de Terrenos	Cidade	UF
Abel Ferreira	São Paulo	SP
Cajamar	Cajamar	SP
Cam B	São Paulo	SP
CMW	Rio de Janeiro	RJ
Conselheiro Brotero	São Paulo	SP
Fazenda Bom Jardim	Maricá	RJ
FTK (1)	Rio de Janeiro	RJ
Green Valley	Barueri	SP
JP Morgan (1) (2)	Rio de Janeiro	RJ
Mapendi	Rio de Janeiro	RJ
Pamplona	São Paulo	SP
Ponta Negra	Rio de Janeiro	RJ
Sahy Residencial Resort	Mangaratiba	RJ
Tamboré	Barueri	SP

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

Vargem Grande	Rio de Janeiro	RJ
Vila da Penha (Nadir Figueredo)	Rio de Janeiro	RJ
Vila Leopoldina	São Paulo	SP
Bella Colônia 4	Jundiaí	SP
Oásis Living Clube (Raposo Tavares)	São Paulo	SP
Porto Belo	Santa Catarina	SC
Villa Branca II	São José dos Campos	SP
São Carlos	São Carlos	SP
Av. 85	Goiânia	GO
BCS - Pantanal	Cuiabá	MT
Botticelli	São Paulo	SP
Comercial Fortaleza	Fortaleza	CE
Gama Q I 06	Gama	DF
Gama Q I 2	Gama	DF
Goiânia 2 HC 4	Goiânia	GO
Jardim Goiás	Goiânia	GO
Jardins do Cerrado	Goiânia	GO
Mario Bittar	Goiânia	GO
Novo Horizonte	Goiânia	GO
Novo Horizonte	Goiânia	GO
Piazza de Padova	Santos	SP
Praça Tamandaré	Goiânia	GO
Qd. 107 – Casa Fibra	Águas Claras	DF
Qd. 94 - Parque Amazônia	Goiânia	GO
Qd. 95 - Parque Amazônia	Goiânia	GO
Qd. 97 - Parque Amazônia	Goiânia	GO
Sinfonia	Distrito Federal	DF
Sítio do Tunga	Fortaleza	CE
Três Praias	Guarapari	ES
Vila Alpes Qd. 12	Goiânia	GO
Vila Alpes Qd. 14	Goiânia	GO
Vila Alpes Qd. 17	Goiânia	GO
Vila Alpes Qd. 20	Goiânia	GO
Vila Alpes Qd. 21	Goiânia	GO
Vila Alpes Qd. 23-24	Goiânia	GO
Vila Alpes Qd.15 16	Goiânia	GO
Vila Rosa	Goiânia	GO

(1) Nas matrículas destes imóveis há averbação de nulidade de partilha com reversão do bem ao monte mor de antecessor do vendedor do imóvel para a Companhia.

(2) A escritura de compra e venda está em fase de registro.

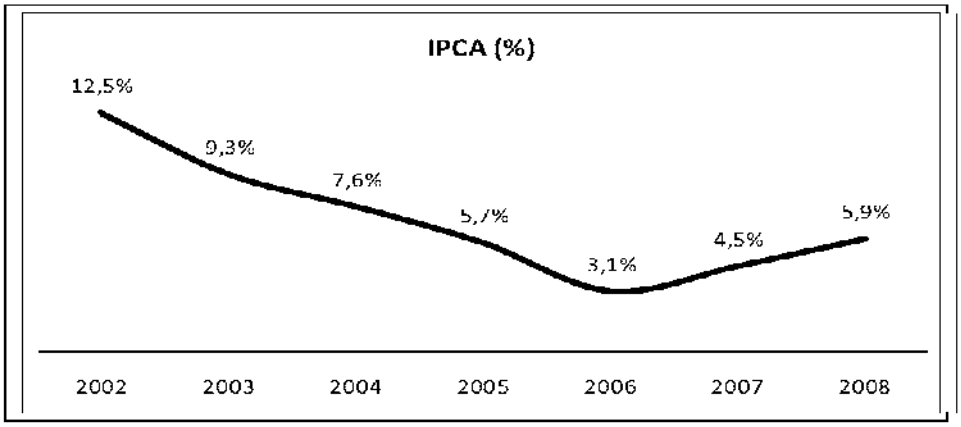
O SETOR IMOBILIÁRIO

Cenário Macro Econômico

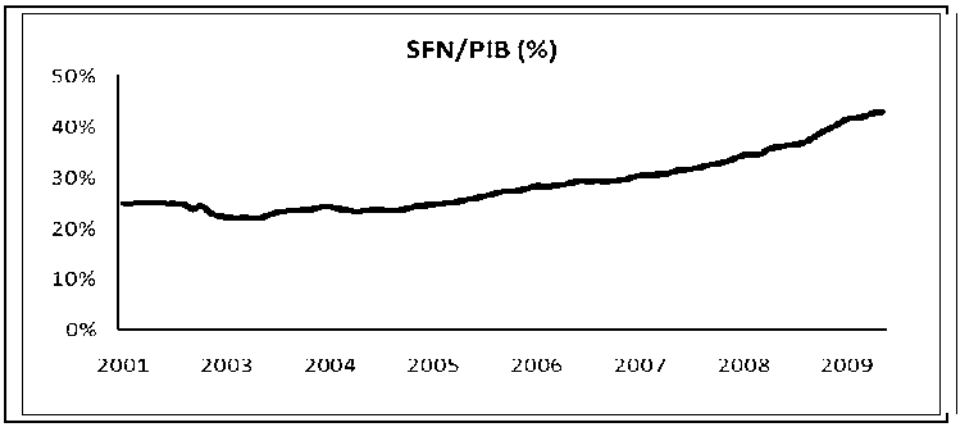
O Brasil possui um dos maiores mercados imobiliários da América Latina. Além disso, o setor ainda apresenta grande potencial de crescimento devido ao déficit habitacional, aumento da disponibilidade de financiamento, crescimento populacional e aumento da renda, entre outros.

Nos últimos anos, o setor passou por fortes transformações, com o fortalecimento do mercado de capitais local e melhorias macroeconômicas significativas. Apenas em recursos primários de ofertas públicas de ações, o setor captou aproximadamente US$ 8,0 bilhões desde 2005. A queda na taxa de juros, a expansão do crédito imobiliário e importantes programas governamentais tais como o Programa Minha Casa Minha Vida impulsionaram o crescimento do setor.

As expectativas de manutenção da inflação em patamares razoáveis e da redução das taxas de juros deverão permitir o contínuo aumento da disponibilidade de crédito. Em 31 de dezembro de 2008, o total de crédito disponível do SFN representava 41,3% do PIB, em comparação com 28,1% do PIB em 31 de dezembro de 2005, segundo o Banco Central.



Fonte: IBGE

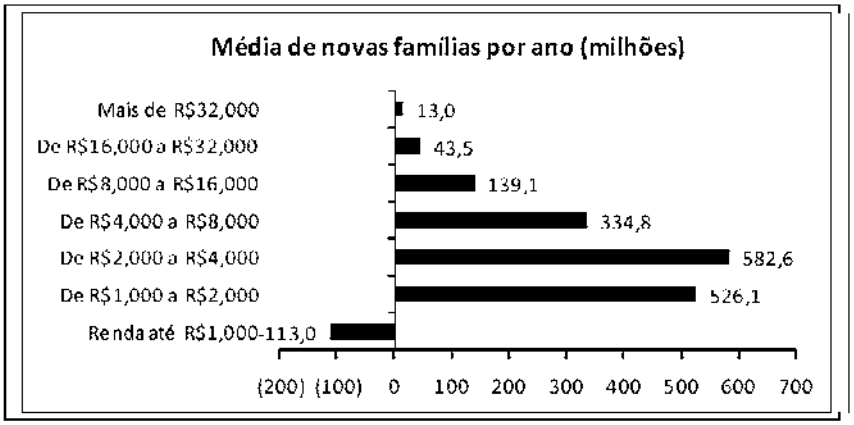


Fonte: Banco Central

Demanda Imobiliária

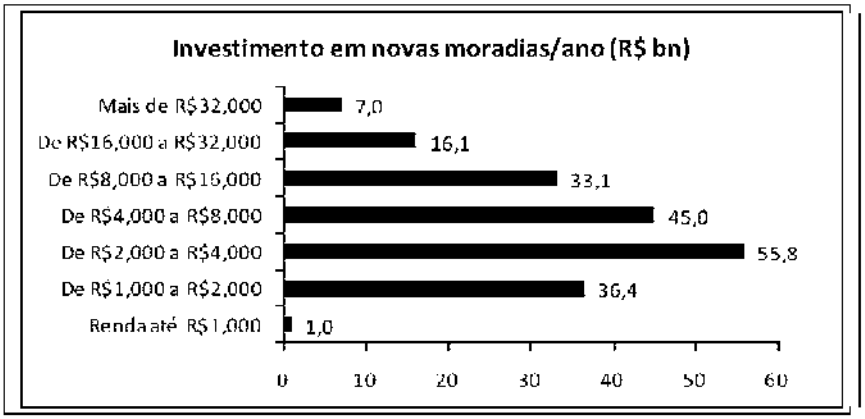
A geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo são explicadas principalmente por meio da evolução de quatro indicadores sociais: (i) taxa de crescimento da população, (ii) parcela de jovens na população, (iii) número de pessoas por moradias e (iv) expansão da renda familiar.

(i) **Taxa de crescimento da população:** À medida que a população cresce e novas famílias são formadas, aumenta a demanda por habitações. Segundo estudo elaborado pela FGV/Ernst&Young, o número de famílias brasileiras em 2007 era de 60,3 milhões, com uma população de 187,6 milhões. A estimativa é que, em 2030, o número de famílias atinja 95,5 milhões, correspondendo a 233,6 milhões de pessoas. Este crescimento corresponde a uma formação média anual de aproximadamente 1,5 milhões de novas famílias.



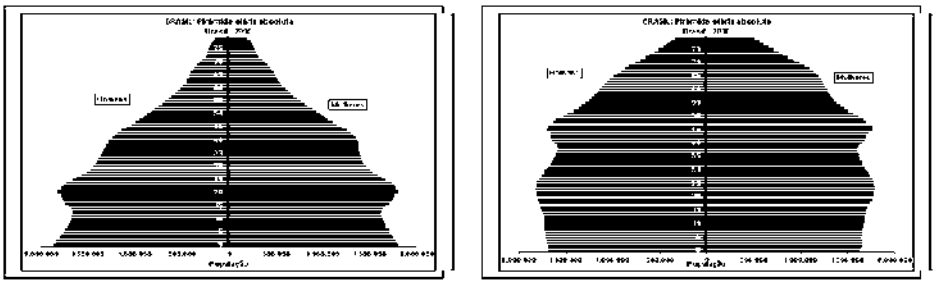
Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO



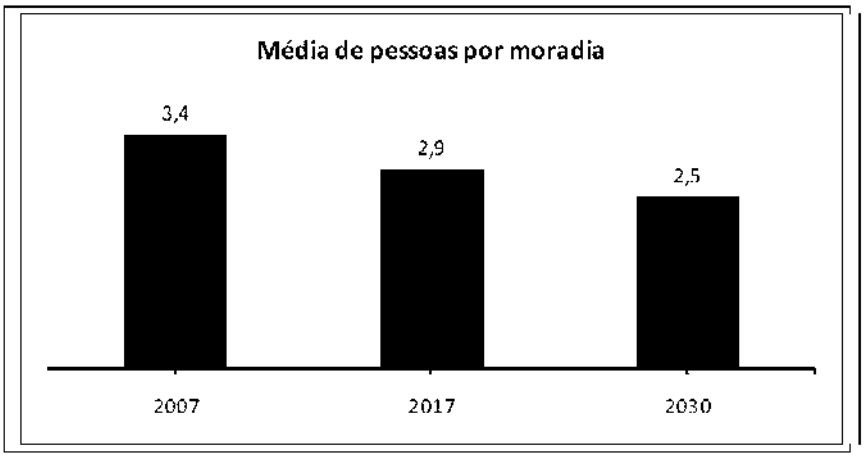
Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young

(ii) **Parcela de jovens na população:** O percentual de jovens (15 a 29 anos) na população brasileira é bastante elevado. Em 2007, aproximadamente 51 milhões de pessoas se encontravam nessa faixa de idade, o que representava 27,3% da população de acordo com o IBGE. À medida que a parcela jovem da população envelhece há um aumento da demanda por moradias. Em 2030, o Brasil deverá ter aproximadamente 38,4% de sua população com idade entre 25 e 49 anos, segundo dados do IBGE. Acreditamos que o envelhecimento da população deva gerar uma alta demanda por novos imóveis.



Fonte: IBGE

(iii) **Número médio de pessoas por moradia:** O número médio de pessoas por moradia vem decrescendo no país, tendo atingido, em 2007, 3,4 pessoas por domicílio particular. A expectativa, de acordo com estudo da FGV/Ernst&Young, é que o número de pessoas por moradia, em 2030, reduza para 2,5, fazendo com que a demanda por novas moradias aumente a uma taxa maior que a do crescimento populacional simples.



Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young

(iv) **Expansão da renda familiar:** A recente estabilidade macroeconômica do Brasil teve um impacto positivo sobre vários indicadores socioeconômicos, resultando na diminuição da desigualdade social e no aumento do poder de compra. De acordo com o índice GINI, que mede a concentração de renda entre diferentes grupos sócio-econômicos, o Brasil apresentou um índice de 0,556 (sendo que 0,0 indica perfeita igualdade e 1,0 desigualdade absoluta) em 2007, um dos mais baixos registrados na história brasileira. Para comparação, em 1993 o Brasil apresentou um índice GINI de 0,604.

Mercado Imobiliário

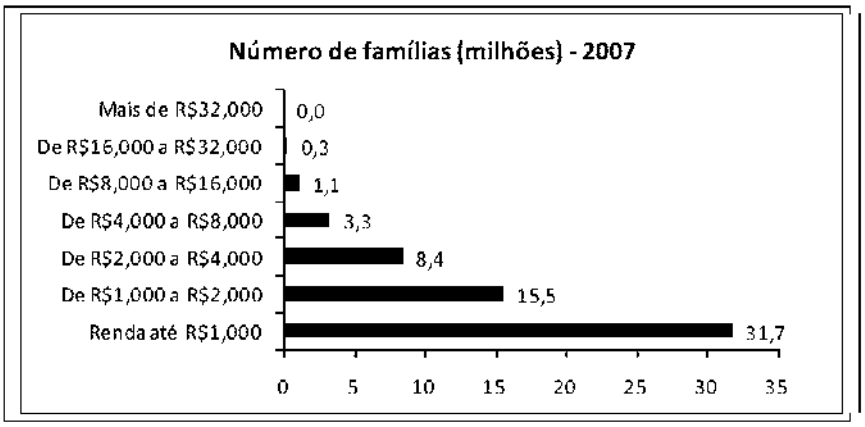
O Brasil é geograficamente dividido em 5 regiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Estas regiões possuem características distintas, em termos de população, densidade demográfica, atividades econômicas, demanda imobiliária e tamanho de mercado. As maiores áreas metropolitanas, como São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Salvador, podem ser divididas em sub-regiões com diferentes características e demanda devido à disponibilidade de terrenos, renda familiar e perfil do consumidor.

Mercado no Segmento Econômico

Nós subdividimos o mercado imobiliário residencial no Segmento Econômico em dois principais setores: (i) interesse social, e (ii) popular. Estes 2 setores de mercado residencial imobiliário são os mais sensíveis a variações macroeconômicas e possivelmente os mais beneficiados pelo aumento da disponibilidade de financiamento imobiliário.

(i) Interesse Social: É principalmente atendido pelos programas sociais/habitacionais governamentais. Atende famílias com renda mensal inferior a 3 salários mínimos, faixa na qual estavam situadas 53% das famílias brasileiras em 2007 e deverá representar 31% das famílias em 2030, de acordo com estudo preparado pela FGV/Ernst&Young.

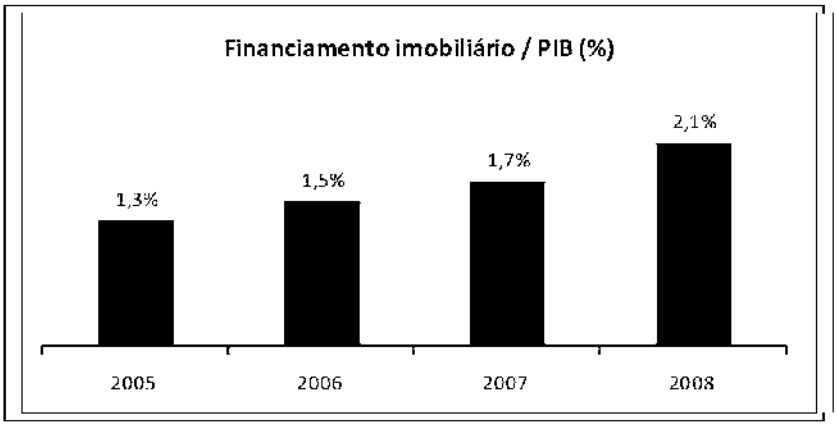
(ii) Popular: É atendido por algumas companhias privadas do setor. Caracterizado por famílias com renda mensal de 3 a 10 salários mínimos, faixa na qual se situam, atualmente, 26% das famílias brasileiras e que concentra a venda de unidades com preço de venda entre R$ 50,0 mil e R$ 200,0 mil



Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young

Expansão do crédito imobiliário

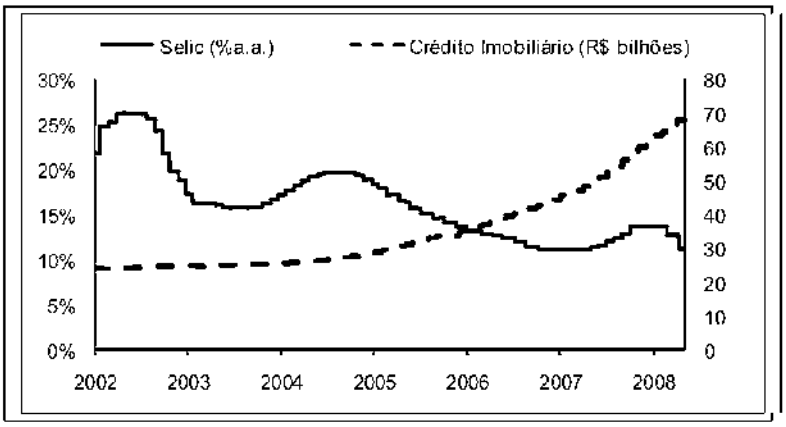
A penetração do crédito imobiliário no Brasil, ainda que incipiente, apresentou crescimento gradual nos últimos anos e, em 2008, foi de 2,1% do PIB, segundo dados do Banco Central.



Fonte: Banco Central

Nos últimos anos, a taxa de juros no Brasil apresentou uma tendência de queda e atualmente a meta da taxa Selic está em 8,75%. Para fins de comparação, em fevereiro de 2003, a meta da Taxa SELIC atingiu 26,5%. A queda na taxa de juros permitiu a expansão do financiamento imobiliário, uma vez que este tipo de financiamento apresenta perfil de longo-prazo, tornando-se pouco atrativo em períodos de taxas de juros elevadas.

O aumento da oferta de crédito imobiliário, combinado com a queda na taxa de juros e um maior prazo dos financiamentos, possibilitou que os segmentos de menor renda da população pudessem adquirir imóveis, uma vez que o pagamento por meio de diversas parcelas mensais é mais compatível com o orçamento desse segmento da população.



Fonte: Bloomberg e Banco Central

Ação Governamental e Regulamentação do Setor Imobiliário

A ação governamental pode causar impactos em nossas atividades, sobretudo em dois campos: (i) regulamentação da atividade imobiliária; e (ii) regulamentação da política de crédito.

Regulamentação da Atividade Imobiliária

A regulamentação da atividade imobiliária em matérias relacionadas a obrigações do incorporador e as restrições impostas por leis de zoneamento ou por leis de proteção ao meio ambiente podem determinar o perfil dos produtos que oferecemos.

A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. Devido à importância atribuída a estes bens, a transferência de propriedade de bens imóveis por ato *inter vivos* somente se opera com a presença de determinadas formalidades legais, como, por exemplo, o registro do título de transferência perante o cartório do Registro de Imóveis competente, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. O procedimento de registro em cartório de Registro de Imóveis é regulado pela Lei de Registros Públicos.

O Código Civil, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observe a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei. O referido código objetiva, assim, proporcionar maior segurança na transferência de propriedade de imóveis.

Incorporação

As atividades de incorporação são disciplinadas pela Lei de Incorporação. De acordo com a Lei de Incorporação, incorporação imobiliária significa a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de Unidades autônomas.

As principais obrigações do incorporador são: (i) obter todas as aprovações e autorizações dos órgãos competentes necessárias à implementação do empreendimento; (ii) registrar a incorporação perante o Cartório Registro de Imóveis competente, sem o que não poderá negociar as Unidades autônomas; (iii) indicar, nos documentos preliminares, o prazo para que o incorporador desista da realização do empreendimento, não superior a 180 dias fixando as condições que autorizarão a incorporadora a desistir do empreendimento; (iv)

indicar, no material publicitário e contratos celebrados com os adquirentes das Unidades, o número do registro da incorporação perante o Cartório; (v) providenciar a construção do edifício, o qual deve estar de acordo com os projetos aprovados pela autoridade competente e dentro do prazo ajustado no contrato; (vi) entregar ao adquirente as Unidades prontas e acabadas, de acordo com as especificações contratadas, e transferir ao adquirente a propriedade da Unidade vendida, firmando a respectiva escritura definitiva de venda; e (vii) providenciar a averbação da construção e o registro da especificação e convenção do condomínio no cartório de Registro de Imóveis competente. A obrigação principal do adquirente, por sua vez, consiste no pagamento do preço relativo à fração ideal do terreno e à construção.

A construção do empreendimento incorporado pode ser contratada e paga tanto pelo incorporador como pelos adquirentes finais das Unidades. A Lei de Incorporação prevê dois métodos de construção imobiliária, objeto de incorporação: (i) a construção por empreitada; e (ii) a construção por administração. Na construção sob o regime de empreitada, as partes podem fixar um preço antes do início da construção ou determinar que ele seja reajustável, por índices previamente determinados. Na construção por administração, não há um preço previamente determinado para a construção, mas apenas estimado. Os adquirentes dos imóveis em construção são responsáveis pelo pagamento do custo integral da obra, sob a forma de rateio dos gastos mensais feitos pelo incorporador ou pelo construtor, sendo estes remunerados com base em porcentagem dos valores dispendidos na construção.

Loteamentos (Comunidades Residenciais Horizontais)

A atividade de loteamento, que consiste na subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e construção de infra-estrutura, é regida pela Lei de Loteamento, que prevê, entre outros aspectos, os requisitos urbanísticos e técnicos aplicáveis a esta modalidade de parcelamento do solo, as obrigações do empreendedor, além de prever multas e sanções em caso de violação das disposições nela contidas.

Nos termos da Lei de Loteamento, esta modalidade de parcelamento do solo destina-se à criação de lotes para fins urbanos, admitidos para glebas localizadas em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas no plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Para a implementação de um loteamento, o empreendedor deverá observar as seguintes etapas: (i) previamente à elaboração do projeto de loteamento, requerer à municipalidade a definição para uso do solo, do traçado dos lotes, do sistema viário e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário; (ii) em observância às diretrizes expedidas pela municipalidade, desenvolver e apresentar para aprovação pela municipalidade o projeto do loteamento a ser implementado, contendo plantas, desenhos, memoriais descritivos, cronograma de execução das obras, entre outros documentos; e (iii) obtida a aprovação ao projeto de loteamento, submetê-lo ao registro na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 180 dias.

Além da aprovação do projeto de loteamento pela municipalidade, a aprovação de outros órgãos governamentais poderá ser necessária nos casos em que o loteamento: (i) estiver localizado em área de interesse especial, como de proteção ao patrimônio cultural, assim definida por legislação estadual ou federal; (ii) estiver localizado em área limítrofe do município ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal; e (iii) abranger área superior a 1.000.000m^2, casos em que caberá ao Estado o exame e anuência prévia para a aprovação pelo município, além de estabelecer normas a que deverão se submeter esses projetos.

Dentre os requisitos legais para aprovação do projeto de loteamento pela municipalidade, destacamos os seguintes: (i) a reserva de espaços livres de uso público e áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba; (ii) os lotes devem ter área mínima de 125m^2 e frente mínima de 5 metros, exceto quando a legislação estadual ou municipal determinar

maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelo Poder Público; e (iii) reserva de uma faixa não-edificável de 15 metros de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, sem prejuízo da aplicação de legislação específica mais restritiva.

A Lei de Loteamento determina, ainda, os casos em que não é permitida a implementação de loteamento: (i) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; (ii) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; (iii) em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes; (iv) em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; e (v) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Com o objetivo de oferecer maior segurança ao mercado imobiliário, dispõe a Lei de Loteamento que é vedada a venda ou promessa de venda de lote proveniente de loteamento que não tenha sido previamente aprovado pela municipalidade competente e, obrigatoriamente, registrado na respectiva matrícula imobiliária. Os prejuízos ocasionados aos compradores dos lotes e ao Poder Público, decorrentes de irregularidade do loteamento, acarretam responsabilidade solidária do loteador e das pessoas físicas ou jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico ou financeiro, desde que tenham sido beneficiadas, de alguma forma, pelo loteamento.

Patrimônio de Afetação

A Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001, posteriormente convertida na Lei nº 10.931, de 02 de agosto 2004, criou o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, mediante a inclusão dos artigos 31-A a 31-F na Lei de Incorporação. A critério do incorporador, uma determinada incorporação imobiliária poderá ser submetida ao patrimônio de afetação, ficando aquela incorporação também sujeita a um regime especial tributário. De acordo com o regime de afetação, o terreno, as obras que nele se fizerem, os aportes financeiros e os demais bens e direitos a ele vinculados são apartados do patrimônio geral do incorporador, destinando-se à consecução daquela incorporação e à entrega das Unidades autônomas aos adquirentes. Dessa forma, o patrimônio afetado não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou até com outros patrimônios de afetação já instituídos pelo incorporador. O patrimônio de afetação, em consequência, somente responderá pelas dívidas e obrigações vinculadas à incorporação afetada, de tal forma que, mesmo que o incorporador venha a falir ou tornar-se insolvente, a obra em andamento não será afetada.

Posteriormente, visando estimular a sua utilização, foram editadas as Medidas Provisórias nºs 459 e 460, convertidas, respectivamente, nas Leis nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, concedendo benefícios tributários para a adoção do regime do patrimônio de afetação, reduzindo de 7% para 6% a alíquota unificada dos tributos incidentes sobre as receitas mensais auferidas pelo empreendimento, e 1% nos casos de imóveis residenciais de interesse social, assim entendidos como aqueles com valor comercial de até R$ 60,0 mil no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Regulamentação da Política de Crédito

A política de crédito do Governo Federal pode exercer um papel ainda mais relevante neste segmento, uma vez que o setor imobiliário de uma forma geral é em grande parte dependente de crédito, tanto para as atividades de incorporação e construção quanto para a aquisição das Unidades produzidas. A política de crédito do Governo Federal exerce forte influência na determinação da disponibilidade ou não de recursos para a realização e, posteriormente, para o financiamento na aquisição de imóveis, condicionando a oferta e a demanda por produtos imobiliários.

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

Sistema Financeiro de Habitação – SFH

O SFH foi criado com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria em especial pela faixa populacional de menor renda familiar. Os recursos para financiamentos no âmbito do SFH são oriundos, principalmente: (i) do FGTS; e (ii) dos depósitos em caderneta de poupança.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8% sobre a folha de pagamento de todos os empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas. Todos estes empregados têm uma conta de FGTS, que funciona como uma espécie de fundo de pensão que pode ser utilizado em certas situações estabelecidas por lei para a aquisição de casa própria. A CEF é o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no FGTS e, para que um empregado possa utilizar tais recursos para o financiamento de imóveis, certas condições devem ser observadas, dentre as quais: (i) para Unidades novas prontas ou para a construção pelo mutuário, há uma limitação de recursos para financiamento exclusivamente com recursos do FGTS, que a Unidade a ser adquirida seja avaliada em até R$ 80 a R$ 130 mil, valor teto que depende da cidade onde se encontra o imóvel a ser financiado, e que o mutuário participe com, pelo menos, 5% do valor de compra da Unidade; e (ii) para as Unidades já construídas ou em construção, poderá ser utilizado recursos do FGTS compor o valor de compra desde que o valor financiado seja de até R$ 450 mil ou 90% do valor do imóvel em questão, o que for mais baixo.

Em ambos casos, o cliente deve ser: (i) residente na cidade onde é localizado o imóvel; (ii) contribuinte do FGTS a pelo menos 3 anos; e (iii) não ter nenhum outro bem imóvel na cidade onde o imóvel será financiado. Os desempregados também têm acesso ao FGTS na aquisição de imóvel, mas o beneficiário deve: (i) residir na cidade onde o imóvel se localiza; (ii) não ter outro bem imóvel na cidade onde o imóvel será financiado; e (iii) ter fundos no FGTS (no qual 8% da folha de pagamento foram depositados enquanto empregado).

As condições para financiamentos oriundos dos depósitos em caderneta de poupança pelas entidades integrantes do SBPE são reguladas pelo Banco Central. Tais financiamentos podem ser obtidos de duas formas: (i) através do SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (ii) através do sistema de carteira hipotecária, onde os bancos são livres para pactuar as condições do financiamento. Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH, normalmente, varia entre 15 e 25 anos. Já os financiamentos realizados por meio de carteira hipotecária apresentam taxas de juros livremente fixadas pelas instituições financeiras, as quais variam entre 12% e 14% ao ano.

A Resolução CMN nº 3.347, de 8 de fevereiro de 2006, e posteriores alterações, introduzidas principalmente pela Resolução CMN nº 3.706, 27 de março de 2009, que dispõe sobre o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do SBPE, regulamenta as principais condições a serem observadas nos financiamentos realizados no âmbito do SFH. Dentre tais condições, podemos destacar as seguintes: (i) o valor unitário dos financiamentos, compreendendo principal e despesas acessórias, limita-se ao máximo de R$ 450 mil; (ii) o valor máximo de avaliação, por sua vez, limita-se a R$ 500 mil; (iii) o custo efetivo máximo para o mutuário final, compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros, com exceção de seguros, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (iv) se ao final do prazo de financiamento originalmente ajustado houver saldo devedor em aberto, pode haver prorrogação do prazo do financiamento por período igual à metade do prazo inicialmente ajustado.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (i) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (ii) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei nº 9.514/97; (iii) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97, de outro imóvel do mutuário ou de terceiro; ou, ainda (iv) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

O Governo Federal, por meio da Medida Provisória nº 321, de 12 de setembro de 2006, posteriormente convertida na Lei nº 11.434, de 28 de dezembro de 2006, modificou os regulamentos de financiamento e construção, a fim de promover o crescimento no mercado imobiliário, entre elas: (i) as instituições financeiras poderão conceder financiamento com taxas pré-fixadas; (ii) as instituições de crédito poderão excluir o índice TR do financiamento e aplicar somente a taxa limite de 12% ao ano; (iii) permissão para que as parcelas de pagamento do financiamento sejam deduzidas diretamente do salário do tomador; (iv) criação de um novo programa de crédito pela CEF a construtoras; (v) redução do Imposto Sobre Produtos Industrializados (IPI) para materiais de construção.

Carteiras Próprias dos Bancos

Apesar da maior parte dos recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança serem direcionados ao SFH, parte deles também é alocada para as carteiras próprias dos bancos.

Historicamente, a Resolução CMN nº 3.005, de 30 de julho de 2002, culminou em um aumento no montante de novos financiamentos imobiliários no valor de R$ 2,0 bilhões em 2003, para R$ 3,0 bilhões em 2004, dispondo sobre o direcionamento desses recursos, exigindo que no mínimo 65% desses depósitos fossem destinados a operações de financiamento imobiliário, sendo 80%, no mínimo, em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH e o restante em operações de financiamento imobiliário contratado a taxas de mercado, que são geralmente mais altas que as taxas do SFH.

Neste contexto, o Governo Federal introduziu uma série de medidas, dentre elas a Resolução CMN nº 3.259, de 28 de janeiro de 2005, aprimorando a regulamentação do direcionamento dos recursos captados em depósito de poupança, promovendo, assim, o crescimento do setor imobiliário. Neste sentido, foram implementadas as seguintes alterações no direcionamento dos recursos captados em depósito de poupança, entre elas: (i) dispensa do recolhimento, ao Banco Central, dos recursos não aplicados em financiamentos imobiliários nos meses de janeiro, fevereiro e março, observando as condições previstas na referida resolução; (ii) criação do depósito interfinanceiro imobiliário, para permitir a troca de posições entre instituições que apresentem excesso de aplicação no setor imobiliário e aquelas que ainda possuem grande capacidade para tal; (iii) aumento dos limites operacionais do SFH, a qual majorou o valor máximo de avaliação dos imóveis para R$ 350,0 mil e o valor máximo de financiamento para até 70% desse valor, ou seja, R$ 245,0 mil; (iv) revisão dos fatores de multiplicação utilizados no direcionamento obrigatório, de modo a estimular a concessão de financiamentos para aquisição de imóveis novos de baixo valor, no âmbito do SFH, aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2005, que passam a ser maiores à medida que diminuem os valores do imóvel financiado e as taxas de juros cobradas no financiamento; e (v) permissão para que sejam computados para atendimento da exigibilidade de aplicação no âmbito do SFH os financiamentos concedidos a pessoas jurídicas para construção de habitações para seus empregados, desde que concedidos nas condições do SFH.

Posteriormente, ambas as resoluções acima citadas foram consolidadas e alteradas por meio da Resolução do CMN nº 3347, de 8 de fevereiro de 2006, sendo que, recentemente, com a edição da Resolução do CMN nº 3706, de 27 de março de 2009, o valor unitário máximo dos financiamentos mencionado no item (iii) do parágrafo anterior, compreendendo principal e despesas acessórias, foi aumentado para R$ 450,0 mil reais, e o valor máximo de avaliação do imóvel financiado, por sua vez, passou a R$ 500,0 mil.

Acreditamos que estas recentes mudanças ampliarão significativamente a quantidade de recursos disponíveis para investimento no setor imobiliário brasileiro.

Sistema Financeiro Imobiliário – SFI

A Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, criou o SFI e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. O sistema criado pela referida lei busca fomentar os mercados primário (concessão do crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados

em recebíveis) de financiamentos imobiliários, por meio da criação de condições vantajosas de pagamento e de instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. Estão compreendidas pelo SFI as operações de financiamento imobiliário em geral, realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN. As condições do crédito imobiliário podem ser livremente pactuadas entre as partes, observados os seguintes princípios: (i) reposição integral do valor empregado e respectivo reajuste; (ii) remuneração do capital empregado às taxas convencionadas no contrato; (iii) capitalização dos juros; e (iv) contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

As operações de comercialização de imóveis com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Entidades não-financeiras ficam, portanto, nessa hipótese, autorizadas a aplicar, sobre as parcelas do preço, juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os seguintes tipos de garantia são aplicados às operações de financiamento aprovadas pelo SFI: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (iii) penhor de direitos de crédito ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (iv) alienação fiduciária de coisa imóvel; e (v) anticrese.

Merece destaque na Lei nº 9.514/97 a securitização de recebíveis imobiliários. De acordo com o artigo 8º da referida lei, "a securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito". Embora já fosse possível a securitização de recebíveis antes desta lei, a disciplina introduzida tende a tornar a estrutura menos custosa e mais atrativa. A securitização de créditos no âmbito do SFI é efetuada por meio de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, que têm por finalidade a aquisição e securitização dos referidos créditos.

A captação de recursos pelas companhias securitizadoras pode ser efetuada por meio da emissão de títulos como debêntures, notas, ou ainda por um novo modo, denominado CRIs. Nos termos da lei, os CRIs são títulos de crédito nominativo de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de crédito, com lastro em créditos imobiliários, livremente negociáveis, e que constituem promessas de pagamento em dinheiro. Dentre as características operacionais desses títulos mencionadas no artigo 7º desta lei, destacam-se os seguintes: são emitidos em forma escritural, podem ser pagos em parcelas, as taxas de juros podem ser fixas ou flutuantes, há possibilidade de previsão de reajuste, são registrados e negociados por meio de sistemas centralizados de custódia liquidação financeira como títulos privados, e pode-se estipular garantia flutuante sobre o ativo da companhia emissora.

Programa Minha Casa, Minha Vida

O Programa Minha Casa, Minha Vida tem como meta construir 1 milhão de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos, com a criação de mecanismos de incentivo à construção e aquisição de novas Unidades habitacionais por essas famílias, o que representa aproximadamente 14% do déficit habitacional em 2007.

Serão no total cerca de R$ 34,0 bilhões em investimentos do Governo Federal, dos quais, dentre outras destinações, R$ 16,0 bilhões visam à aquisição de casas ou apartamentos para o público de renda familiar de até três salários mínimos e R$ 12,0 bilhões destinam-se a subsidiar o financiamento de imóveis novos ou em construção/lançamentos, para famílias de renda de até dez salários mínimos.

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

Distribuição das moradias por faixa de renda familiar	
Faixa de renda familiar	**Número de unidades (mil)**
0 a 3 salários mínimos	400
3 a 4 salários mínimos	200
4 a 5 salários mínimos	100
5 a 6 salários mínimos	100
6 a 10 salários mínimos	200

Fonte: Governo Federal

Dentre os incentivos englobados pelo Minha Casa Minha Vida, destaca-se o "Programa Nacional de Habitação Urbana", que tem o objetivo de subsidiar a aquisição de imóvel novo para os segmentos populacionais de menor renda. No âmbito desse programa, a União fica autorizada a conceder subvenção econômica até o montante de R$ 2,5 bilhões para mutuários com renda familiar mensal de até 6 salários mínimos. Nesse programa, é permitido o financiamento de até 100% do valor do imóvel avaliado entre R$ 80,0 mil até R$ 130,0 mil. O prazo de amortização é de até 30 anos.

Legislação Municipal

As políticas de desenvolvimento urbano municipais são reguladas de acordo com o artigo 182 e 183 da Constituição Federal, cabendo aos municípios elaborá-las e executá-las. Para regular tais políticas, o Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e de interesse social, tendo em vista o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do bem estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental. O Estatuto da Cidade determina, para o planejamento municipal, a utilização do plano diretor, disciplinando o parcelamento, o uso e a ocupação do solo e o zoneamento ambiental. Conforme o Estatuto da Cidade, cada município que preencha determinados requisitos deve instituir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município, que deverá ser aprovado por lei municipal e revisto a cada 10 anos.

O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os municípios costumam possuir planos diretores estratégicos, que se constituem em instrumentos orientadores dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam nos municípios. Esses planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária e de desenvolvimento urbano (loteamento).

Resumimos, abaixo, alguns dos principais aspectos das legislações municipais de São Paulo, do Rio de Janeiro e da Região Centro-Oeste, as principais regiões em que atuamos.

Município de São Paulo

A Lei de Zoneamento dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Paulo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento, desmembramento e desdobro à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei. A Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo,

sendo regulamentada por diversos decretos municipais. A Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, aprovou o Código de Obras e Edificações, sendo regulamentada pelo Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, que disciplina os procedimentos administrativos e executivos, dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis, no município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

Município do Rio de Janeiro

O Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, do município do Rio de Janeiro, e o Decreto "E" nº 3.800, de 20 de abril de 1970, do então Estado da Guanabara, instituíram conjuntamente o Regulamento de Zoneamento, o Regulamento de Parcelamento da Terra e o Regulamento de Construções e Edificações. Os referidos regulamentos disciplinam o uso do solo da cidade, tratando do zoneamento urbano, da utilização de áreas, do desenvolvimento de atividades e dos tipos e condições de edificações em relação a cada zona por estes estabelecidas. A Lei Complementar nº 16, de 4 de junho de 1992, aprovou o Plano Diretor Decenal do Município do Rio de Janeiro. O referido plano diretor estabelece as normas e procedimentos relativos à política urbana do município do Rio de Janeiro, fixa as diretrizes, prevê instrumentos para a sua execução e define políticas setoriais e seus programas, buscando o pleno atendimento das funções sociais da cidade. A Resolução nº 728 da Secretaria Municipal de Urbanismo, de 10 de julho de 2007, estabelece os procedimentos para aprovação de projetos de parcelamento do solo.

Está em tramitação na Câmara Municipal do Rio de Janeiro o Substitutivo nº 3 ao Projeto de Lei Complementar nº 25/2001, que, uma vez aprovado, substituirá o atual Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, cujas disposições serão de observância obrigatória para empreendimentos imobiliários.

Distrito Federal

A Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, do Distrito Federal, instituiu o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal PDOT, que constitui o instrumento básico da política territorial e de orientação aos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão das cidades e do território do Distrito Federal e estabelece diretrizes setoriais do ordenamento territorial relacionados à habitação, ao saneamento básico e ambiental, assentamentos humanos, aos transportes, à malha viária, bem como ao desenvolvimento econômico do Distrito Federal, com a finalidade de alcançar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e rural e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes.

Município de Goiânia

A Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007, dispõe sobre o Plano Diretor e o processamento do planejamento urbano do Município de Goiânia, estabelecendo as diretrizes para o seu ordenamento, sendo que as obras e as edificações são reguladas pela Lei Complementar nº 177, de 9 de janeiro de 2008, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Goiânia, disciplinando as atividades edilícias com observância de padrões de segurança, higiene, conforto e salubridade.

Demais Municipalidades

Municípios com mais de vinte mil habitantes, nos termos do Estatuto da Cidade, obrigatoriamente devem possuir um Plano Diretor, aprovado por Lei Municipal. O Plano Diretor Municipal delimita as normas para o desenvolvimento urbano, especificamente, o zoneamento e as exigências quanto às edificações e o uso adequado do solo, outorgando autorizações para o desenvolvimento das obras e, posteriormente, para a regular ocupação dos imóveis.

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

Neste sentido, nos demais municípios em que atuamos, para a aprovação dos empreendimentos, observamos os Planos Diretores, Leis de Zoneamentos e Códigos de Obras respectivos.

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

10.01 - PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

1- TEM	2 - PRINCIPA S PRODUTOS E/OU SERVIÇOS	3 - % RECEITA LÍQUIDA
01	Venda de Imóveis	95.70
02	Outras	4.30

11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO

Atividades imobiliárias

Nossas atividades imobiliárias incluem:

a) aquisição de terrenos;

b) planejamento e desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária;

c) serviços de construção e gestão;

d) administração de projetos de incorporação imobiliária;

e) serviços de corretagem de incorporação imobiliária;

f) vendas de projetos de incorporação imobiliária; e

g) atendimento ao cliente.

Nossa receita resulta principalmente do desenvolvimento de projetos, de incorporação imobiliária, bem como das vendas desses projetos para clientes.

Nossas atividades relativas à construção de casas, edifícios e condomínios residenciais planejados, bem como de escritórios são: (i) avaliar as tendências de mercado e as áreas em crescimento; (ii) identificar, avaliar e adquirir terrenos; (iii) planejar e desenhar empreendimentos imobiliários; (iv) obter as licenças, autorizações e aprovações governamentais necessárias; (v) gerenciar, construir, desenvolver e vender unidades e projetos; e (vi) fornecer atendimento a nossos clientes durante e após as vendas. A construção normalmente é iniciada entre seis e 12 meses depois do lançamento de um novo empreendimento e a construção geralmente demora 24 meses para os empreendimentos residenciais e 36 meses para os empreendimentos de escritório. De um modo geral, iniciamos a construção depois da venda de pelo menos 30% das Unidades de um projeto.

Avaliação das tendências de mercado e áreas em crescimento

11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO

De forma a criar valor, concentramos nossos esforços no estudo e entendimento das tendências demográficas, sociais e econômicas. Juntamente com o conhecimento das tendências fornecida por empresas do setor imobiliário integrantes do Grupo Brookfield, esses esforços nos permitem identificar as tendências de *design* de forma a sermos pioneiros no lançamento de produtos. Exemplos de produtos inovadores sob a perspectiva de *design* e conceito são "*Condominium Clubs*", lançado em 1993, "*Penthouse*", introduzido pela Companhia em 1994, que une o espaço e o conforto de uma casa, à segurança e à vista de um apartamento, e "*multiuse*", lançado em 1999.

Identificação, avaliação e aquisição de terrenos e projetos

As oportunidades de aquisição de terrenos e/ou projetos são geralmente fornecidas por agentes imobiliários especializados na venda de terrenos, proprietários de terrenos interessados em se associar a um parceiro com conhecimento e experiência no segmento imobiliário, além de instituições financeiras.

Depois de avaliadas as tendências de mercado, podemos determinar os tipos de empreendimentos que os clientes estão buscando e avaliar o provável local da demanda no futuro. Adquirimos terrenos e/ou projetos os quais acreditamos que possam ter valorização devido ao aumento estimado da demanda impulsionado por tendências econômicas, sociais e demográficas previamente identificadas. A aquisição dos terrenos e/ou projetos é etapa fundamental para a lucratividade da Companhia. Dessa forma, focamos de maneira detalhada no processo de aquisição destes terrenos e /ou projetos e desenvolvemos procedimentos rigorosos para determinar a adequação dos mesmos a serem adquiridos pela companhia, dentro da estratégia traçada.

Nossa análise para a aquisição de terrenos e/ou projetos inclui a auditoria legal, revisão dos dados técnicos, de mercado e financeiros. No caso de aquisição de terrenos, primeiramente avaliamos se o terreno atende às exigências mínimas para o tipo de projeto que pretendemos desenvolver e se está localizado em uma área em que a valorização do terreno seja esperada e a infra-estrutura seja acessível e topograficamente aplicável para a construção de edifícios residenciais ou de escritórios, casas ou condomínios planejados. Adicionalmente, utilizamos pesquisas de mercado para identificar potenciais compradores, características comuns dos empreendimentos da vizinhança, oferta e procura do mercado, bem como renda média e perfil da população da região. Cada potencial aquisição de terreno e/ou projetos está sujeita à revisão financeira para determinar se obteremos retorno sobre o capital investido no empreendimento proposto. Finalmente, o terreno e/ou projeto é aprovado pelo nosso comitê de investimentos, pelo nosso comitê executivo ou pelo nosso Conselho de Administração, respeitando a seguinte regra:

I. para terrenos e/ou projetos que necessitem de investimento de até 50 milhões de reais: aprovação pelo nosso comitê de investimentos;

II. para terrenos e/ou projetos que necessitem de investimento de até 100 milhões de reais: aprovação pelo nosso comitê executivo; e

III. para terrenos e/ou projetos que necessitem de investimento acima de 100 milhões de reais: aprovação pelo nosso Conselho de Administração.

Fatores adicionais considerados na seleção dos terrenos para a construção dos empreendimentos incluem a

viabilidade de serem obtidas todas as licenças e outras aprovações regulatórias necessárias para o desenvolvimento do projeto. Na maioria dos casos, a aquisição dos terrenos é garantida por um pagamento inicial correspondente a no máximo 10% do valor total do terreno. O saldo remanescente do preço de venda é geralmente pago mediante a obtenção de todas as permissões e outras aprovações regulatórias relativas ao desenvolvimento do projeto. Nossa obrigação para consumar a aquisição dos terrenos está geralmente condicionada à obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias antes do fechamento da aquisição. Normalmente, o depósito sobre o contrato e os custos de pré-construção não são recuperados se todas as aprovações não forem obtidas e a aquisição não for consumada.

O financiamento do preço de compra para a aquisição de terrenos ou um lote de terras é geralmente obtido fornecendo-se ao vendedor um determinado número de Unidades a serem construídas naquele terreno ou uma porcentagem da receita obtida com a venda das Unidades no empreendimento. Dessa forma, reduzimos as nossas exigências de capital e aumentamos nossas taxas de retorno sobre o capital empregado. Para decidir se devemos ou não utilizar tal método, avaliamos o potencial valor de crescimento do terreno e o comparamos ao custo de capital para determinar se o pagamento a vista aumentará ou não o retorno sobre o investimento. Também pretendemos adquirir terrenos e/ ou projetos em parceria com outros construtores/incorporadores.

Planejamento e design de empreendimentos imobiliários

Nos esforçamos para criar os conceitos de *design* e marketing apropriados para cada novo empreendimento. Nossa equipe trabalha em conjunto com arquitetos independentes internacionalmente renomados, corretores independentes e internos e agentes de publicidade no planejamento e desenho de empreendimentos. Suas atividades incluem o *design* interno e externo de nossos empreendimentos, a elaboração de planos para a realização do projeto e a escolha dos materiais de construção do projeto.

A equipe responsável pela preparação do plano de negócio e do orçamento do projeto também participa dessa etapa. Além disso, realizamos pesquisas de mercado para avaliar as preferências dos potenciais compradores. Também procuramos obter todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias das autoridades locais, um processo que, geralmente, leva entre três e seis meses, mas que pode se estender dependendo do tamanho do empreendimento e das exigências de cada município.

Obtenção de licenças, autorizações e aprovações governamentais

O processo para a obtenção de aprovações municipais, estaduais e federais geralmente demora de três meses a dois anos, sendo seis meses a média de período. O processo pode ser atrasado por questões ambientais e por causa de municípios com experiência limitada no processo de autorização. As várias aprovações exigidas incluem autorizações de construção, rezoneamento, planejamento e autorizações ambientais, cujas obtenções podem ser particularmente onerosas no Brasil.

Nossos projetos de construção requerem aprovações municipais dos respectivos órgãos governamentais, incluindo fornecedores públicos e agências ambientais nas esferas municipal, estadual e federal do governo. As questões ambientais devem ser tratadas antes das demais autorizações e aprovações de cumprimento. Enquanto supervisionamos o processo, contratamos corretores profissionais para concluir o processo de aprovação. Uma vez concluído, as aprovações de construção podem levar de três a seis meses adicionais.

11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO

Gerenciamento, construção, desenvolvimento e alienação de unidades e projetos

Controlamos e coordenamos a construção de nossos empreendimentos imobiliários usando nossa própria equipe de construção, com mais de 30 anos de experiência em construção e gestão de projetos. Os serviços que exigem mão-de-obra mais intensa podem ser realizados por nossa própria equipe ou por terceiros por nós subcontratados. Uma parcela significativa das construções é realizada por um preço fixo acordado com empreiteiros e subempreiteiros independentes. O mercado de empreiteiros e subempreiteiros é altamente fragmentado, caracterizado pela constante entrada de novos participantes. Selecionamos os empreiteiros e subempreiteiros com base nos critérios de qualificação, reputação e preço que apresentem boa reputação e situação econômica estável e confiável. Nós supervisionamos os trabalhos realizados e nos certificamos de que nossos empreiteiros e subempreiteiros estão de acordo com a legislação brasileira. Não possuímos equipamentos de construção pesada e temos mão-de-obra relativamente pequena para a construção.

A contratação de empreiteiros e subempreiteiros em vez de empregados próprios oferece determinadas vantagens logísticas e financeiras, uma vez que elimina a necessidade de incorrer em custos fixos com a manutenção de mão-de-obra. Podemos nos beneficiar das diversas qualificações de diferentes empreiteiros e subempreiteiros, além de não precisarmos transferir com frequência nossa mão-de-obra para diferentes locais de construção. Isso nos proporciona flexibilidade e maior controle sobre os custos e o tempo gasto com o processo de construção, além de nos permitir supervisionar a destinação dos recursos durante nossos empreendimentos.

Os empreiteiros e subempreiteiros sempre trabalham sob a supervisão de um de nossos engenheiros, que permanece no local da construção por tempo integral além de um gerente operacional, um coordenador e um funcionário técnico por construção. Nosso grupo de engenharia de construção supervisiona a construção de cada parte do edifício, coordena as atividades dos empreiteiros, subempreiteiros e fornecedores, reporta os serviços prestados por estes para o nosso controle de segurança e de custos, monitora o cumprimento dos códigos e das regulamentações de zoneamento e edificação e assegura a conclusão do projeto no tempo previsto. Essa supervisão geralmente nos permite entregar as unidades vendidas dentro dos períodos acordados nos contratos de compra.

Nossos procedimentos de controle de qualidade também fazem parte do processo de construção. Temos equipes internas responsáveis para garantir que a construção e o desenho de nossos empreendimentos atendam aos padrões de qualidade. Os nossos subempreiteiros devem comprovar o cumprimento com as regulamentações trabalhistas e previdenciárias antes de efetuarmos qualquer pagamento. Nosso grupo de construção trabalha em empreendimentos nos quais participamos bem como em empreendimentos externos.

Temos *know-how* e expertise significativos e diferenciados na construção de empreendimentos imobiliários de alta qualidade. Nas principais etapas do processo de construção, como a estrutura de

concreto, utilizamos técnicas de construção padronizadas desenvolvidas para racionalizar a produção, aumentar a produtividade e o controle de qualidade e diminuir as perdas significativas e o tempo de inatividade do trabalhador. Atribuímos grande importância ao controle de qualidade, conforme evidenciado pela certificação NBR - ISO 9001-2000 recebida em 2000 e a certificação PBQP-H SiAC recebida em 2000. Também aplicamos métodos rigorosos de planejamento e controle da construção do início à conclusão de cada projeto, por meio da utilização de sistemas de monitoramento computadorizados. Tais procedimentos nos permitem monitorar os custos relativos ao orçamento de cada projeto e lidar com quaisquer variações em tempo hábil.

Como utilizamos técnicas de construção padrão e desenvolvemos projetos grandes, conseguimos atingir significativas economias de escala na compra de materiais e retenção de serviços. Trabalhamos conjuntamente com alguns de nossos fornecedores, o que nos permite programar a produção de forma a atender nossa demanda ou nos notificar antecipadamente no caso de atraso. Nos últimos anos, não enfrentamos atrasos significativos na construção devido à falta de materiais.

Devido aos riscos envolvidos no negócio imobiliário, nossa política é de geralmente iniciar o processo de construção somente após a assinatura de contratos para a venda de pelo menos 30% das unidades de um projeto. Normalmente, iniciamos a construção entre seis e 12 meses após o lançamento de um novo empreendimento e, durante o período de pré-construção, trabalhamos no detalhamento de projetos específicos do edifício, como instalações prediais, ar condicionado e fachada. Em média, a construção de nossos empreendimentos leva 24 meses para projtos residenciais e 36 meses para projetos de escritórios

Conforme exigido pela legislação brasileira, fornecemos uma garantia limitada de cinco anos para a solidez e segurança de estrutura. Nos últimos três anos, não foram propostos litígios ou ações significativas envolvendo as garantias prestadas ou a construção de nossos empreendimentos.

Controle de risco

Nossos procedimentos de controle de risco compreendem a aprovação de todos os nossos projetos pelo nosso comitê de investimentos, comitê executivo ou pelo nosso Conselho de Administração, de acordo com a respectiva necessidade de investimento do projeto. Nosso comitê de investimentos é composto por diretores executivos e nosso comitê executivo é composto por certos conselheiros e diretores executivos.

Materiais de construção e fornecedores

Compramos uma variedade de materiais de construção para nossas atividades, que não representa uma parcela significativa dos nossos custos totais. Dessa forma, as variações no preço de qualquer material de construção específico não representam um impacto significativo nos nossos resultados financeiros.

11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO

Para determinação dos custos de construção utilizamos os principais índices de mercado aplicáveis para a respectiva região, tais como o ICC ou o INCC.

Temos contrato firmado com os maiores fornecedores para os materiais utilizados na construção dos edifícios. Temos especificações rigorosas para a seleção de nossos fornecedores, com base não somente na qualidade e no preço dos produtos, mas também na reputação e nas suas condições financeiras. Também mantemos controles de qualidade rigorosos para garantir que os materiais estejam de acordo com as especificações antes de serem instalados, de forma a diminuir o trabalho e os custos de garantia. Desde 2000, também temos considerado questões ambientais e convênio médico fornecido pelos subempreiteiros aos seus empregados. Nosso marketing baseia-se, em parte, na utilização de nomes de marca de materiais de construção reconhecidos.

De um modo geral, compramos os produtos para nossas construções de acordo com as exigências acordadas e temos 28 dias para fazer o pagamento. Os produtos comprados geralmente têm um ano de garantia.

Não temos nenhum contrato exclusivo com nossos fornecedores. Adotamos a prática de trabalhar em conjunto com nossos fornecedores, permitindo-lhes planejar a produção de forma a atender a demanda ou notificar-nos com antecedência em caso de atrasos. Temos tido bom relacionamento com nossos fornecedores, sem atrasos significativos de construção devido à falta de materiais nos últimos anos. Não mantemos estoques significativos de materiais de construção.

Como utilizamos técnicas de construção padrão e devido aos projetos de construção em grande escala dos quais participamos, bem como o bom relacionamento mantido com alguns de nossos fornecedores, conseguimos alcançar uma significativa economia de escala nas compras de materiais e insumos, permitindo-nos celebrar contratos de compra mais acessíveis com nossos fornecedores.

Avaliamos periodicamente nossos fornecedores de acordo com as notas dadas por nossos funcionários e os relatórios preparados por nosso departamento de atendimento ao cliente, os quais resumem as avaliações e reclamações dos clientes. Em caso de problemas, geralmente substituímos o fornecedor ou trabalhamos em conjunto com este para solucionar os problemas.

Custos operacionais

Os custos das atividades de incorporação imobiliária compreendem custos com terrenos, construção (incluindo alicerce, estrutura e acabamento, bem como custos relacionados a uma variedade de matérias-primas, custos de mão-de-obra e custos de financiamento do projeto).

Vendas Contratadas e Lançamentos de Novos Empreendimentos

Vendas Contratadas

A tabela abaixo demonstra a evolução de nossas vendas contratadas por segmento de atuação:

Vendas Contratadas	Preço das Unidades	2006	2007	2008	1S08	1S09
R$ milhões						
Residencial		351,6	476,7	726,9	300,3	668,4
Econômico	Até R$130 mil	0,7	21,9	30,5	7,1	17,3
Média-Baixa	Entre R$130 mil e R$350 mil	35,7	57,8	222,4	77,6	295,7
Média	Entre R$350 mil e R$500 mil	52,9	71,8	94,4	44,9	98,4
Média-alta	Entre R$500 mil e R$1 milhão	169,9	163,0	170,1	75,5	103,4
Alta	Acima de R$1 milhão	31,0	160,5	156,2	87,2	130,0
Lotes		61,4	51,9	53,3	8,0	13,2
Escritório		13,1	236,4	101,5	50,3	206,6
Total		364,7	713,1	828,4	350,7	875,0

As vendas contratadas no primeiro semestre de 2009 atingiram R$ 875,0 milhões, um aumento de 149,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Este desempenho deve-se além do aumento no volume de vendas contratadas em geral, à nossa atuação como empresa consolidadora iniciado em 2008 com a aquisição da MB Engenharia em abril de 2008 e a aquisição da Company em outubro de 2008. O segmento residencial respondeu por 76,4% do volume total de vendas do primeiro semestre de 2009, e no mesmo período a participação das vendas contratadas de unidades residenciais com preço médio abaixo de R$ 500 mil representou 61,6% das vendas do segmento residencial, um crescimento de 217,9% em relação ao primeiro semestre de 2008.

Em 2008, as vendas contratadas somaram R$ 828,4 milhões, um crescimento de 16,2% e em relação a 2007. O segmento residencial representou 87,7% do total de vendas contratadas de 2008, sendo que as unidades com preços abaixo de R$ 500 mil foram responsáveis por 47,8% do total do segmento residencial e apresentaram um crescimento de 243,1% em relação ao mesmo período de 2007.

Em 2007, as vendas contratadas atingiram R$ 713,1 milhões, um aumento de 95,5% quando comparado a 2006. Este aumento das vendas deve-se ao crescimento de 165,3% no volume de lançamentos registrado no mesmo período, combinado com o aumento da oferta de financiamento para compra de imóveis destinados para todos os segmentos de renda, com taxas de juros

menores e prazos maiores. Do volume total de vendas contratadas no período, o segmento residencial representou 66,8%.

No ano de 2006, as vendas contratadas atingiram R$ 364,7 milhões e o segmento residencial representou 96,4% do total vendido.

Lançamentos de Novos Empreendimentos

A tabela abaixo demonstra a evolução do lançamento de novos empreendimentos por segmento de atuação:

Lançamentos	Preço das Unidades	2006	2007	2008	1S08	1S09
R$ milhões						
Residencial		378,0	730,0	908,1	245,8	611,8
Econômico	Até R$130 mil					33,4
Média-Baixa	Entre R$130 mil e R$350 mil	-	60,0	449,0	245,8	490,2
Média	Entre R$350 mil e R$500 mil	-	130,0	210,9	-	20,8
Média alta	Entre R$500 mil e R$1 milhão	180,0	290,0	28,1	-	-
Alta	Acima de R$1 milhão	198,0	157,0	220,1		87,4
Lotes		-	85,0	-	-	-
Escritório		-	273,0	1.320,6	160,0	245,8
Total		378,0	1.003,0	2.228,7	405,8	857,6

O volume de lançamentos no primeiro semestre de 2009 totalizou R$ 857,6 milhões, um crescimento de 111,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Vale mencionar que grande parte deste crescimento é explicado pela aquisição da MB Engenharia em abril de 2008 e pela aquisição da Company em outubro de 2008. Dos empreendimentos lançados no primeiro semestre de 2009, R$ 611,7 milhões foram em projetos residenciais dos quais 89,0% foram em produtos com preço médio abaixo de R$ 500 mil, ou seja, direcionados as classes média, média-baixa e econômica. Este resultado está em linha com a estratégia da Companhia de aumentar o volume de lançamentos para estes segmentos em todos os estados em que atua.

No ano de 2008, o volume de lançamentos atingiu R$ 2.200,0 milhões, crescimento de 122,2% em relação ao ano de 2007. Parte deste crescimento deve-se principalmente a aquisição da MB Engenharia e a aquisição da Company. Dos empreendimentos lançados em 2008, o segmento de escritório foi responsável por 59,3% do total, e o restante foi direcionado para projetos

residenciais, com destaque para os produtos entre R$ 130 mil e R$ 350 mil que representaram 49,4% dos empreendimentos residenciais lançados.

Em 2007, a Companhia lançou um volume total de R$ 1.000 milhões, que representou um crescimento de 165,3% em relação ao ano de 2006. Este aumento do volume de lançamentos deve-se basicamente a disponibilidade de recursos provenientes da oferta inicial de ações da Companhia realizada em 2006 que foram empregados no desenvolvimento de novos projetos. Do volume total de lançamentos em 2007, 72,8% foram em projetos residenciais.

Em 2006, a companhia lançou R$ 378,0 milhões em projetos residenciais direcionados às classes média-alta e alta.

Vendas, marketing e canais de comercialização

Nossas atividades de marketing relativas aos novos empreendimentos começam com o lançamento do empreendimento, mas as vendas somente se iniciam mediante o registro do memorial de incorporação, perante as autoridades competentes.

As vendas de nossos empreendimentos geralmente são realizadas através de uma equipe própria de vendas, através de websites, bem como por corretoras imobiliárias independentes. Acreditamos ser importante manter uma equipe própria de vendas focadas exclusivamente na venda de nossos empreendimentos, desenvolver relacionamentos saudáveis com nossos clientes atuais e atrair novos clientes. Nos últimos 3 anos a maior parte de nossas vendas foi realizada através de corretoras imobiliárias independentes, as quais atuam tanto realizando a venda para clientes já cadastrados nas corretoras ou através do atendimento de novos clientes nos stands de vendas dos empreendimentos. A média da comissão de vendas paga às corretoras varia de 3% a 3,6% do preço de venda.

A prática comum é termos um showroom no local ou próximo ao local de construção. Os showrooms incluem uma unidade decorada, construída com acabamento interior, utensílios e mobília. O showroom é realizado por nossa equipe de marketing e vendas e por corretores externos que respondem às perguntas e incentivam os clientes para um passeio pela unidade decorada. Nossa equipe de marketing e vendas, bem como os corretores externos, são treinados para

considerar o perfil dos potenciais proprietários, o atendimento ao cliente, os serviços de instalações (se aplicável), os cronogramas de construção e os planos de construção alternativos. Isso resulta em uma equipe de vendas com conhecimento aprofundado dos nossos produtos e serviços relacionados. Nossa equipe de marketing e vendas recebe treinamento para motivação de vendas. Em todas as etapas de nossas atividades de marketing, enfatizamos nosso comprometimento com a entrega na data acordada e com materiais de alta qualidade fornecidos por fabricantes renomados. Também realizamos eventos promocionais especiais no lançamento de novos empreendimentos.

Realizamos o marketing de nossas unidades por televisão, jornais, mala-direta e por meio da distribuição de folhetos na vizinhança, bem como por centros de telemarketing e websites.

No intuito de manter a prática comum no Brasil e de reduzir nossa exposição financeira, "vendemos antecipadamente" as unidades durante o lançamento de um novo empreendimento, e para tanto, executamos as nossas atividades de marketing e vendas de tal empreendimento nas etapas iniciais da construção. Temos obtido sucesso com essa estratégia, aderindo à nossa política de venda de pelo menos 30% das Unidades antes do início da construção. Tentamos atingir uma porcentagem adicional de vendas de 40% a 50% durante a construção, sendo as Unidades restantes vendidas após a construção. Adicionalmente, normalmente recebemos 30% do preço de compra dos clientes antes da expedição do habite-se. As vendas antecipadas e pagamentos antecipados das parcelas nos permitem suprir uma parcela significativa das nossas necessidades de caixa para nossas atividades relativas à incorporação imobiliária e construção.

De acordo com a legislação brasileira, podemos estabelecer o período e as condições com base nos quais podemos cancelar o empreendimento. Tais termos devem ser acordados nos contratos de compra. De acordo com nossos contratos de compra, se não formos capazes de vender pelo menos 30% das unidades dentro de 180 dias depois do lançamento de um novo empreendimento, temos o direito de cancelar o empreendimento. Nesse caso, consideramos a possibilidade de mudar de projeto ou vender o terreno. No caso de decidirmos cancelar o projeto, devemos reembolsar todos os pagamentos feitos pelos clientes, sendo tal montante corrigido pelo índice da inflação estabelecido no contrato.

11.03 - POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO

Pontos Fortes

Acreditamos que nossos pontos fortes são:

Atuação nas principais áreas metropolitanas. Somos a junção de três empresas com destaque em lançamentos de empreendimentos imobiliários nos três maiores mercados imobiliários do Brasil - São Paulo, Rio de Janeiro e região Centro-Oeste -, responsáveis por 33,9%, 11,6% e 8,7% do PIB, respectivamente, em 2006[1]. Conseguimos aplicar nosso modelo de negócios em todos esses mercados, aproveitando-se da experiência e reputação agregada por cada uma de nossas empresas nessas regiões, o que nos propicia amplo conhecimento das especificidades e regulamentações em cada uma delas e, consequentemente, maior eficiência para a aprovação, licenciamento e desenvolvimento de nossos empreendimentos imobiliários.

Modelo de negócios totalmente integrado e eficiente. Nossas atividades de incorporação imobiliária são completamente integradas, o que nos permite administrar e controlar todos os seus estágios, incluindo o processo de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento, vendas e construção. Acreditamos que o processo integrado de nossas atividades nos oferece vantagens competitivas, tais como: (i) forte equipe de construção, permitindo a redução de nossos custos, do prazo para conclusão e do risco de execução de nossos empreendimentos consolidado na nossa unidade de negócio de construção; (ii) rígido controle de qualidade; (iii) capacidade para executar incorporações de maior escala; (iv) atuação local em nossas unidades de negócio (Rio de Janeiro, São Paulo e Centro-Oeste), aproveitando-se da experiência de quase 30 anos de operação em nossos mercados de atuação; e (v) maior poder de negociação junto a fornecedores.

Diversificação de produtos. Oferecemos umas das maiores diversificações de produtos do setor, uma vez que desenvolvemos um amplo leque de produtos imobiliários de escritórios e residenciais para todos os segmentos de renda. A experiência específica de nossas unidades de negócio em cada um de nossos mercados de atuação e nos diferentes segmentos de renda nos confere flexibilidade para focar em produtos voltados para regiões e segmentos onde acreditamos estar o maior potencial de crescimento e de retorno financeiro.

Sólida reputação e reconhecimento da marca. Nossa marca "Brookfield" é uma marca mundial com sólida reputação no setor imobiliário. Através de nossa marca mundial, consolidamos nossas três marcas locais - "Brascan", "Company" e "MB Engenharia". Com isso, o reconhecimento de nossa marca consolidada "Brookfield" atingiu sólida reputação entre os fornecedores, subcontratados, corretores e outros incorporadores.

Experiência comprovada de nosso principal acionista. Nos beneficiamos da experiência e do apoio de nossa controladora indireta, Brookfield Asset Management, uma gestora de ativos mundial com enfoque em ativos imobiliários, de infraestrutura e energia. A experiência da Brookfield Asset Management nos mercados imobiliários norte-americanos, sul-americanos, europeus, asiáticos e australiano nos ajudou a assumir uma posição de destaque em inovação de produtos no setor imobiliário brasileiro. Além disso, com a aquisição da Company e da MB Engenharia, incorporamos a larga experiência adquirida por essas duas companhias nos respectivos mercados e segmentos de operação, incrementando nossa capacidade de atuação e de desenvolvimento de projetos. Finalmente, nos beneficiamos da experiência e do apoio do grupo de gestão da Brookfield Brasil, especializado nos setores imobiliário e de infraestrutura. Essa estrutura única de

[1] Fonte: IBGE Produto Interno Bruto dos Municípios 2003 - 2006

organização nos oferece expertise em pesquisa e suporte a operações no mercado imobiliário com foco no Brasil.

Governança Corporativa e Equipe Administrativa Eficiente: Possuímos um modelo de gestão baseado em forte governança corporativa, de acordo com os padrões exigidos pelo Novo Mercado e conforme os padrões de governança corporativa estabelecidos pela Sarbanes-Oxley, uma vez que a Brookfield Asset Management é companhia listada na Bolsa de Valores de Nova York e impõe a adoção desses padrões a suas controladas. Além disso, nossa conceituada equipe administrativa é experiente e especializada, com média de 25 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro, e está comprometida com nosso desenvolvimento sustentável e a maximização de nossos resultados. Como parte de nosso programa de governança corporativa, identificamos e capacitamos nossos executivos de maneira contínua para apoiar iniciativas de negócios e implementar nossa estratégia de negócios, além de manter um planejamento de sucessão executiva. Os resultados desse programa refletem-se em nossos empregados, altamente treinados, dos quais aproximadamente 20% possuem pós-graduação, assim como em nossos baixos índices de rotatividade de pessoal.

Estratégia

Os principais elementos da nossa estratégia são os seguintes:

Capitalizar o Potencial de Crescimento em Nossos Segmentos de Mercado. Atuamos de forma diversificada, combinando segmentos e regiões, e aumentando o número de lançamentos de empreendimentos em segmentos e regiões que entendemos ter maior potencial de crescimento, de forma a reduzir nossa exposição em segmentos e regiões específicas. Nossa diversificação geográfica nos permite capturar os benefícios da experiência adquirida por Brascan, Company e MB Engenharia em cada mercado de atuação, de forma a oferecer produtos mais adequados a cada região. Adicionalmente, oferecemos umas das maiores diversificações de produtos do setor, uma vez que desenvolvemos um amplo leque de produtos imobiliários de escritórios e residenciais para todos os segmentos de renda. Essa experiência específica em cada região e nos diferentes segmentos de renda nos confere flexibilidade para focar naqueles com maior possibilidade de crescimento em um determinado momento, bem como nas regiões e segmentos onde acreditamos estar o maior potencial de crescimento e de retorno financeiro. Assim, dentro de nosso modelo de negócios totalmente integrado, podemos oferecer projetos de custo proporcionalmente mais baixo a todos estes segmentos, bem como a nossa marca, respeitada no mercado, nos permite praticar maiores margens que nossos competidores. Além disso, acreditamos que o crescimento do mercado imobiliário nas regiões em que atuamos continue a ser superior ao do Brasil como um todo.

Avaliação de Novas Oportunidades de Crescimento. Possuímos amplo histórico em aquisições de empresas e empreendimentos no setor imobiliário e na consolidação das atividades das empresas adquiridas. As aquisições da Company e da MB Engenharia em 2008, as maiores já feitas no setor, são exemplos de aquisições estratégicas que impulsionaram nosso crescimento e aumentaram a diversificação de nossas áreas de atuação e de oferta de produtos. Com base nessas experiências adquiridas em aquisições passadas, e levando-se em consideração a fragmentação deste mercado, continuaremos a avaliar novas oportunidades de aquisição de outras empresas ou empreendimentos no setor imobiliário, com o objetivo de ampliar a consolidação de nossas atividades no setor.

11.03 - POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO

Desenvolvimento de um Banco de Terrenos Equilibrado (Curto/Longo Prazo). Temos largo conhecimento na exploração e desenvolvimento de terrenos para empreendimentos imobiliários, e buscamos manter nosso Banco de Terrenos equilibrado para os projetos de curto prazo e para os projetos de longo prazo. A manutenção de terrenos para os projetos de longo prazo nos permite ter previsibilidade sobre nossas ações futuras e aumentar a visibilidade deste tipo de empreendimento, enquanto a manutenção de terrenos para os projetos de curto prazo nos permite o aproveitamento das oportunidades decorrentes de empreendimentos deste tipo que tenham retornos atraentes.

Aproveitamento de nossa eficiência operacional e financeira. O desenvolvimento de projetos em larga escala, em conjunto com o nosso modelo de negócios totalmente integrado, nos permite atingir economias de escala por meio da distribuição de custos indiretos fixos e de marketing sobre uma grande quantidade de Unidades. Ao utilizarmos a experiência da Brookfield Asset Management no segmento de incorporação imobiliária, temos capacidade de introduzir novos produtos e tecnologias que reduzem custos e aumentam margens operacionais.

Posicionamento processo competitivo

O negócio de incorporação imobiliária no Brasil é altamente competitivo. Os principais fatores competitivos neste negócio incluem preço, recursos, design, qualidade, reputação, parcerias, bem como disponibilidade e localização de terrenos. Acreditamos ter uma vantagem competitiva no mercado imobiliário devido a diversos fatores, dentre os quais: (i) nossas operações integradas, que nos permitem gerenciar e controlar todas as etapas da incorporação imobiliária e obter economia de escala; (ii) nossa excelente reputação entre potenciais compradores, refletindo nossa expertise na construção de edificações de alta qualidade; (iii) nossas excelentes margens financeiras; (iv) nossa equipe administrativa altamente especializada; e (v) o suporte recebido do grupo de gestão de ativos do Grupo Brookfield para pesquisa, análise de mercado e suporte a transações.

12.01 - PRINCIPAIS PATENTES, MARCAS COMERCIAIS E FRANQUIAS

Propriedade Intelectual

A política por nós adotada consiste em levar nossas principais marcas e nomes de domínio a registro perante as autoridades competentes no Brasil, para assegurar assim, a exclusividade destes bens de propriedade intelectual no território brasileiro.

Marcas

No Brasil, a propriedade de uma marca é adquirida somente pelo registro validamente expedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI), sendo assegurado ao seu titular o direito ao uso exclusivo da marca em todo o território nacional com relação aos produtos ou serviços assinalados pela marca. Durante o processo de registro, o requerente possui apenas uma expectativa de direito sobre a marca, o qual pode, inclusive, ser demandado por terceiros para a interrupção do uso da marca e eventual indenização em caso de existência de direitos conflitantes anteriores em nome de terceiros.

Possuímos aproximadamente 74 registros de marca e aproximadamente 53 pedidos de registro de marcas no Brasil em nosso segmento de mercado, que representam valor na condução de nossos negócios. As marcas mais importantes que possuímos são "Brascan", "Company" e "MB Engenharia". Acreditamos que nossas marcas sejam essenciais para o sucesso de nossos negócios no mercado imobiliário devido à sólida reputação conquistada ao longo dos anos.

Nomes de Domínios

Somos titulares de aproximadamente 77 nomes de domínios registrados no Brasil ("\.br"), tais como: www.brascan.com.br; www.company.com.br e www.mbengenharia.com.br.

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1- TEM	2 - T PO DE PROPR EDADE					3 - ENDEREÇO				
4 - MUNICÍPIO		5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL M²)	7 - ÁREA CONSTRU DA (MIL M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÉRMINO LOCAÇÃO
14 - OBSERVAÇÃO										
03	Brascan Cent.Plaza Ed.Corporate Lj. 104A					Rua Joaquim Floriano, 466 Lj. 104A				
São Paulo		SP	0,119	0,000	0	SIM	NÃO	NÃO		

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

BRASCAN ATINGE PROJEÇÕES PARA 2008

Em cumprimento ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404, de 15/12/1976 e na Instrução CVM nº 358/02, a Brascan Residential Properties S.A. ("Brascan" – Bovespa: BISA3) em conjunto com a sua subsidiária Company S.A. ("Company"), informa que cumpriu suas projeções (*guidance*) de lançamentos para 2008 no montante de R$2,7 bilhões, registrando um crescimento de 39% em relação aos seus lançamentos em 2007.

Desempenho Comercial (R$ bilhão) *	2008		2007		Variação
Lançamentos					
Residencial	1,2	43%	1,3	68%	-12%
Escritório	1,5	57%	0,6	32%	146%
Total	**2,7**	**100%**	**1,9**	**100%**	**39%**
Vendas Contratadas					
Residencial	1,0	87%	0,8	58%	28%
Escritório	0,1	13%	0,6	42%	-74%
Total	**1,1**	**100%**	**1,3**	**100%**	**-15%**
Vendas Contratadas / Lançamentos					
Residencial	86%		60%		27 p.p.
Escritório	10%		92%		-82 p.p.
Total	**43%**		**70%**		**-27 p.p.**

(*) Dados combinados pro forma da Brascan + Company e não auditados.

As vendas contratadas em 2008 totalizaram R$1,1 bilhão, uma redução de 15% em relação ao ano anterior. Esse impacto é decorrente da estratégia adotada para maximização de rentabilidade de três grandes projetos de escritórios Trilple A, lançados em 2008, cujo foco está na comercialização total ou de parte significativa para investidores institucionais ou grandes empresas. Importante ressaltar que os projetos Faria Lima e Parque da Cidade já se encontram em fase de obras.

As vendas contratadas no segmento residencial representaram 87% do volume total de vendas contratadas de 2008, apresentando um crescimento de 28% quando comparadas ao mesmo período do ano anterior.

Para o ano de 2009, a Brascan projeta lançamentos entre R$2,5 e R$3,1 bilhões.

14.02 - INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Riscos Relativos à Nossa Companhia e ao Setor Imobiliário

O nosso negócio, resultados das nossas operações e o valor das ações de nossa emissão podem ser afetados negativamente por condições da economia, do mercado imobiliário e outras condições.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- níveis de emprego;
- crescimento populacional;
- confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e Unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, poderemos ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. Em 2008, a crise financeira mundial impactou negativamente o PIB brasileiro, resultando em uma diminuição tanto no número de empreendimentos lançados quanto na taxa de vendas de nossas Unidades. A volatilidade do mercado financeiro mundial tem sido extraordinária e sem precedentes desde setembro de 2008, sendo sua consequência imprevisível e podendo causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria de construção civil. A continuação ou o agravamento destas condições econômicas podem ter efeito negativo em nossos negócios, condição financeira e no valor de nossas ações.

Estamos expostos a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, *design*, administração, construção, financiamento e venda de imóveis.

Nós nos dedicamos à aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento de projetos, vendas e construção, e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, nossas atividades são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de atualizar monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por Unidade necessário para vender todas as Unidades podem ficar abaixo do esperado, tornando o projeto menos lucrativo do que o esperado;

- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional;
- corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos nossos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- oportunidades de incorporação podem acabar ou diminuir significativamente;
- nossos recursos podem ser limitados, caso alguns de nossos clientes não cumpram com suas obrigações;
- a construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- possíveis alterações nas políticas do CMN em relação à utilização dos recursos direcionados ao SFH podem afetar adversamente o crédito disponível aos nossos clientes e negócios.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima poderá ter um efeito material adverso sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A conclusão dos projetos dentro do cronograma e a qualidade da mão-de-obra em nossas incorporações dependem de certos fatores que estão além do nosso controle. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção poderão prejudicar nossa reputação, sujeitar-nos a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir nossa rentabilidade e, consequentemente, afetar adversamente nossas operações.

Nossa reputação e a qualidade da mão-de-obra utilizada nos projetos imobiliários desenvolvidos diretamente por nós, nossas Subsidiárias ou nossos parceiros são fatores determinantes que afetam as nossas vendas e o nosso crescimento. Porém, a conclusão em tempo hábil e a qualidade da mão-de-obra utilizada nos projetos imobiliários da Companhia dependem de certos fatores que estão além de nosso controle, incluindo a qualidade e o fornecimento de materiais para os projetos por nossos fornecedores terceirizados em tempo hábil, assim como a capacidade técnica dos contratados e trabalhadores. Caso os sub-contratados que prestam serviços para nós não atendam às exigências da legislação trabalhista ou não cumpram com as obrigações fiscais, nós, como devedores solidários, podemos ser autuados e obrigados a efetuar o pagamento de multas pelas autoridades competentes. A ocorrência de um ou mais problemas em nossos projetos imobiliários poderá afetar adversamente a nossa reputação e nossas vendas futuras, assim como poderá nos expor a ações de responsabilidade civil, diminuir nossa rentabilidade e afetar adversamente o valor de nossas ações.

Adicionalmente, os atrasos nas obras, custos excedentes ou condições adversas poderão aumentar os custos de incorporação dos nossos empreendimentos. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do nosso fluxo de caixa, o que poderia aumentar nossas necessidades de capital. Adicionalmente, poderemos incorrer em custos tanto na incorporação, quanto na construção de um empreendimento que ultrapasse nossas estimativas originais em razão de aumentos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, caso não seja possível repassar esses aumentos de custos aos compradores. Eventuais atrasos ou defeitos na

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

construção e conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, para cuja realização da construção fomos contratados, poderão prejudicar nossa reputação, sujeitar-nos ao pagamento de indenizações, diminuir nossa rentabilidade e afetar adversamente o valor das ações de nossa emissão.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de imóveis residenciais em geral dependem de empréstimos para financiar suas aquisições. O CMN frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário. Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a consequente falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem afetar adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos nossos imóveis residenciais, bem como incorporações de loteamentos, resultando em efeitos adversos significativos em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Ademais, caso a economia brasileira entre em um estado recessivo como um todo, podemos sofrer redução em nossas vendas e/ou crescimento dos índice de inadimplência de nossos clientes, o que pode nos afetar adversamente.

Podemos não ser capazes de manter ou aumentar nosso histórico de crescimento.

Com nossas aquisições de MB Engenharia e da Company, obtivemos um rápido crescimento, bem como expandimos geograficamente nossas operações. Pretendemos continuar a expandir nossas atividades nos mercados em que atuamos, para aproveitarmos o crescimento desses mercados e, consequentemente, potenciais oportunidades para o nosso crescimento. Entretanto, podemos não ser capazes de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro e nossos resultados operacionais nos últimos exercícios podem não ser indicativos de nosso desempenho futuro. Caso não sejamos capazes de crescer e manter um índice de crescimento anual satisfatório, nossos resultados financeiros poderão ser prejudicados.

Podemos também ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes de investimento, ou podemos não ser capazes de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. Ademais, condições econômicas desfavoráveis podem aumentar nosso custo de financiamento e limitar nosso acesso ao mercado de capitais, reduzindo nossa capacidade de realizar novas aquisições.

Adicionalmente, o crescimento e a expansão adicionais poderão exigir a adaptação de nossos controles internos e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros, bem como demandar substancialmente de nossa capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se não formos capazes de responder de modo rápido e adequado às necessidades oriundas de tal expansão, nossos resultados operacionais poderão ser adversamente afetados.

O setor imobiliário poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento.

As companhias do setor imobiliário, inclusive nós, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de

mercado poderá reduzir nossa capacidade de vendas devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

A impossibilidade de levantarmos capital suficiente ou uma redução na disponibilidade de financiamento imobiliário poderá limitar nossa capacidade de desenvolvimento de novos projetos.

Além do fluxo de caixa gerado internamente, nós dependemos com frequência de financiamento externo sob a forma de empréstimos bancários e outros financiamentos para a aquisição e a incorporação de nossas propriedades. Uma redução na disponibilidade desses financiamentos em termos satisfatórios, incluindo um aumento nas taxas de juros, poderá limitar a nossa capacidade de desenvolvimento de novos projetos e ter um efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira, resultados operacionais e sobre o valor de nossas ações.

Nossas operações exigem volumes significativos de capital de giro. Podemos ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente de empréstimos bancários adicionais, outros empréstimos ou da venda de ações. Não podemos assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que será obtido em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e o desenvolvimento futuros das nossas atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira adversa as nossas atividades, situação financeira, resultados operacionais e o valor de nossas ações.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo de forma que em certas circunstâncias podemos perder nossa posição no mercado.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, em especial no segmento de empreendimentos residenciais populares, em função de seu maior potencial de crescimento. Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing bem sucedida, suas vendas poderão aumentar de maneira significativa, o que consequentemente causará a redução de nossas vendas. Ademais, alguns de nossos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que nós e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. Além disso, boa parte de nossas atividades de construção e incorporação imobiliária são conduzidas nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, regiões nas quais o mercado imobiliário é altamente competitivo em razão da escassez de empreendimentos em locais atraentes e do número relativamente grande de concorrentes locais. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e eficaz quanto os nossos concorrentes, nossa participação de mercado e, consequentemente, nossa situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira adversa.

A perda de membros da nossa alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre nós.

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala dos serviços da nossa alta administração. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de

não-concorrência. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Nossas atividades estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o nosso custo e limitar o nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as nossas atividades, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Essas regulamentações, inclusive aquelas relacionadas à incorporação e zoneamento, bem como as leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor, afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção. Somos obrigados a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvermos a nossa atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Nossas operações também estão sujeitas a leis e a regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las e outros custos, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação imobiliária em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Caso não cumpramos com essas leis e regulamentos ambientais, poderemos estar sujeitos à imposição de sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao ambiente e às partes afetadas.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições poderá afetar adversamente e de maneira relevante as nossas atividades, situação financeira e os nossos resultados operacionais.

O valor de mercado do nosso Banco de Terrenos pode cair, o que poderá impactar adversamente nosso resultado operacional.

Mantemos terrenos em estoque para parte dos nossos empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado do nosso Banco de Terrenos pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, consequentemente, impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão prejudicar de maneira relevante as nossas atividades, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto nossos contratos de venda estejam em vigor, as nossas atividades, situação financeira e os nossos resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não pudermos alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos nossos clientes. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que sejam repassados aos nossos clientes podem vir a aumentar o preço final repassado aos nossos clientes, reduzindo, dessa forma, a demanda por nossas propriedades.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Os interesses dos nossos acionistas controladores podem divergir dos interesses dos nossos investidores.

Nossos acionistas controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório impostas pelo nosso Estatuto Social e pela Lei das Sociedades por Ações. Nosso acionista controlador poderá ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638/07, complementada pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Essa Lei tem, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no IFRS e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade e de auditoria, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM. Parte desta regulamentação ou legislação já foi aprovada.

Com relação ao setor imobiliário, a interpretação IFRIC 15 – Acordos para a Construção de Bens Imóveis ("Agreements for the Construction of Real Estate") trata especificamente das práticas contábeis para o reconhecimento de receitas de vendas de unidades imobiliárias por construtoras antes da conclusão do imóvel e deve ser aplicada para demonstrações financeiras em IFRS para exercícios anuais iniciando em/ou após 1º de janeiro de 2009. Esta interpretação se encontra na agenda de análises do CPC, para ter sua aplicação no Brasil avaliada ainda durante o exercício de 2009. A principal mudança trazida pela aplicação desta interpretação seria uma potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas à venda das unidades imobiliárias.
Parte da regulamentação ou legislação para a convergência das regras contábeis no Brasil já foi aprovada, ou institui regime transitório de tributação, e a incerteza quanto ao efetivo impacto desta regulamentação ou legislação poderá prejudicar as nossas atividades e os nossos resultados operacionais, uma vez que reconhecemos receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de referidas práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações financeiras, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Contratos Relevantes

Aquisição da MB Engenharia

Em 17 de abril de 2008, a Companhia concluiu a aquisição de quase a totalidade das ações da MB Engenharia e de sua controladora. Como parte da aquisição:

(i) a Companhia aportou um total de R$ 210 milhões no capital da MB Engenharia, da seguinte forma: R$110 milhões em 17 de abril de 2008, e o saldo de R$ 100 milhões durante o ano de 2008;

(ii) os vendedores obrigaram-se a regularizar 59 áreas do portfólio da MB Engenharia até 31 de dezembro de 2010, sendo que o valor das áreas não regularizadas (cujo total pode atingir cerca de R$195 milhões) será retido do preço de aquisição; e

(iii) o pagamento do saldo do preço foi garantido pela Companhia, por meio da alienação fiduciária de 70% das ações do capital social total da MB Engenharia.

O pagamento do preço das ações foi contratado da seguinte forma, sendo assegurado o pagamento de um valor mínimo total de R$164 milhões (a ser corrigido pelo IGPM, acrescido de 8% ao ano, descontados da retenção de valores pela regularização das áreas):

(i) a primeira parcela, de R$ 40 milhões, foi paga em 17 de abril de 2008, em dinheiro;

(ii) a segunda parcela será paga em 30 de abril de 2011, calculada da seguinte forma: 3,4375 vezes o equivalente à soma do EBITDA da MB Engenharia nos exercícios de 2009 e 2010, deste resultado sendo descontados (a) a dívida líquida da MB Engenharia em 31 de dezembro de 2010, (b) os R$210 milhões de aportes realizados pela Companhia, corrigidos pelo IGPM, mais 8% ao ano, (c) a primeira parcela de R$ 40 milhões corrigida por IGP-M mais 8% ao ano e (d) o valor retido pelo atraso dos vendedores na regularização das áreas; e

(iii) se a regularização das áreas cujo valor tenha sido retido da segunda parcela ocorra até 31 de dezembro de 2012, o valor referente ao grupo de áreas até então regularizadas será pago em 30 de abril de 2013, acrescido da variação do IGPM acumulada no período, mais 8% ao ano.

Tendo em vista que a segunda parcela do preço é calculada com base no EBITDA da MB Engenharia, o valor mínimo previsto para pagamento do preço poderá ser superado em virtude do resultado do EBTIDA da MB Engenharia dos exercícios de 2009 e 2010. O EBTDA isolado da MB Engenharia no 1º semestre de 2009 foi de R$ 40,9 milhões. Quanto maior o EBITDA da MB Engenharia para os períodos indicados acima, maior será o preço a ser pago pela Companhia. Não é possível saber na data deste Prospecto qual será o EBITDA da MB Engenharia tendo em vista que decorre do seu desempenho futuro, não sendo possível prever qual o valor a ser pago em razão da última parcela, nem se será pago somente em dinheiro ou também em ações. Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2008, a dívida líquida da Companhia era de R$832,9 milhões, equivalente a 55,0% do patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2008, a MB Engenharia possuía uma dívida líquida de R$ 74,0 milhões.

A segunda parcela do preço será paga da seguinte forma:

(i) o equivalente a até R$ 200 milhões será pago em dinheiro;

(ii) o que exceder a tal valor será pago com ações da Companhia, até o valor equivalente a 19 milhões de ações da Companhia; e

(iii) o que exceder a tal valor será pago: na proporção de 2/3, a critério da Companhia, em ações ou dinheiro; e na proporção de 1/3, a critério dos vendedores, em ações ou dinheiro.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Para fins de cálculo do número de ações a serem dadas em pagamento, nos termos dos itens (ii) e (iii) acima, o valor por ação de nossa emissão adotado como parâmetro será igual ao maior dos seguintes valores: (a) média das cotações dos últimos 20 pregões anteriores a 31 de dezembro de 2010; ou (b) 4,375 vezes o equivalente à soma do EBITDA da Companhia nos exercícios de 2009 e 2010 (deste resultado sendo descontada a dívida líquida da Companhia em 31 de dezembro de 2010), dividido pelo número total de ações de emissão da Companhia em tal data e ajustado para refletir qualquer capitalização de reservas, bonificação, agrupamento ou desdobramento ocorrido entre 1º de janeiro de 2011 e 30 de abril de 2011.

As ações de nossa emissão, referentes ao pagamento aos antigos acionistas da MB Engenharia serão emitidas mediante futuro aumento de nosso capital social a ser aprovado em Assembleia Geral Extraordinária. Nossa acionista controladora se comprometeu a votar favoravelmente à aprovação de referido aumento de capital, bem como a ceder gratuitamente o seu direito de preferência aos antigos acionistas da MB Engenharia no âmbito de referido aumento de capital em que os antigos acionistas da MB Engenharia deverão subscrever o número de ações que lhes forem devidas mediante a capitalização do crédito detido contra a Companhia. Caso, por qualquer motivo, referido aumento de capital não seja aprovado, ou ainda na hipótese de fechamento de capital, ou retirada de nossas ações do Novo Mercado, o valor devido aos antigos controladores da MB Engenharia deverá ser feito integralmente em moeda corrente nacional.

Tendo em vista que a quantia a ser paga por nós, ou o número de ações a serem emitidas por nós, nos termos do contrato de compra e venda de ações da MB Engenharia, dependem de componentes variáveis a serem determinados no futuro, os pagamentos a serem feitos aos antigos acionistas da MB Engenharia podem ser significativos. Além disso, as ações a serem emitidas podem implicar a diluição de nossos acionistas.

Nesta aquisição foi apurado um ágio de R$ 167,4 milhões cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo do Banco de Terrenos da MB Engenharia. Este valor de mercado foi apurado com base em projeções do fluxo de caixa futuro a ser gerado pelas incorporações a serem desenvolvidas no Banco de Terrenos.

Em 30 de junho de 2009, a Companhia possuía uma provisão para o pagamento do valor relacionado a esta aquisição no valor de R$ 144,1 milhões.

Aquisição BTHP

A Companhia concluiu, em 31 de janeiro de 2008, a aquisição, por meio de sua controlada Brascan, pelo valor de R$ 288,8 milhões, de 100% do capital social da BTHP companhia de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano constituindo um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m2 de área. No ato da aquisição, pagamos R$61,4 milhões aos vendedores da BTHP, e o valor remanescente será pago em nove parcelas semestrais, acrescidas de juros remuneratórios. A primeira dessas parcelas, no valor de aproximadamente R$ 27,7 milhões foi paga em 31 de julho de 2009. O valor das oito parcelas restantes é de aproximadamente 26,3 milhões.

Contratos Financeiros

No curso de nossas atividades, aplicamos recursos tomados junto a instituições financeiras públicas e privadas, principalmente nas modalidades de capital de giro e financiamento à construção. Adicionalmente, realizamos operações de securitização com os mesmos objetivos. Nossas operações de crédito são geralmente garantidas por aval, hipoteca ou penhor de recebíveis.

Em 30 de junho de 2009, nosso endividamento total decorrente de tais instrumentos correspondia a R$ 1.148,1 milhões.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Capital de giro

Em alguns empreendimentos celebramos contratos de capital de giro, diretamente ou por meio de uma Subsidiária, junto a instituições financeiras, a taxas entre 0,7% e 14,0% ao ano, acrescidos em sua maioria da Taxa SELIC. Estes empréstimos possuem vencimento até 2013 e são, na sua maioria, garantidos por aval corporativo.

Em 30 de junho de 2009, tínhamos 28 contratos vigentes, com saldo em aberto de R$ 600,1 milhões.

Com relação a essa modalidade de financiamento, seguem os contratos que consideramos ser os mais relevantes:

HSBC

Em 30 de junho de 2008, emitimos uma CCB junto ao HSBC no valor total de R$ 150 milhões, garantida por aval corporativo, com vencimento em 4 de junho de 2013 e taxa de juros anuais de CDI + 1,65%. Esta CCB contém cláusulas usuais de vencimento antecipado, incluindo a não manutenção de determinados índices financeiros. Em 30 de junho de 2009, o saldo devedor desta CCB era de R$ 150,2 milhões.

Bradesco

Em 23 de dezembro de 2008, emitimos uma CCB junto ao Bradesco no valor de R$ 72 milhões, garantida por aval corporativo e por alienação fiduciária de um conjunto de terrenos localizados no Estado de São Paulo, com vencimento em 13 de dezembro de 2010 e taxa de juros anuais de CDI + 7,20%. Esta CCB contém cláusulas usuais de vencimento antecipado. Em 30 de junho de 2009, o saldo devedor desta CCB era de R$ 72,3 milhões.

Financiamento Imobiliário

Em alguns empreendimentos, para o respectivo desenvolvimento, tomamos financiamentos, diretamente ou por meio de uma Subsidiária, junto a instituições financeiras a taxas entre 8,7% e 13,0% ao ano, acrescidas da TR. Estes financiamentos possuem vencimento até 2013 e são garantidos por hipoteca, recebíveis decorrentes das vendas das Unidades dos empreendimentos imobiliários e por aval corporativo.

Em 30 de junho de 2009, tínhamos 50 contratos vigentes, com saldo em aberto de R$ 331,6 milhões.

Com relação a essa modalidade de financiamento, seguem os contratos que consideramos ser os mais relevantes:

ABN AMRO

Em 27 de julho de 2007, celebramos um contrato de financiamento com o ABN AMRO no valor de R$ 121,2 milhões garantido por hipoteca, recebíveis decorrentes das vendas de Unidades dos empreendimentos imobiliários objeto do financiamento e por fiança corporativa, com vencimento em 26 de maio de 2011 e taxa de juros anuais de 10,50%, acrescida da TR. Este contrato contém cláusulas usuais de vencimento antecipado. Em 30 de junho de 2009, o saldo devedor deste contrato era de R$ 121,9 milhões.

Bradesco

Em 24 de dezembro de 2007, celebramos um contrato de financiamento com o Bradesco no valor de R$ 113,3 milhões, garantido por hipoteca, recebíveis decorrentes das vendas das Unidades dos empreendimentos imobiliários objeto do financiamento e por fiança corporativa, com vencimento em 24 de maio de 2011 e taxa de juros anuais de 10,75%, acrescida da TR. Este contrato contém cláusulas usuais de vencimento antecipado, incluindo a não manutenção de determinados índices financeiros. Em 30 de junho de 2009, o saldo devedor deste contrato era de R$ 9,1 milhões.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

CEF

Em 04 de dezembro de 2008, celebramos um contrato de financiamento com a CEF no valor de R$ 65,6 milhões, garantido por hipoteca, recebíveis decorrentes das vendas das Unidades dos empreendimentos imobiliários objeto do financiamento e por fiança corporativa, com vencimento em 1º de abril de 2010 e taxa de juros anuais de 10,00%, acrescida da TR. Este contrato contém cláusulas usuais de vencimento antecipado. Em 30 de junho de 2009, o saldo devedor deste contrato era de R$7,8 milhões.

Securitização

Cessão de créditos para a CIBRASEC - Cia Brasileira de Securitização

Em setembro de 2008, a Brascan concluiu a cessão de créditos em face de Brascan SPE RJ-4 S.A. para a CIBRASEC - Cia. Brasileira de Securitização no âmbito da segunda emissão de CRIs da referida securitizadora no valor de R$50,0 milhões e com prazo de amortização de 58 meses. Nos termos do instrumento de cessão de CCIs, existe uma obrigação de retrocessão assumida pela Brascan, no valor de até R$ 50,0 milhões, a qual é afiançada pela Companhia.

Cessão de CCIs para a GAIA Securitizadora S.A.

Atualmente, a GAIA Securitizadora S.A. está emitindo CRIs, os quais serão lastreados em CCIs de titularidade de Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.; Diamond SPE S.A.; RDV10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.; RDV 12 Planejamento, Promoção e Vendas Ltda.; Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.; e Baulnea Empreendimentos e Participações Ltda., nossas Subsidiárias. Com os recursos oriundos da emissão dos CRIs, a GAIA Securitizadora S.A. adquirirá as referidas CCIs no valor de até R$ 83 milhões. Nos termos do instrumento de cessão de CCIs, existe uma obrigação de retrocessão assumida pelas referidas Subsidiárias, no valor de até R$ 83 milhões, a qual é afiançada pela Companhia.

Renegociação de Operação de Venda

A Companhia realizou em 2007, através de uma de suas Subsidiárias, uma operação de venda de um empreendimento pelo valor total de R$ 258.0 milhões, tendo recebido até a data R$ 55.4 milhões, e registrado um contas a receber de R$ 24.8 milhões. Esta operação atualmente está sendo objeto de uma renegociação, uma vez que determinados prazos e condições previstos no contrato de venda não puderam ser cumpridos devido a eventos de força maior. Uma vez que ainda não existe uma definição quanto às alterações a serem efetuadas na estrutura do negócio, as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2009 não incluem nenhum efeito destas negociações.

Propriedade e Ativos Fixos

Nossa sede está localizada na Av. das Américas, 3434 Bloco II - 6º Andar salas 601 a 608 e 703 a 706 Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102. Também temos escritórios em São Paulo na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – 14º andar, CEP 04794-000. Nossas instalações existentes são adequadas para o nível atual e planejado de nossas operações.

Imóveis Onerados

Os empreendimentos Mario Bittar, Green Valley, Torre IV-Circo, Bonavitta, Residencial Felicitá, Maison Classic SP, Noblesse, Paineras II, Vitalitá, Vivaz, Acquare - Campo Belo, Company Work Station, Vila Amalfi - Fase II, Tatuapé Condominium Club, Real Park Sumaré, Real Park Paulínia, Real Park Arujá, Mooca

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Condominium Club, Identitá, LandMark - Condomínio Florida Penthouse e Landmark Nações Unidas estão onerados com hipotecas para garantia de dívidas feitas para financiamentos dos respectivos empreendimentos. Tais garantias hipotecárias serão canceladas mediante a quitação das respectivas dívidas. Além disso, o empreendimento Faria Lima está hipotecado em virtude do acordo para aquisição do terreno, e referida garantia hipotecária será cancelada mediante dação de Unidades futuras.

Existe, ainda, uma penhora sobre 3,29% do empreendimento Vargem Grande em favor do Banco Boavista, para garantia de dívidas pendentes de quitação, e uma penhora sobre o terreno objeto do empreendimento Barra Business Center em favor do Município do Rio de Janeiro, que está em fase de cancelamento, uma vez que há depósito integral do valor.

Esclarecemos que com relação à parte significativa do terreno em que está sendo edificado o empreendimento "Faria Lima", pesa uma penhora judicial decorrente de execução de título judicial movida em face de um dos antigos proprietários do terreno, bem como há a declaração de fraude à execução na aquisição dessa parte pelo antigo proprietário o que, consequentemente, afeta nossa aquisição. No entanto, considerando que a nossa aquisição da parte do terreno foi feita mediante a dação em pagamento de uma das torres do empreendimento a ser construído no local, ingressamos com pedido de substituição da referida penhora judicial, de forma que o terreno seja desonerado, passando a penhora a incidir tão somente sobre a torre a ser entregue para o vendedor. Caso não sejamos bem sucedidos nesse pedido de substituição de garantia, é possível que sejamos obrigados a fazer o pagamento do valor executado, de até R$ 136,6 milhões, para evitar que essa parte do imóvel seja levada à hasta pública e, posteriormente, ajuizariamos ação em face do vendedor do imóvel solicitando a reparação por perdas e danos, sob a alegação de sermos terceiros de boa-fé. Na referida ação, onde buscaríamos nos ressarcir pela compensação do saldo do preço que será pago por meio de dação de uma das torres do empreendimento a ser construído no local.

Saúde e Segurança

O Código de Obras e Edificações regulamenta os procedimentos administrativos e executivos e estabelece as normas gerais e específicas a serem seguidas no planejamento, no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de obras e edificações dentro do município do Rio de Janeiro, além de aplicar sanções e multas no caso de não-cumprimento dessas normas. Atendemos plenamente a todas normas para evitar acidentes de trabalho. Nossa baixa taxa de acidentes de trabalho resulta dos investimentos realizados nessa área, nossos frequentes programas de treinamento para nossos empregados de construção e dos subcontratados, bem como os critérios rigorosos que devem ser seguidos pelos nossos subcontratados. A BEC recebeu diversos prêmios por suas práticas de saúde e segurança. Em 2005, recebeu o Prêmio de Segurança Cruz Verde oferecido a construtoras no Rio de Janeiro que obtiveram os melhores desempenhos em termos de segurança no trabalho. Também recebeu o Prêmio SECONCI pela preocupação com a saúde nos locais de construção, como reconhecimento das condições de saúde e qualidade de vida nessas locais. Nosso desempenho em termos de saúde e segurança contribuiu para obtermos a certificação NBR ISO 9001-2000 em 2006. Em 2003, a Company recebeu o certificado PBQ-H (Programa Brasileiro de Produtividade e Qualidade no Habitat), nível A de qualidade, tendo sido recertificada em 2007. Essa certificação foi concedida pela Fundação Vanzolini, entidade gerida pelos professores do Departamento de Engenharia de Produção da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

Seguro

Mantemos apólices de seguro com seguradoras brasileiras líderes e financeiramente sólidas não somente para todas as nossas propriedades imobiliárias durante a construção, mas também para as propriedades de terceiros próximas do local de construção. Nossa apólice de seguro inclui todos os principais potenciais riscos, como danos a propriedades, riscos de engenharia, incêndio, desmoronamento, raio, explosão de gás e possíveis erros de construção. Em alguns casos, nossas apólices cobrem adicionalmente riscos de incêndio por 30 dias após o fim da construção. Outra importante cobertura de seguro contratada são as gratificações

por performance dos títulos que garantem o cumprimento de obrigações contratuais, assumidas pelos nossos construtores contratados. Tal apólice possui especificações, limites e franquias para onde a propriedade está localizada. Acreditamos que nossas apólices de seguro para nossas propriedades sejam adequadas. No entanto, não podemos garantir que o valor do seguro será suficiente para nos proteger de prejuízos significativos.

Empregados

Nós possuíamos o total de 2.516 empregados em nossa equipe em 30 de junho de 2009.

Nos últimos anos, nossa equipe totalizou 370 pessoas em 31 de dezembro de 2006, 507 pessoas em 31 de dezembro de 2007 e 2.197 pessoas em 31 de dezembro de 2008.[1]

A tabela abaixo fornece informações detalhadas sobre nossa equipe em 30 de junho de 2009:

Área Funcional Geográfica por Empregados

Rio de Janeiro	489
São Paulo	807
Centro Oeste	1.220
Total	2.516

Temos uma equipe altamente qualificada, sendo que aproximadamente 20% de nossos funcionários têm pós-graduação, assim como em nossos baixos índices de rotatividade de pessoal. Nossa conceituada equipe administrativa possui uma média de mais de 30 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro e está comprometida com o desenvolvimento sustentável a longo prazo. Como parte do programa, a Brookfield Asset Management organiza encontros anuais de compartilhamento de informações que incluem membros das equipes administrativas das áreas globais de incorporação.

Também oferecemos treinamento técnico obrigatório e treinamento geral opcional, incluindo sessões de motivação e liderança. Nossos programas de treinamento técnico relacionam-se a tendências de mercado e pesquisa de mercado; técnicas de marketing; assuntos contábeis, financeiros e tributários; gestão de custos; auditoria interna; gestão de crises; atendimento ao cliente; análise e desenvolvimento de projetos; software de computadores; e gestão de carreira. Acreditamos que os altos níveis de produtividade atingidos em nossos locais de construção e nossa reputação pela excelência no atendimento ao cliente resultam, em grande parte, do treinamento contínuo oferecido a nossos empregados. Além do treinamento, oferecemos seguro de saúde e de vida, tíquete refeição e auxílio estacionamento.

Sindicatos

Nossos empregados são representados por uma série de Sindicatos do Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, bem como da região Centro-Oeste, conforme exposto abaixo, e negociam Acordos Coletivos anualmente a cada data base da categoria. Não temos nenhuma experiência de greve de nossos empregados e acreditamos manter boas relações com os sindicatos. No ano de 2009, arquivamos junto aos respectivos sindicatos o nosso Programa de Participação nos Resultados que contempla todos os nossos empregados administrativos e operacionais.

Nossos empregados são representados pelos seguintes sindicatos dos Estados do Rio de Janeiro, São Paulo e no Centro-Oeste, respectivamente: (i) Sindicato dos Trabalhadores de Construção Civil, Hidráulico, Cimento e Produção de Granito e Mármore, Construção de Estradas e Manutenção Industrial do Rio de Janeiro (SINTRACONS-RJ); Sindicatos dos Trabalhadores de Construção Civil do Estado Rio de Janeiro (SIDUSCON-RJ); Sindicatos de Trabalhadores de Parques de Diversão, Agentes de Viagens, Compra e

[1] As subsidiarias MB Engenharia e Company foram adquiridas em 17 de abril de 2008 e 22 de outubro de 2008, respectivamente.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Aluguel e Administração de Companhias Imobiliárias do Rio de Janeiro; Sindicatos de Condomínios do Rio de Janeiro (SECOVI-RJ); (ii) Sindicato de Trabalhadores de Construção Civil do Estado de São Paulo (SINTRACON-RJ); Sindicato de Compra, Venda e Aluguel de Companhias Imobiliárias dos Setores Residencial e Comercial (SECOVI); Sindicato de Compra, Venda, Aluguel e Administração de Companhias Imobiliárias; (iii) Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil e do Mobiliário de Brasília; (iv) Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil e do Mobiliário de Goiânia.

Ação Social

Até a presente data, a Companhia não tem programa de política de responsabilidade social, patrocínio ou incentivo cultural. Contudo, a Brookfield, em 2009, criou a diretoria de marketing institucional/responsabilidade social para organizar e dirigir as políticas, programas e ações de marketing institucional, visando garantir o seu alinhamento, disseminação e implantação, conforme objetivos estratégicos da companhia .

Atualmente, creditamos que o negócio deve proporcionar, além do crescimento da Companhia, o desenvolvimento das cidades onde atua. Desta forma, o investimento social realizado em 2009 teve como foco as 3 principais áreas de atuação da Brookfield – os Estados do Rio de Janeiro e São Paulo, e a região Centro-Oeste - concentrando-se principalmente nos segmentos de cultura, educação e meio ambiente.

Como continuidade do trabalho realizado em 2007, a Brookfield renovou os patrocínios do Festival de Cinema do Rio e da Orquestra Sinfônica Brasileira (OSB). O primeiro é um dos principais festivais de cinema da América Latina, com a exibição de mais de 300 filmes nacionais e internacionais. Já a OSB é uma tradicional instituição brasileira de música erudita, reconhecida pela excelência artística.

Na área da educação a empresa investiu tanto em projetos próprios como de terceiros. Os programas de educação nas obras é uma das prioridades da empresa, que busca erradicar o analfabetismo entre os operários, para que estes tenham melhores oportunidades profissionais. As iniciativas contam com parcerias locais e são coordenadas pela área de recursos humanos.

O Programa Estrela Dalva, desenvolvido pelo Instituto Lecca, contou novamente com o apoio da Brookfield. Este programa visa proporcionar a crianças e adolescentes superdotados oriundos de comunidades carentes o acesso às melhores escolas públicas do Rio de Janeiro. Desta forma, investe no desenvolvimento de cidadãos conscientes e melhor preparados para o mercado de trabalho.

Em São Paulo apoiamos desde 2008 o Instituto Tamboré, organização que atua na região de Barueri e Santana de Parnaíba, onde estão os bairros Tamboré e Alphaville. O Instituto atua com iniciativas socioambientais e é responsável pelo Programa de Preservação da Reserva Biológica Tamboré, uma área com mais de 3,5 milhões de m².

Acreditamos na importância de contribuir com o desenvolvimento sustentável do país e buscamos aprimorar constantemente a nossa atuação social.

Contingências Judiciais e Administrativas

Geral

Estamos sujeitos a diversos processos judiciais e administrativos tributários, trabalhistas e cíveis. Em 30 de junho de 2009, mantínhamos uma provisão para contingências no valor total de R$ 73,5 milhões referentes a obrigações legais, processos administrativos e judiciais tributários, trabalhistas e cíveis. Acreditamos que nossas provisões são suficientes para atender a prováveis prejuízos. Não acreditamos que qualquer ação

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

judicial ou processo administrativo individual pendente em 30 de junho de 2009, se decidido de maneira desfavorável, afetaria de maneira relevante nossas atividades.

Processos Administrativos e Judiciais Tributários

Em 30 de junho de 2009, havíamos constituído provisão no valor de R$ 66,8 milhões relativa aos processos tributários e previdenciários nos quais éramos parte. Serão consideradas relevantes as contingências que superam a quantia de R$ 10 milhões, destacando-se:

Processo administrativo para satisfação de IOF sobre contratos de mútuo

Em julho de 2006, a SRF lavrou Auto de Infração contra a Brascan, para satisfação de crédito tributário de IOF, em razão dos empréstimos realizados pela Companhia a outras empresas do Grupo Brookfield e caracterizados pela fiscalização como contratos de mútuo, os quais estão sujeitos à incidência do referido imposto, cujos desembolsos ocorreram nos exercícios de 2001 a 2005. A decisão de 1ª Instância julgou parcialmente procedente o lançamento, mantendo, em parte, as exigências. Diante disso, foi interposto recurso voluntário que aguarda julgamento. Em 30 de junho de 2009, o valor envolvido no processo era de aproximadamente R$ 18,1 milhões.

Nossos advogados responsáveis pela condução do processo entendem que a nossa probabilidade de êxito é provável com relação à parte do auto impugnado.

Processo Administrativo para satisfação de PIS/COFINS

Em junho de 2009, a SRF lavrou Auto de Infração contra a Brascan para satisfação de suposto crédito tributário de PIS/COFINS, autuado sob o nº MPF 0719000/02121/08. Foi apresentada impugnação argumentando, em síntese, (i) a ocorrência da decadência referente ao período de janeiro a maio de 2004 (PIS) e fevereiro a maio de 2004 (COFINS), porquanto já decorridos mais de cinco anos entre a ocorrência dos supostos fatos geradores e a ciência dos autos, com base no artigo 150, §4º, do Código Tributário Nacional; (ii) a exclusão dos valores já declarados em DCTF's, referentes ao período de setembro de 2005 (PIS) e junho e setembro de 2005 (COFINS), pois constituem meio hábil à exigência do crédito tributário, não cabendo o lançamento de ofício dos mesmos valores, sob pena de dupla exigência de um mesmo tributo; (iii) retificação dos valores correspondentes às receitas que serviram de base de cálculo do PIS e da COFINS nos meses de abril, maio, e junho de 2005; (iv) retificação dos valores de receita bruta, despesas financeiras e custos vinculados às atividades imobiliárias constantes das DACONS; (v) exclusão da tributação de receitas financeiras (janeiro a dezembro de 2005), pois o Decreto nº 5.164/04 reduziu a zero a alíquota de PIS e da COFINS no referido período autuado; (vi) a exclusão da glosa relativa a créditos oriundos das despesas financeiras (maio a junho de 2004), por força da anterioridade nonagesimal; (vii) a exclusão da glosa relativa a créditos oriundos de custos da atividade imobiliária, pois além de a fiscalização não ter apontado qualquer motivo que a teria levado a autuação nem criar o dispositivo supostamente infringido, há expressa autorização legal para o aproveitamento de tais créditos (Leis nºs 10.637/02 e 10.833/03); (viii) a exclusão da glosa relativa ao crédito presumido, pois o saldo credor era composto por custos e despesas outras que não

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

aquelas glosadas nos autos, havendo expressa autorização legal para o aproveitamento de tais créditos (Leis nºs 10.637/02 e 10.833/03); (ix) a exclusão da glosa relativa ao crédito de despesas com instalação, decoração e paisagismo, pois fazem parte do custo dos imóveis destinados à venda, sendo estas despesas essenciais para atender aos padrões de qualidade previstos nos contratos de compra e venda de imóveis firmados com seus clientes, conforme entendimento doutrinário; (x) a exclusão da glosa relativa ao crédito de despesas com gerenciamento, pois fazem parte do custo da obra, sendo uma atividade necessária à existência do produto final destinado à venda; (xi) a exclusão dos créditos decorrentes de serviços de comissão de vendas, promoção e publicidade e fundo de promoção. Aguarda-se o julgamento da impugnação apresentada.

O valor envolvido no processo em 30 de junho de 2009 era de, aproximadamente, R$ 44 milhões. Com base na avaliação de nossos consultores jurídicos neste processo, a parcela referente à perda provável dos autos é de R$ 5,6 milhões, enquanto que o montante da parcela classificada como perda possível e não provável totaliza R$ 38,6 milhões, para a qual a administração da Companhia julga não ser necessária a constituição de provisão para perdas eventuais.

Nossos advogados responsáveis pela condução do processo entendem que a nossa probabilidade de perda é possível, no que se refere às alegações dispostas nos itens i, ii, iii, iv, v, vi, vii, viii, ix e x acima, e provável no que se refere à alegação disposta no item xi acima.

Mandado de Segurança discutindo a sistemática da COFINS, estabelecida pela Lei nº 9.718/98:

Ajuizamos o Mandado de Segurança nº 99.0005931-0 em 20 de março de 1999, objetivando seja reconhecida a não incidência da COFINS sobre as receitas de locação de imóveis e quaisquer outras operações que não configurem venda de mercadorias e serviços. Houve decisão de segunda instância parcialmente favorável e atualmente aguardamos o julgamento pelo STJ e STF. O valor envolvido era de, em 30 de junho de 2009, aproximadamente R$ 18 milhões. Nossos advogados responsáveis pela condução do processo entendem que a chance de êxito é provável no que tange à incidência da COFINS sobre quaisquer outras receitas que não as decorrentes das vendas de mercadorias e serviços, e remota no que tange à incidência da COFINS sobre as receitas decorrentes de venda e locação de imóveis.

Assim como a maioria das empresas de nosso segmento, discutimos judicialmente a legitimidade da incidência da contribuição de PIS e COFINS sobre a receita bruta de locação e venda de bens imóveis, bem como sobre qualquer receita que não a decorrente da venda de mercadorias e a de prestação de serviços.

Somos ainda parte em diversos outros processos judiciais questionando a incidência de tributos, nos quais entendemos não estarem envolvidos valores que possam impactar negativamente os nossos resultados, e para os quais não mantemos provisão.

Processos Trabalhistas

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Em 30 de junho de 2009, éramos parte em 384 reclamações trabalhistas instauradas contra nós, sendo 147 no Rio de Janeiro, 181 em São Paulo e 56 no Centro-Oeste.

As contingências que, na avaliação da nossa Administração e na posição dos consultores jurídicos externos foram consideradas como perda provável, sendo, portanto, passíveis de provisionamento, eram de aproximadamente R$ 3,6 milhões.

Dentre as ações acima, possuíamos, ainda, um montante de R$ 6,5 milhões em contingências classificadas como possíveis e, portanto, para as quais não há provisões.

Essas ações trabalhistas são promovidas em sua quase totalidade por empregados de subempreiteiras, prestadoras de serviços terceirizados contratadas por nós. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviço contratadas por nós. Adotamos então a política de acompanhar a subempreiteira no curso das reclamações visando finalizá-las através de acordo judicial ou da nova exclusão do pólo passivo.

Processos Cíveis

Nossas ações judiciais são constituídas por discussões que envolvem problemas usuais decorrentes da atividade de incorporação imobiliária, principalmente pedidos de liminares objetivando sustar execução extrajudicial de alienação fiduciária, bem como relativos a pedidos de declaração de nulidade de cláusula contratual, pedidos de rescisão contratual cumulados com restituição de quantias pagas e revisão de cláusulas contratuais.

A Companhia mantém uma provisão para devedores duvidosos no valor equivalente a R$ 29,1 milhões, na qual se encontram contempladas eventuais perdas que venham a ocorrer nos processos que tenham como objetos aqueles acima mencionados, além de uma provisão de R$ 3,0 milhões referentes a outros processos cíveis..

O contingenciamento nessas ações foi devidamente apurado pelos assessores jurídicos externos da Companhia. Acreditamos que nossas provisões são suficientes para atender eventuais prejuízos.

Não acreditamos que decisões desfavoráveis nas ações judiciais cíveis poderiam causar impacto relevante nas nossas atividades, já que consideramos nossas provisões constituídas suficientes e adequadas.

Dentre as ações cíveis nas quais figuramos como réus, há uma ação de reintegração de posse de terreno de propriedade de uma de nossas subsidiárias integrais. A reintegração foi julgada improcedente em primeira instância, tendo o autor apresentado apelação, que foi remetida para o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Nossos advogados responsáveis pela condução do processo entendem que nossa chance de êxito é provável.

Também somos réus em uma ação popular e uma ação cautelar inominada incidental à referida ação popular, as quais têm por objeto a anulação de uma Licença de Aprovação de Projetos de Desmembramento e de duas Licenças de Obras, todas relativas à construção de um de nossos empreendimentos. Em 15 de junho de 2009, o juízo proferiu sentença julgando a ação totalmente improcedente e indeferindo a petição inicial por entender, dentre outras razões, não haver dano ao patrimônio público. O autor apresentou apelação em 18 de junho de 2009, requerendo a anulação da sentença e reforma do julgado para dar provimento à ação popular. Nossos advogados responsáveis pela condução do processo entendem que nossa chance de

êxito é provável. Ainda referente a esta ação, cabe mencionar que a Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva de Meio Ambiente da Capital do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro instaurou inquérito civil.

Finalmente, cabe observar que está em curso procedimento arbitral no qual figuramos no pólo passivo, cujo objeto é a resolução de escritura de promessa de compra e venda de terrenos destinados à construção de um de nossos empreendimentos. Apresentamos reconvenção nos autos do referido procedimento arbitral e a sentença arbitral foi proferida em 4 de setembro de 2009. Dentre outras disposições, referida decisão arbitral declarou a existência, a validade e a eficácia da mencionada escritura, condenando a parte então requerente a nos outorgar escritura definitiva, em conformidade com os termos contratados.

Remuneração

Nossos acionistas estabelecem, em sua assembléia geral ordinária, a remuneração máxima total anual dos membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria. A legislação brasileira não nos obriga a divulgar a remuneração individual de nossos administradores e, não havendo exigência, não divulgamos publicamente tais informações.

A remuneração de nossos administradores é determinada de acordo com as funções e responsabilidades de cada um em relação a outros executivos da nossa Companhia e na indústria de construção imobiliária, bem como o desempenho coletivo da equipe de gestão executiva para atingir nosso objetivo de aumentar o valor das ações detidas pelos acionistas. Os nossos acordos de remuneração para nossos executivos sênior são baseados na recompensa pelo desempenho e compreendem três componentes principais: salário base, incentivos a curto prazo e participação de longo prazo. Enfatizamos o aumento do valor das ações detidas pelos acionistas a longo prazo, representado pelo aumento do valor de nossas ações, como a principal medida de nosso sucesso.

Dessa forma, as nossas políticas de remuneração são desenvolvidas para fornecer um pacote de remuneração competitivo geral com uma grande proporção alocada à participação a longo prazo de forma a fornecer aos executivos sênior oportunidades para aumentar sua participação em nossas ações. Isso é obtido mantendo-se os salários base e bônus à vista da maioria dos executivos sênior abaixo do nível médio da remuneração a vista total em troca da oportunidade de participar do aumento do valor de nossas ações.

Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2009, foi fixada a remuneração global anual em R$ 17 milhões, sendo R$ 0,7 milhão para o Conselho de Administração e R$ 16,3 milhões para a Diretoria, incluídos salário base, benefícios e incentivos a curto prazo.

Abaixo apresentamos tabela demonstrando a remuneração-base paga ao Conselho de Administração e à Diretoria nos últimos três exercícios sociais encerrados em 2006, 2007 e 2008, respectivamente:

Em milhares de Reais	2006	2007	2008
Conselho de administração		360	820
Diretoria	2,421	2,584	4,342

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Não houve, nos últimos três exercícios sociais, pagamento de remuneração para os membros do Comitê de Auditoria e do Comitê de Governança Corporativa e Recursos Humanos pelo exercício de suas funções nos respectivos comitês, o que não impede de isto ocorrer no futuro.

Salário base

Os salários base de nossos administradores são revisados anualmente de forma que reflitam a contribuição relativa de cada executivo da equipe. Acreditamos que os salários base da maioria dos executivos sênior devem ser mantidos abaixo do nível médio em relação às outras companhias da indústria imobiliária em troca da oportunidade de se beneficiar em um nível maior dos planos de participação a longo prazo.

Incentivos a curto prazo

O nosso plano de incentivos a curto prazo é composto por bônus à vista, determinados, sobretudo, no desempenho coletivo da equipe de executivos sênior em atingir nossos objetivos do plano de negócios geral. Nosso desempenho é mensurado pela conclusão dos objetivos financeiros e outras metas. O desempenho individual dos executivos também é considerado de forma subjetiva

Participação a longo prazo – Plano de opção de compra de ações

Os planos de participação a longo prazo pretendem recompensar a administração de acordo com o aumento no valor de nossas ações. O objetivo desses contratos é atingir o interesse comum entre os acionistas e a administração e motivar os administradores a melhorarem nosso sucesso financeiro a longo prazo, medido em termos de aumento de retorno dos acionistas. Nosso plano de participação a longo prazo consiste em um Plano de Opção.

Na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 2006, nossos acionistas aprovaram um Plano de Opção para os membros da nossa administração o qual foi alterado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de agosto de 2006. Nos termos do Plano de Opção, que é gerido pelo nosso Conselho de Administração, nós concedemos e poderemos conceder, no futuro, opções para a compra de nossas ações aos nossos conselheiros, diretores, empregados, consultores, ou qualquer outro prestador de serviços da Companhia ou de qualquer uma de nossas Subsidiárias. O Plano de Opção expira em 31 de março de 2016.

As opções são outorgadas sem custo e não podem ser transferidas, exceto em determinadas circunstâncias. O prazo de carência das opções de ações concedidas nos termos do Plano de Opção será determinado a critério do nosso Conselho de Administração. As opções são concedidas ao preço de exercício estabelecido pelo Conselho de Administração. O preço de exercício das opções, não poderá ser inferior à cotação de fechamento das ações de emissão da Companhia no último pregão da BM&FBOVESPA anterior à data de concessão das Opções. O número máximo de ações com relação às quais opções podem ser concedidas de acordo com o Plano de Opção não poderá exceder o menor entre 15.000.000 ações e 10% das ações ordinárias em circulação. As opções não podem ser exercidas depois de transcorridos dez anos da data de sua concessão. Mediante o exercício de uma opção passível de exercício e o pagamento do preço de exercício, o participante receberá uma ação ordinária de nosso capital social.

Nos exercícios de 2006, 2007, 2008 e 2009, nosso Conselho de Administração concedeu o total de 13.544.239 opções aos nossos diretores e determinado grupo de funcionários, as quais têm prazo de validade de 10 anos, sendo que, para a maior parte destas opções, a cada aniversário 20% do total tornam-se passíveis de exercício até que todas se tornem exercíveis. A tabela abaixo indica o número de opções concedidas a cada ano, bem como o respectivo preço de exercício e o número de opções já exercidas:

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

	2006	2007	2008	2009	Total
Opções Concedidas	1.427.439	729.800	2.962.000	8.425.000	13.544.239
Opções Canceladas	13.000	20.656		1.153.600	1.187.250
Opções já exercidas	510.831			288.400	799.231
Opções em aberto	903.608	709.150	2.962.000	6.983.000	11.557.758
Preço médio de exercício	R$ 7,51	R$ 14,29	R$ 9,52	R$ 1,99	R$ 5,38

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Riscos Relativos a Fatores Macroeconômicos

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante na nossa Companhia e no preço de mercado das nossas Ações.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, tais como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- política habitacional;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Desta maneira, tais incertezas, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as nossas atividades e os nossos resultados operacionais, podendo inclusiva vir a afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações.

Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior poderão afetar negativamente os detentores de nossas Ações.

A legislação brasileira estabelece que, sempre que houver desequilíbrio econômico na balança de pagamentos do Brasil ou uma grande possibilidade de ocorrência desse desequilíbrio, o Governo Federal poderá impor restrições temporárias sobre a remessa das receitas provenientes dos investimentos no Brasil para investidores estrangeiros (como impôs o Governo Federal durante aproximadamente seis meses em 1989 e no início de 1990) e sobre a conversão da moeda brasileira em moedas estrangeiras.

Qualquer uma dessas restrições poderia dificultar ou impossibilitar o recebimento de dividendos, distribuições ou receitas provenientes da venda desses valores mobiliários em dólares ou outras moedas estrangeiras, e a remessa desses valores pelos detentores de nossas ações ordinárias. A imposição dessas restrições provavelmente também teria um efeito adverso relevante sobre o preço de mercado de nossas Ações.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação poderão contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar nossas atividades e o valor de mercado das nossas Ações.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Mais recentemente, a taxa anual de inflação medida pelo IGP-M, caiu de 20,1%, em 1999, para 1,2% em 2005, e foi de -1,25% no primeiro semestre de 2009[2]. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2006, 2007, 2008 e no final do primeiro semestre de 2009 foram de 13,25%, 11,25% ,13,75%, e 9,25% por ano, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM[3].

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear o aumento da inflação.

Na hipótese de o Brasil sofrer aumento de inflação no futuro, o Governo Federal poderá optar por elevar as taxas de juros oficiais. A alta das taxas de juros impacta diretamente o nosso custo de captação de recursos, bem como o custo de financiamento de nossos clientes, podendo inclusive afetar a capacidade de pagamento destes e provocar aumento da inadimplência. Além disso, um aumento da taxa de inflação poderá gerar uma elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria nossos custos de serviço de dívidas expressas em reais, acarretando lucro líquido menor. A elevação da taxa de inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna poderão, ademais, acarretar redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria nossa capacidade de refinanciar nosso endividamento. Qualquer redução nas nossas vendas líquidas ou no lucro líquido e qualquer deterioração de nossa situação financeira poderão ocasionar a redução do preço de mercado de nossas ações.

A instabilidade cambial pode prejudicar as nossas atividades, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais, bem como o valor de mercado das nossas Ações.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu recorrentes desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas estrangeiras ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, mini-desvalorizações periódicas, durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real se valorizou 12,3%, 8,5% e 17,0% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente. Em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 31,9% frente ao Dólar, tendo fechado em R$ 2,31 por US$ 1,00 em 31 de dezembro. No primeiro semestre de 2009, observou-se a valorização de 16,2% da moeda brasileira frente ao Dólar. Em 30 de junho de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R$ 1,96 por US$ 1,00[4]. Não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao Dólar novamente.

[2] Fonte: IPEA DATA
[3] Fonte: Banco Central
[4] Fonte: Economática

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

As desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo. Além disso, uma desvalorização significativa do Real pode afetar a nossa capacidade de arcar com os custos denominados ou influenciados pela variação da moeda estrangeira e, consequentemente, causar um efeito material adverso nas nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos EUA e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das nossas Ações.

O preço de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de nossa emissão. Isso poderia prejudicar o preço de mercado das nossas Ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação de nossas Ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Alterações da legislação tributária poderão aumentar nossa carga tributária e consequentemente, prejudicar nossa rentabilidade.

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a nossa carga tributária e de nossos clientes. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão ocasionar aumentos da nossa carga tributária total, o que poderia afetar negativamente nosso desempenho financeiro.

As nossas condições financeiras e resultados reportados podem ser afetados adversamente pelas mudanças nos práticas contábeis adotadas no Brasil.

Os princípios contábeis brasileiros estão sendo rapidamente alterados em razão de legislação adotada no fim de 2007, fazendo com que os parâmetros dos princípios contábeis brasileiros convirjam com os IFRS, que se tornarão obrigatórios em 2010. Mudanças que entraram em vigor em 2008 foram refletidas nos exercícios de 2007 e 2008 nas nossas demonstrações financeiras e estão descritas na nota explicativa nº 2 de nossas demonstrações financeiras auditadas e revisadas.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Novos pronunciamentos contábeis foram adotados e estão vigentes, enquanto a emissão de outros é esperada em breve. Ainda não se podem prever os efeitos que a entrada em vigor dessas mudanças terá sobre as nossas demonstrações financeiras. Esses efeitos podem incluir a redução de receitas, lucro líquido ou lucro operacional reportados ou afetar adversamente o nosso balanço patrimonial. Essas mudanças podem afetar adversamente o cumprimento para com índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

Riscos Relativos à Oferta e às Nossas Ações

Eventos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo de economias emergentes, podem afetar adversamente a economia brasileira, nossos negócios e o valor de mercado dos valores mobiliários incluindo as nossas ações.

O mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado pelas condições econômicas e de mercado do Brasil, em determinado grau, de outros países da América Latina e de outras economias emergentes.

Ainda que as condições econômicas sejam diferentes em cada país, a reação dos investidores aos acontecimentos em um país pode levar o mercado de capitais de outros países a sofrer flutuações.

Acontecimentos ou uma conjuntura econômica adversa em outros países emergentes e da América Latina por vezes acarretam saída significativa de recursos do Brasil e a diminuição do volume de moeda estrangeira investida no País.

Por exemplo, em 2001, após uma recessão prolongada, seguida por instabilidade política, a Argentina anunciou que deixaria de proceder ao pagamento de sua dívida pública. A crise econômica na Argentina afetou negativamente a percepção dos investidores em valores mobiliários brasileiros por vários anos. Crises econômicas ou políticas na América Latina ou em outros mercados emergentes poderão afetar de maneira significativa a percepção dos riscos inerentes ao investimento na região, inclusive no Brasil.

A economia brasileira também é afetada pela conjuntura econômica e condições de mercados internacionais em geral, especialmente pela conjuntura econômica e condições de mercado existentes nos Estados Unidos, dada a crise econômica mundial. Os preços das ações na BM&FBOVESPA, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Acontecimentos em outros países e mercados de capitais poderão prejudicar o valor de mercado das nossas ações, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente nosso acesso aos mercados de capitais e ao financiamento de nossas operações no futuro em termos aceitáveis.

A relativa volatilidade e falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores em vender nossas Ações pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação aos valores mobiliários de emissores de outros mercados financeiros melhor estabelecidos, sendo tais investimentos em mercados emergentes considerados, em geral, de natureza mais especulativa. O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor e menos líquido, podendo ser mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários de outros países. Há também uma concentração significativamente maior nos mercados de valores mobiliários brasileiros do que nos mercados de valores mobiliários de outros países.

A BM&FBOVESPA possuía um mercado de capitalização de aproximadamente US$1,1 trilhão, em 31 de agosto de 2009, e um volume negociado acumulado de aproximadamente US$ 361,7 bilhão, de janeiro a

agosto de 2009. Como comparação, a Bolsa de Nova Iorque (NYSE) possuía um mercado de capitalização de US$ 10,8 trilhões, em 31 de agosto de 2009[5], e um volume negociado acumulado de aproximadamente US$ 12,1 trilhões, de janeiro a agosto de 2009. Há também uma concentração significativa no mercado brasileiro de capitais, com os dez valores mobiliários mais negociados representando aproximadamente 52,4% de todo o volume negociado na BM&FBOVESPA no ano de 2008. Essas características do mercado brasileiro de valores mobiliários podem limitar de modo expressivo a capacidade do investidor de revenda das Ações pelo preço e no momento desejado, e pode ter um significativo efeito desfavorável no valor de mercado das Ações.

Adicionalmente, nós não podemos garantir qual será a liquidez de nossas Ações após a conclusão desta Oferta. Atualmente, nossas ações representam baixa liquidez. Portanto, a capacidade do adquirente das nossas Ações de vendê-las pelo preço e na ocasião desejados poderá ser limitada. Os investidores não-residentes no Brasil, inclusive os Investidores Institucionais, estão autorizados a adquirir valores mobiliários, inclusive nossas Ações, na bolsa de valores brasileira, desde que atendam às exigências de registro estabelecidas na Resolução CMN nº 2.689/00, na Instrução CVM nº 325/00 ou na Lei nº 4.131/62. Adicionalmente, as ações negociadas por investidores estrangeiros geralmente são restritas a operações envolvendo ações listadas em bolsa de valores brasileiras ou negociadas em mercados de balcão organizados autorizados pela CVM.

Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social.

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de operações de emissão pública ou privada de Ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ordinárias. Qualquer captação de recursos através da emissão pública de ações ordinárias ou valores mobiliários conversíveis em ações ordinárias pode ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos nossos acionistas, o que pode resultar na diluição da participação do referido investidor no nosso capital social.

Os detentores das nossas Ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

De acordo com o nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas, no mínimo, 25% do nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como nós, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe aos nossos acionistas que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Em 2006, 2007 e 2008, a Companhia pagou dividendos aos seus acionistas.

Somos uma companhia *holding* e dependemos das distribuições de lucros de nossas Subsidiárias para obtermos fluxo de caixa.

Somos uma companhia holding e a maior parte de nossas atividades é conduzida através de nossas Subsidiárias. Nossa capacidade de cumprir com as nossas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas Subsidiárias, bem como da distribuição

[5] Fonte: World Federation of Exchanges

desses lucros a nós, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio. Portanto, não podemos garantir que o fluxo financeiro de nossas Subsidiarias para nós será suficiente para fazer face a nossas obrigações financeiras e também para o pagamento de dividendos a nossos acionistas.

A Oferta poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a oferta de valores mobiliários no Brasil, com esforços de venda no exterior. Os riscos relativos a esforços de venda de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos à oferta de valores mobiliários no Brasil.

A Oferta compreende a oferta de Ações realizada no Brasil, por meio de distribuição pública primária registrada na CVM, que inclui esforços de venda no exterior, para investidores institucionais qualificados, residentes e domiciliados nos Estados Unidos, definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A do *Securities Act*, nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act* e para investidores nos demais países (exceto Estados Unidos e Brasil) com base no Regulamento S do *Securities Act* e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada Investidor Estrangeiro e, em qualquer caso, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento autorizados pelo governo brasileiro. Os esforços de colocação de Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção dos respectivos investidores em relação a informações incorretas relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e no *Final Offering Memorandum*, inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores em relação a essas questões. Adicionalmente, a Companhia é parte do *Placement Facilitation Agreement*, que regula os esforços de venda de Ações no exterior e apresenta cláusula de indenização em favor dos Coordenadores da Oferta Internacional caso venham a sofrer perdas no exterior em razão de informações incorretas relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e no *Final Offering Memorandum*. Caso os Coordenadores da Oferta Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a tais questões, estes poderão ter direito de regresso contra a Companhia em razão desta cláusula de indenização. Ademais, este contrato possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos mesmo que fique comprovado que nenhuma improbidade foi cometida. A eventual condenação da Companhia em um processo no exterior pelos motivos expostos acima poderá envolver valores elevados, o que poderá acarretar um impacto significativo e adverso para a Companhia.

A venda, ou a percepção potencial de venda, de um número significativo de nossas Ações após a conclusão desta Oferta pode fazer com que o preço de mercado das nossas Ações diminua.

A Companhia, seus administradores e os Acionistas Vendedores concordaram, desde a data da primeira publicação do Aviso ao Mercado, até o término do prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive, a não oferecer à venda, vender, contratar ou concordar em vender, empenhar, ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, quaisquer ações de emissão da Companhia que sejam de sua titularidade, ou outros valores mobiliários passíveis de conversão, permuta ou exercício sob a forma de ações de emissão da Companhia, bem como abster-se de celebrar operação de swap, hedge ou de outra natureza que venha a transferir, no todo ou em parte, quaisquer dos benefícios econômicos advindos da titularidade de valores mobiliários, quer tais operações sejam liquidadas mediante a entrega de ações de

emissão da Companhia ou de outros valores mobiliários, quer sejam liquidadas em dinheiro ou de outra forma, exceto com relação à venda das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

Se, após o prazo dessas restrições, alguns dos Acionistas Vendedores ou administradores decidam pela venda de uma quantidade significativa de ações, ou caso o mercado perceba a intenção dessas pessoas de vendê-las, o valor de mercado das ações poderá cair significativamente.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um impacto adverso na liquidez das Ações e impactar a definição do Preço por Ação.

O Preço por Ação será determinado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, caso a demanda verificada na Oferta seja inferior a quantidade de ações da Oferta base acrescida de 1/3 (um terço), serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Institucionais, limitados ao percentual máximo de 10% da Oferta, o que poderá ter um impacto adverso na liquidez esperada das Ações e na definição do Preço por Ação.

Portanto, o Preço por Ação poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta.

Os interesses dos nossos diretores e empregados podem ficar excessivamente vinculados à cotação das nossas ações, uma vez que lhe são outorgadas opções de compra ou de subscrição de ações de nossa emissão.

Temos Plano de Opção de Compra de Ações, com o qual buscamos estimular a melhoria na nossa gestão e a permanência dos nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho de curto prazo. O fato dos nossos diretores e empregados poderem receber opções de compra ou de subscrição de ações de nossa emissão a um preço de exercício inferior ao preço de mercado das nossas ações pode levar tais pessoas a ficarem com seus interesses excessivamente vinculados à cotação das nossas ações, o que pode causar um impacto negativo aos nossos negócios.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Benefícios

Concedemos a todos os nossos empregados planos de assistência médica (inclusive aos seus dependentes), seguro de vida, vale transporte, bem como somos inscritos no Programa de Alimentação do Trabalhador (PAT), pelo qual oferecemos vale-refeição aos nossos empregados. Possuímos ainda um programa para a melhoria do nível de escolaridade e conhecimentos de nossos empregados, onde reembolsamos até 80% dos gastos com cursos graduação, de especialização ou de capacitação geral que os empregados desejam realizar, relacionados a sua área de atuação.

Além disso, oferecemos aos nossos empregados um plano de participação nos lucros e resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais. Possuímos também um código de ética que divulga aos nossos empregados a nossa política corporativa de valores, metas, missão, cultura, estratégia e princípios.

Para nossos diretores, superintendentes e empregados vinculados ao Departamento de Assistência Técnica, oferecemos um veículo para sua locomoção

A nossa subsidiária MB Engenharia concede, ainda, adicional de transferência , moradia e comissões aos nossos empregados ligados ao setor de vendas.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Realizamos diversas operações com partes relacionadas durante o curso normal de nossas atividades. São consideradas partes relacionadas aquelas partes sobre controle comum com a Companhia ou partes em relação às quais a Companhia possa exercer influência significativa.

Compete ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação de celebração de contratos a serem firmados com quaisquer de seus administradores e acionistas controladores, ou sociedades a eles relacionadas. Além do disposto acima, não há qualquer processo regulando a tomada de decisão para realização das transações com partes relacionadas.

Quando necessário, o procedimento de tomada de decisões para a realização de operações com partes relacionadas seguirá os termos do artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, que determina que o acionista ou o administrador, conforme o caso, nas assembleias gerais ou nas reuniões da administração, abstenha-se de votar nas deliberações relativas: (i) ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social; (ii) à aprovação de suas contas como administrador; e (iii) a quaisquer matérias que possam beneficiá-lo de modo particular ou que seu interesse conflite com o da Companhia.

Mútuos

Nossos empréstimos com partes relacionadas montavam uma dívida de R$ 240,6 milhões em 30 de junho de 2009, com taxas de juros entre 12,0% e 14,0% ao ano, representando uma taxa média de 11,0% ao ano, resultando em despesas financeiras no valor de R$ 10,4 milhões no mesmo período.

Entre 03 de novembro de 2008 e 02 de junho de 2009, celebramos instrumentos de mútuo com a nossa controlada Brascan, por meio dos quais a Brascan nos concedeu empréstimos, cujo valor total, em 30 de junho de 2009, era de R$ 199,8 milhões. Sobre os valores mutuados incidirão juros de 12,0% ao ano, calculados desde o desembolso até o efetivo pagamento, não tendo sido convencionado prazo para pagamento.

Entre 19 de novembro de 2008 e 02 de junho de 2009, celebramos instrumentos de mútuo com a nossa controlada MB Engenharia, por meio dos quais concedemos à MB Engenharia empréstimos, cujo valor total, em 30 de junho de 2009, era de R$ 96,4 milhões. Sobre os valores mutuados incidirão juros de 14,0% ao ano, calculados desde o desembolso até o efetivo pagamento, não tendo sido convencionado prazo para pagamento.

Entre 01 de dezembro de 2008 e 02 de junho de 2009, nossa controlada Brascan celebrou instrumentos de mútuo com a Company, por meio dos quais a Brascan concedeu à Company empréstimos, cujo valor total, em 30 de junho de 2009, era de R$ 143,8 milhões. Sobre os valores mutuados incidirão juros de 14,0% ao ano, calculados desde o desembolso até o efetivo pagamento, não tendo sido convencionado prazo para pagamento.

A Companhia e a Company emitiram CCBs com vencimento em 1 ano após sua emissão e remuneração equivalente a 102% da Taxa SELIC, que foram adquiridas indiretamente pelos ex-controladores da Company e atuais acionistas da Companhia. Em 30 de junho de 2009, o saldo dessas CCBs era de aproximadamente R$ 63,7 milhões.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Os saldos dos empréstimos com partes relacionadas são relacionadas como segue:

Empréstimos	Controladora	
	Ativo	Passivo
	30 de junho de 2009	30 de junho de 2009
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	-	194.710
MB Engenharia S.A.	99.738	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	32.256
Certificado de crédito bancário	-	13.586
Total	**99.738**	**240.552**
Circulante	-	13.586
Não circulante	99.738	226.966
Total	**99.738**	**240.552**

Empréstimos	Consolidado	
	Ativo	Passivo
	30 de junho de 2009	30 de junho de 2009
Certificados de Crédito Bancário	-	63.743
Diversos	34.052	-
Total	**34.052**	**63.743**
Circulante	34.052	63.743
Não circulante	-	-
Total	**34.052**	**63.743**

Os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados na demonstração de resultado como receitas e despesas financeiras, estão demonstradas como segue:

Empréstimos	Controladora			
	Receita		Despesa/Custo	
	Janeiro a junho de 2009	Janeiro a junho de 2008	Janeiro a junho de 2009	Janeiro a junho de 2008
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	-	630	8.883	-
MB Engenharia S.A.	3.191	-	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	-
Certificado de crédito bancário	-	-	1.501	-

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Total	3.191	630	10.384	-

	Consolidado			
Empréstimos	Receita		Despesa/Custo	
	Janeiro a Junho de 2009	Janeiro a Junho de 2008	Janeiro a Junho de 2009	Janeiro a Junho de 2008
Certificado de crédito bancário	-	-	1.658	-
Diversos	-	-	-	-
Total	-	-	1.658	-

Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC

Realizamos diversos adiantamentos para futuro aumento de capital de nossas Subsidiárias, de forma a aportar recursos necessários para o início de nossos empreendimentos.

Entre 02 de dezembro de 2008 e 31 de março de 2009, celebramos instrumentos de AFAC com a nossa controlada Brascan Faria Lima SPE S.A., por meio dos quais transferimos recursos à Brascan Faria Lima SPE S.A. que serão capitalizados em aumento de seu capital, que ocorrerá na primeira assembléia geral de acionistas da Brascan Faria Lima SPE S.A. posterior à entrega dos recursos correspondentes ao respectivo instrumento de AFAC. Esses AFACs não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 36 meses. Em 30 de junho de 2009, o valor total dos recursos transferidos à Brascan Faria Lima SPE S.A. a título de AFAC era de R$ 21,1 milhões.

Outras operações

Em 29 de julho de 2008, a Brascan adquiriu a valor de mercado da Brascan Imobiliária Hotelaria e Turismo S.A. terreno localizado no bairro de São Conrado, na cidade do Rio de Janeiro. O valor da aquisição foi de R$ 44,6 milhões, tendo sido pago R$ 10 milhões de sinal e restando um saldo de R$ 34,6 milhões que se refere à permuta de 27,5% do VGV de R$ 125,7 milhões do empreendimento que será desenvolvido no local, o Gavea Green Residencial, que já foi lançado em agosto de 2008.

Em operação realizada por meio da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores em 30 de abril de 2009, foi aprovada a abertura de um programa de recompra de ações, para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, encerrando-se em 30 de abril de 2010, nos termos da Instrução CVM nº 10, de 14 de fevereiro de 1980. A quantidade de ações a serem adquiridas deve ser de, no máximo, 11.000.000 de ações ordinárias, que correspondem a menos de 10% das ações em circulação nesta data.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Recursos Humanos

A Brookfield Incorporações encerrou 2008 com um quadro de pessoal de 2523 funcionários, sendo 619 funcionários de escritório e 1904 funcionários de obra. A Brookfield Incorporações acredita ser de fundamental importância a criação de um ambiente de trabalho agradável, baseado na comunicação, no envolvimento e na responsabilidade. Para tanto, compromete-se a estimular o desenvolvimento de seus colaboradores, prover condições de saúde e segurança no trabalho e oferecer oportunidades iguais de reconhecimento e de desenvolvimento de carreira.
O ano de 2008 foi um ano de consolidação de alguns programas desenvolvidos em 2007 e do planejamento de novas estratégias de atuação dos Recursos Humanos para 2009. Dos programas desenvolvidos temos alguns destaques, que foram considerados por seus colaboradores como casos de sucesso: Programa de Qualidade de Vida, Programa de Estágio, Retenção de Novos Talentos e Avaliação Desempenho.
Para 2009 a companhia visa investir no desenvolvimento de seus líderes, na implementação da ferramenta integrada SAP e no Plano de Sucessão.
A Brookfield Incorporações possui Certificação ISO para todos os seus processos construtivos, tornando seu produto final diferenciado e com alto padrão de qualidade. Ao final de 2008, a BEC foi premiada pelo SECONCI e o SINDUSCON com o Prêmio Vitae-Rio na categoria mais alta já atingida pelas Empresas Construtoras do Rio de Janeiro.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Responsabilidade Social

A Brookfield Incorporações acredita que seu negócio deve proporcionar, além do crescimento da empresa, o desenvolvimento das cidades onde atua. Desta forma, o investimento social realizado em 2008 teve como foco as 3 principais áreas de atuação da empresa – os estados do Rio de Janeiro e São Paulo, e a região Centro-Oeste - concentrando-se principalmente nos segmentos de cultura, educação e meio ambiente.
Como continuidade do trabalho realizado em 2007, a Brookfield Incorporações renovou os patrocínios do Festival de Cinema do Rio e da Orquestra Sinfônica Brasileira (OSB). O primeiro é um dos principais festivais de cinema da América Latina, com a exibição de mais de 300 filmes nacionais e internacionais. Já a OSB é uma tradicional instituição brasileira de música erudita, reconhecida pela excelência artística.
Na área da educação a empresa investiu tanto em projetos próprios como de terceiros. Os programas de educação nas obras é uma das prioridades da empresa, que busca erradicar o analfabetismo entre os operários, para que estes tenham melhores oportunidades profissionais. As iniciativas contam com parcerias locais e são coordenadas pela área de Recursos Humanos.
O Programa Estrela Dalva, desenvolvido pelo Instituto Lecca, contou novamente com o apoio da Brookfield Incorporações. Este programa visa proporcionar a crianças e adolescentes superdotados oriundos de comunidades carentes o acesso às melhores escolas públicas do Rio de Janeiro. Desta forma, investe no desenvolvimento de cidadãos conscientes e melhor preparados para o mercado de trabalho.
Em São Paulo a Brookfield Incorporações apoiou em 2008 o Instituto Tamboré, organização que atua na região de Barueri e Santana de Parnaíba, onde estão os bairros Tamboré e Alphaville. O Instituto atua com iniciativas socioambientais e é responsável pelo Programa de Preservação da Reserva Biológica Tamboré, uma área com mais de 3,5 milhões de m². O apoio da Brookfield Incorporações ao Instituto envolveu diversas iniciativas, como o Programa Lixo da Gente (coleta seletiva em Santana de Parnaíba), o Programa Escola Amiga da Terra (educação ambiental em escolas municipais) e a Campanha de Consumo Consciente, que atingiu milhares de pessoas.
A Brookfield Incorporações acredita na importância de contribuir com o desenvolvimento sustentável do país e vem buscando aprimorar constantemente a sua atuação social.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Composição do Capital Social

Na data deste Prospecto, nosso capital social, totalmente subscrito e integralizado, era de R$ 1.399.790.588,10, representado por 355.390.215 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. Nosso capital social poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, até o limite de 420.000.000 de ações ordinárias, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações ordinárias a serem emitidas e as demais condições de subscrição e integralização das ações dentro do capital autorizado. Em 11 de setembro de 2009, o Conselho de Administração aprovou a convocação de Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada em 29 de setembro de 2009, para deliberar sobre a alteração do *caput* do artigo 9º do Estatuto Social da Companhia, a fim de aumentar o capital autorizado até o limite de 500.000.000 de ações ordinárias.

O quadro abaixo contém informações relacionadas à propriedade de ações ordinárias detidas pelos nossos acionistas com participação igual ou superior a 5% do nosso capital social na data deste Prospecto, considerados coletivamente, bem como as ações em tesouraria, até a data da presente oferta:

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Acionista	Quantidade	Participação (%)
Brookfield Brasil Ltda.	181.651.372	51,11
Executivos Signatários do Acordo de Acionistas		
WGELZ Administração Participações S.A.	24.507.698	6,90
Walter Francisco Lafemina	12.206.094	3,43
Gilberto Bernardo Benevides	7.323.737	2,06
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	4.882.437	1,37
Elias Calil Jorge	3.661.868	1,03
Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin	2.441.245	0,69
Administradores	141.881	0,04
Ações em Tesouraria	4.464.863	1,26
Outros (1)	114.109.020	32,11
Total	355.390.215	100,00

(1) Considera as ações negociadas na BM&

Alterações Relevantes da Participação do Acionista Controlador nos Últimos três Exercícios Sociais

Até 09 de setembro de 2008, a Companhia era diretamente controlada pela Brascan Real Estate S.A., a qual detinha ações representativas de 59,87% do nosso capital social. Em 09 de setembro de 2008, foi aprovada a incorporação da Brascan Real Estate S.A. ao patrimônio da Brookfield Brasil. Consequentemente, as ações de nossa emissão, anteriormente detidas pela Brascan Real Estate S.A. foram transferidas para a Brookfield Brasil.

Em 22 de outubro de 2008, foi concluída a aquisição da Company e a reorganização societária que permitiu a unificação da base acionária da Company à base acionária da Brookfield, tendo a Companhia emitido novas ações para serem atribuídas aos antigos acionistas da Company. Em vista disso, a participação da Brookfield Brasil em nosso capital foi reduzida para 42,28%. Também em 22 de outubro de 2008, entrou em vigor o Acordo de Acionistas da Companhia, que havia sido celebrado em 10 de setembro de 2008 entre a Brookfield Brasil e os Executivos Signatários do Acordo de Acionistas (antigos acionistas controladores da Company), os quais detinham em conjunto, naquele momento, 15,01% do nosso capital social.

Em 14 de janeiro de 2009, nosso Conselho de Administração aprovou a realização de aumento de capital mediante a emissão privada de 100.000.000 de novas ações ordinárias, sendo que a Brookfield Brasil e os Executivos Signatários do Acordo de Acionistas subscreveram a totalidade das ações correspondentes ao seu direito de preferência, e a Brookfield Brasil, adicionalmente, subscreveu a totalidade das sobras não subscritas pelos demais acionistas da Companhia.

Após a conclusão de tal aumento de capital, e o cancelamento de determinada quantidade de ações em tesouraria deliberado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 30 de abril de 2009, a participação da Brookfield Brasil e dos Executivos Signatários do Acordo de Acionistas em nosso capital social passou a ser aquela indicada no quadro acima.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO
Posição em 04/09/2009

Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Brookfield Brasil Ltda.	181.651.372	51,11			181.651.372	51,11
Executivos Signatários do Acordo de Acionistas	55.023.079	15,48			55.023.079	15,48
Administradores						
Conselho de Administração	141.881	0,04			141.881	0,04
Diretoria						
Conselho Fiscal	-				-	
Ações em Tesouraria	4.464.863	1,26			4.464.863	1,26
Outros Acionistas	114.109.020	32,11			114.109.020	32,11
Total	**355.390.215**	**100,00**		**-**	**355.390.215**	**100,00**
Ações em Circulação	**114.109.120**	**32,11**			**114.109.120**	**32,11**

A Companhia tem como principais acionistas a Brookfield Brasil, a WGELZ Administração e Participações S.A. e os Acionistas Vendedores.

A WGELZ Administração e Participações S.A. tem como acionistas os Srs. Walter Francisco Lafemina (40,0%), Gilberto Bernardo Benevides (24,0%), Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (16,0%), Elias Calil Jorge (12%) e Luiz Angelo de Andrade Zanfortin (12,0%).

A Brookfield Brasil é controlada pela Brookfield Participações Ltda., que detém 99,9% de seu capital social. A Brookfield Participações Ltda., por sua vez, é controlada pela Brascan Brazil, que detém 99,9% de seu capital social. O controlador da Brascan Brazil é a Brookfield Asset Management, que detém 100,0% de seu capital social. A Brookfield Asset Management tem como acionista controlador a BAM Investments Corp., que detém 9,7% de seu capital social. A BAM Investments Corp. é controlada pela Partners Limited, que detém 49,4% de seu capital social. A Partners Limited possui aproximadamente 40 acionistas, sendo que nenhum deles possui mais do que 20% de participação nem tampouco detêm, individualmente, o controle de referida sociedade. De acordo com o Management Information Circular de 2009 (que pode ser acessado no seguinte link: http://www.brookfield.com/_Global/1/img/content/file/ Investor%20Relations/Other%20Disclosure/2009MIC.pdf), os seguintes acionistas da Partners Limited também são conselheiros ou diretores executivos de referida sociedade: Jeffrey M. Blidner, Jack Cockwell, J. Bruce Flatt, Robert J. Harding, David W. Kerr, Brian D. Lawson, George Myhal e Samuel J.B. Pollock.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

Cláusula Compromissória

A Brookfield Incorporações está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO
Posição em 31/05/2009

Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	181.651.372	51,11			181.651.372	51,11
Ex-Controladores Company	55.234.236	15,54			55.234.236	15,54
FAMA Investimentos Ltda.	19.883.710	5,59			19.883.710	5,59
Administradores						
Conselho de Administração	141.881	0,04			141.881	0,04
Diretoria						
Conselho Fiscal	-				-	
Ações em Tesouraria	5.000.000	1,41			5.000.000	1,41
Outros Acionistas	93.479.016	26,30			93.479.016	26,30
Total	**355.390.215**	**100,00**		**-**	**355.390.215**	**100,00**
Ações em Circulação	**113.362.726**	**31,90**			**113.362.726**	**31,90**

14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO
Posição em 31/06/2008 (12 meses atrás)

Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	110.778.465	59.87			110.778.465	59.87
Sloane Robinson LLP	9.476.400	5,12			9.476.400	5,12
Administradores						
Conselho de Administração	8	0,00			8	0,00
Diretoria						
Conselho Fiscal	-				-	
Ações em Tesouraria	1.182.100	0,64			1.182.100	0,64
Outros Acionistas	63.591.501	34,37			63.591.501	34,37
Total	**185.028.474**	**100**			**185.028.474**	**100**
Ações em Circulação	**73.067.901**	**39,49**			**73.067.901**	**39,49**

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

Investimentos

Em 2006, nossos investimentos em ativos imobilizados e intangíveis não foram relevantes, totalizando R$ 0,4 milhões. Nossos investimentos se concentram na aquisição de terrenos para realização dos nossos empreendimentos, e estão registrados na rubrica imóveis a comercializar, circulante e não circulante. Durante o exercício de 2007, investimos aproximadamente R$ 4,0 milhões em ativos imobilizados e intangíveis. Os investimentos se destinaram principalmente na aquisição de terreno para realização dos nossos empreendimentos, e estão registrados na rubrica imóveis a comercializar, circulante e não circulante. Em 2008, investimos R$ 3,8 milhões em ativos imobilizados. Os investimentos se destinaram principalmente para três grandes aquisições durante o ano, conforme segue:

A Companhia concluiu, em 31 de janeiro de 2008, a aquisição, por meio de sua controlada Brascan, pelo valor de R$ 288.8 milhões de 100% do capital social da BTHP companhia de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano constituindo um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m^2 de área. No ato da aquisição, pagamos R$ 61,4 milhões aos vendedores da BTHP. O valor remanescentes será pago em cinco parcelas anuais de R$ 45,5 milhões cada.

Em 17 de abril de 2008, a Companhia concluiu a aquisição de quase a totalidade do capital social da MB Engenharia, empresa incorporadora que atua, principalmente, na região Centro-Oeste do Brasil com foco na Classe Média, Classe Média-Baixa e no Segmento Econômico. A MB Engenharia atua em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo. A MB Engenharia possuía registro de companhia aberta na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008.

As condições referentes à aquisição da MB Engenharia podem ser resumida da seguinte forma:

1 - A primeira parcela de R$ 40,0 milhões foi paga em 17 de abril de 2008.

2 - A segunda parcela, que deverá ser paga em 30 de abril de 2011, terá seu valor fixado em função do EBITDA da MB Engenharia nos exercícios sociais de 2009 e 2010. O pagamento da segunda parcela será efetuado parte em moeda corrente, podendo, ainda, parte ser paga em ações de emissão da Companhia.

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

3 - A terceira parcela deverá ser paga em 30 de abril de 2013 caso ocorra redução no valor da segunda parcela em razão da postergação de parte deste pagamento. O pagamento da terceira parcela será efetuado mediante depósito, sendo este valor limitado ao valor de pagamento postergado que será corrigido por IGP-M acrescido de 8% ao ano no período compreendido entre 01 de janeiro de 2011 até 30 de abril de 2013.

O valor mínimo a ser pago aos vendedores, incluindo a primeira e a segunda parcela, será de R$ 164,0 milhões, atualizado até 30 de abril de 2011, e o saldo a pagar foi registrado na controladora no passivo na rubrica "Provisão referente à aquisição de investimentos". O pagamento da segunda parcela foi garantido pela Companhia por meio da alienação fiduciária de ações representativas de 70% do capital social da MB Engenharia.

Nesta aquisição foi apurado um ágio de R$ 167,4 milhões cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo do banco de terrenos da MB Engenharia. Este valor de mercado foi apurado com base em projeções do fluxo de caixa futuro a ser gerado pelas incorporações a serem desenvolvidas no banco de terrenos. Sendo assim, este ágio foi realocado para a rubrica de "estoque de imóveis a comercializar – terrenos" nas demonstrações financeiras consolidadas, que está sendo amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado no resultado na rubrica de despesa de amortização.

A Companhia subscreveu, também em 17 de abril de 2008, novas ações de emissão da MB Engenharia, no valor de R$ 210,0 milhões, tendo integralizado todas estas ações durante o ano de 2008.

Em 22 de outubro de 2008, a Companhia concluiu a aquisição da Company e a reorganização societária que permitiu a unificação da base acionária da Company à base acionária da Brookfield.

Em razão desta reorganização, foi pago aos ex-acionistas da Company o valor total de R$ 200,0 milhões, em moeda corrente nacional, correspondente à soma do pagamento: (a) de R$ 100,0 milhões, pelo resgate das ações preferenciais resgatáveis da SPE SP-3, conforme aprovação dos acionistas da SPE SP-3 em assembleia geral realizada em 22 de outubro de 2008; e (b) de R$ 100,0 milhões referentes aos dividendos intermediários e intercalares declarados pela Company, cuja distribuição, estava condicionada à aprovação da incorporação de ações e, portanto, da reorganização societária. Adicionalmente, os ex-acionistas da Company receberam 76.978.000 novas ações da Brookfield ou 1,0690 ação da Brookfield para cada uma ação da Company.

14.05 - PROJETOS DE INVESTIMENTO

O saldo da provisão referente à aquisição de investimentos em 31 de dezembro de 2008 é no montante de R$ 160,7 milhões, sendo R$ 140,7 milhões relativos à aquisição da MB Engenharia e R$ 20,0 milhões referentes a outros investimentos.

15.01 - PROBLEMAS AMBIENTAIS

Aspectos Ambientais

Estamos sujeitos a diversas leis, decretos, regulamentos e normas federais, estaduais e municipais relativos à proteção do meio ambiente. As normas ambientais variam de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais do local e as utilizações presentes e passadas do local. O cumprimento dessas leis e regulamentações ambientais pode causar atrasos, resultando em custos significativos, bem como em proibições ou restrições no desenvolvimento de nossas atividades.

Licenças e Autorizações Ambientais

A legislação ambiental brasileira determina que a instalação de empreendimentos que de qualquer forma causem degradação do meio ambiente está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto para as fases de instalação inicial do empreendimento, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente.

A competência para licenciar, no que se refere aos empreendimentos de impacto ambiental regional, ou seja, que envolvam mais de um estado da federação ou mesmo países vizinhos, ou realizados em áreas de interesse ou domínio da União, é do IBAMA. Nos demais casos, a competência é dos órgãos ambientais estaduais, todavia, caso o impacto seja exclusivamente local, poderá ser dos municípios. O processo de licenciamento ambiental segue, basicamente, três estágios subsequentes: licença prévia, licença de instalação e licença de operação. No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental, instalados a partir de julho de 2000, é necessário, a título de compensação ambiental, a destinação de recursos a serem fixados pelo órgão ambiental licenciador, para a implantação e/ou manutenção de uma unidade de conservação. Quando não há licença ambiental para um projeto que a exige, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, a conduta consiste em crime ambiental, além de sujeitar o infrator a penalidades administrativas, tais como multas de até R$ 10,0 milhões e a interdição da atividade de construção do empreendimento cuja licença não foi obtida. A construção, manutenção e continuidade das vendas dos nossos projetos podem atrasar devido à dificuldade ou demora na obtenção das licenças necessárias, ou mesmo devido à nossa impossibilidade de atender às exigências estabelecidas por órgãos ambientais, no curso do processo de licenciamento.

Áreas de Preservação Permanente

As Áreas de Preservação Permanente ("APPs") são áreas especialmente protegidas, em virtude da sua importância ambiental. De acordo com o Código Florestal, são consideradas APPs, dentre outras, a faixa marginal de corpos d'água, os topos de morro e restingas.

A supressão de vegetação localizada em APPs dependerá de autorização prévia do órgão competente e será apenas admitida em casos de utilidade pública ou de interesse social, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento.

Os impactos causados às APP, quando não autorizados pelo órgão ambiental competente, ou em descordo com a autorização emitida, sujeitam o infrator à penalidade de multa, de R$ 5,0 mil reais a R$ 50,0 mil reais por hectare ou fração, além da possibilidade de embargo ou suspensão das atividades, dentre outras.

Alguns de nossos empreendimentos afetam direta ou indiretamente APPs. Por esse motivo foram lavrados autos de infração com imposição de multas e penalidades de embargo de obras impostas pelas autoridades ambientais, assim como ações judiciais visando à recuperação dos impactos causados às referidas áreas.

Nesses casos buscamos sempre solucionar a pendência ou a celebração de Termos de Ajustamento de Conduta visando à adequação ambiental dos empreendimentos. Até o momento, não fomos adversamente

impactados de forma relevante e todos os nossos empreendimentos encontram-se livres de quaisquer embargos ou suspensões de obras relacionadas às APPs

Resíduos Sólidos

A legislação ambiental brasileira regula a disposição adequada de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A violação das regras pode resultar em penalidades. Ver subitem "Responsabilização Ambiental", neste item, nesta seção, deste Prospecto.

Áreas Contaminadas

Nós desenvolvemos e construímos projetos em diversos estados do Brasil. Cada estado membro possui uma Secretaria do Meio Ambiente ou Agência Ambiental. Os órgãos ambientais, especialmente a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo e a Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental – CETESB, ligada à referida secretaria, têm adotado posturas cada vez mais severas em relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas.

Além disso, a Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano do Rio de Janeiro e o Instituto Estadual do Ambiente do Rio de Janeiro (INEA), também mantêm padrões de qualidade estabelecidos pelas resoluções do CONAMA.

O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação ou a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nesses locais, poderá sujeitar o responsável pela construção de empreendimentos imobiliários nestas áreas a sanções penais e administrativas. Além disso, o proprietário do imóvel poderá ser obrigado a arcar com o custo da descontaminação do local, ainda que não seja ele o causador da contaminação.

Para atender a legislação ambiental nós levamos em consideração todos os aspectos ambientais ao adquirir um terreno, inclusive a eventual existência de mananciais, árvores, vegetação e localização quanto às características de área de preservação.

Ademais, antes da aquisição dos terrenos, contratamos engenheiros ambientais independentes para avaliar os terrenos acerca da presença de materiais nocivos ou tóxicos, lixo ou outras substâncias. No entanto, em caso de aquisição de terrenos contaminados, adotamos todos os procedimentos definidos pelas autoridades ambientais, conduzindo processos de remediação e de monitoramento, visando à adequação das áreas afetadas ao uso pretendido. Até o presente momento, não fomos adversamente afetados pela presença ou potencial presença de tais materiais ou pela falta de aprovações regulatórias.

Dessa forma, de modo que, no momento da aprovação dos projetos de nossos empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos ambientais já se encontram devidamente considerados.

Responsabilização Ambiental

A legislação ambiental brasileira prevê a imposição de sanções penais e administrativas a pessoas físicas e jurídicas que praticarem condutas caracterizadas como crime ou infração ambiental, independentemente da obrigação de reparar os eventuais danos ambientais causados. As sanções que podem vir a nos ser impostas pela prática de eventuais crimes e infrações ambientais incluem, dentre outras:

- a imposição de multas que, no âmbito administrativo, podem alcançar até R$ 50,0 milhões de acordo com a capacidade econômica e os antecedentes da pessoa infratora, bem como com a

gravidade dos fatos e antecedentes, as quais podem ser aplicadas em dobro ou no triplo em caso de reincidência;

- a suspensão ou interdição de atividades do respectivo empreendimento;
- a perda de benefícios e incentivos fiscais; e
- aprisionamento.

Os diretores, administradores e outras pessoas físicas que atuem como nossos prepostos ou mandatários, concorrem para a prática de crimes ambientais atribuídos a nós, estando sujeitos, na medida de sua culpabilidade, a penas restritivas de direitos e privativas de liberdade.

No Brasil os danos ambientais envolvem responsabilidade civil solidária e objetiva, direta e indireta. Isso significa que a obrigação de reparação poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, derem causa à violação ou contaminação, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Dessa forma, tanto as atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente, desenvolvidas pelas SPEs, assim como a contratação de terceiros para proceder a qualquer serviço em nossos empreendimentos, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação e a realização de terraplanagens, não nos isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelas SPEs e pelos terceiros contratados, caso estes não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

Adicionalmente, a legislação ambiental prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente ao controlador, sempre que esta for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

16.01 - AÇÕES JUDICIAIS COM VALOR SUPERIOR A 5% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU DO LUCRO LÍQUIDO

1 - ITEM	2 - DESCRIÇÃO	3 - % PATRIM. LÍQUIDO	4 - % LUCRO LÍQUIDO	5 - PROVISÃO	6 - VL PROVISIONADO (Reais Mil)	7 - VL. TOTAL AÇÕES (Reais Mil)
8 - OBSERVAÇÃO						
01	TRABALHISTA	0,00	0,00		0	0
02	FISCAL/TRIBUTÁRIA	0,00	0,00		0	0
03	OUTRAS	0,00	0,00		0	0

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Realizamos diversas operações com partes relacionadas durante o curso normal de nossas atividades. São consideradas partes relacionadas aquelas partes sobre controle comum com a Companhia ou partes em relação às quais a Companhia possa exercer influência significativa.

Compete ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação de celebração de contratos a serem firmados com quaisquer de seus administradores e acionistas controladores, ou sociedades a eles relacionadas. Além do disposto acima, não há qualquer processo regulando a tomada de decisão para realização das transações com partes relacionadas.

Quando necessário, o procedimento de tomada de decisões para a realização de operações com partes relacionadas seguirá os termos do artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, que determina que o acionista ou o administrador, conforme o caso, nas assembleias gerais ou nas reuniões da administração, abstenha-se de votar nas deliberações relativas: (i) ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social; (ii) à aprovação de suas contas como administrador; e (iii) a quaisquer matérias que possam beneficiá-lo de modo particular ou que seu interesse conflite com o da Companhia.

Mútuos

Nossos empréstimos com partes relacionadas montavam uma divida de R$ 240,6 milhões em 30 de junho de 2009, com taxas de juros entre 12,0% e 14,0% ao ano, representando uma taxa média de 11,0% ao ano, resultando em despesas financeiras no valor de R$ 10,4 milhões no mesmo período.

Entre 03 de novembro de 2008 e 02 de junho de 2009, celebramos instrumentos de mútuo com a nossa controlada Brascan, por meio dos quais a Brascan nos concedeu empréstimos, cujo valor total, em 30 de junho de 2009, era de R$ 199,8 milhões. Sobre os valores mutuados incidirão juros de 12,0% ao ano, calculados desde o desembolso até o efetivo pagamento, não tendo sido convencionado prazo para pagamento.

Entre 19 de novembro de 2008 e 02 de junho de 2009, celebramos instrumentos de mútuo com a nossa controlada MB Engenharia, por meio dos quais concedemos à MB Engenharia empréstimos, cujo valor total, em 30 de junho de 2009, era de R$ 96,4 milhões. Sobre os valores mutuados incidirão juros de 14,0% ao ano, calculados desde o desembolso até o efetivo pagamento, não tendo sido convencionado prazo para pagamento.

Entre 01 de dezembro de 2008 e 02 de junho de 2009, nossa controlada Brascan celebrou instrumentos de mútuo com a Company, por meio dos quais a Brascan concedeu à Company empréstimos, cujo valor total, em 30 de junho de 2009, era de R$ 143,8 milhões. Sobre os valores mutuados incidirão juros de 14,0% ao ano, calculados desde o desembolso até o efetivo pagamento, não tendo sido convencionado prazo para pagamento.

A Companhia e a Company emitiram CCBs com vencimento em 1 ano após sua emissão e remuneração equivalente a 102% da Taxa SELIC, que foram adquiridas indiretamente pelos ex-controladores da Company e atuais acionistas da Companhia. Em 30 de junho de 2009, o saldo dessas CCBs era de aproximadamente R$ 63,7 milhões.

17.01 - OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS

Os saldos dos empréstimos com partes relacionadas são relacionadas como segue:

Empréstimos	Controladora	
	Ativo	Passivo
	30 de junho de 2009	30 de junho de 2009
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	-	194.710
MB Engenharia S.A.	99.738	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	32.256
Certificado de crédito bancário	-	13.586
Total	**99.738**	**240.552**
Circulante	-	13.586
Não circulante	99.738	226.966
Total	**99.738**	**240.552**

Empréstimos	Consolidado	
	Ativo	Passivo
	30 de junho de 2009	30 de junho de 2009
Certificados de Crédito Bancário	-	63.743
Diversos	34.052	-
Total	**34.052**	**63.743**
Circulante	34.052	63.743
Não circulante	-	-
Total	**34.052**	**63.743**

Os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados na demonstração de resultado como receitas e despesas financeiras, estão demonstradas como segue:

Empréstimos	Controladora			
	Receita		Despesa/Custo	
	Janeiro a Junho de 2009	Janeiro a Junho de 2008	Janeiro a Junho de 2009	Janeiro a Junho de 2008
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	-	630	8.883	-
MB Engenharia S.A.	3.191	-	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	-
Certificado de crédito bancário	-	-	1.501	-
Total	**3.191**	**630**	**10.384**	**-**

17.01 - OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS

Empréstimos	Consolidado			
	Receita		Despesa/Custo	
	Janeiro a Junho de 2009	Janeiro a Junho de 2008	Janeiro a Junho de 2009	Janeiro a Junho de 2008
Certificado de crédito bancário	-	-	1.658	-
Diversos	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**1.658**	**-**

Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC

Realizamos diversos adiantamentos para futuro aumento de capital de nossas Subsidiárias, de forma a aportar recursos necessários para o início de nossos empreendimentos.

Entre 02 de dezembro de 2008 e 31 de março de 2009, celebramos instrumentos de AFAC com a nossa controlada Brascan Faria Lima SPE S.A., por meio dos quais transferimos recursos à Brascan Faria Lima SPE S.A. que serão capitalizados em aumento de seu capital, que ocorrerá na primeira assembléia geral de acionistas da Brascan Faria Lima SPE S.A. posterior à entrega dos recursos correspondentes ao respectivo instrumento de AFAC. Esses AFACs não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 36 meses. Em 30 de junho de 2009, o valor total dos recursos transferidos à Brascan Faria Lima SPE S.A. a título de AFAC era de R$ 21,1 milhões.

Outras operações

Em 29 de julho de 2008, a Brascan adquiriu a valor de mercado da Brascan Imobiliária Hotelaria e Turismo S.A. terreno localizado no bairro de São Conrado, na cidade do Rio de Janeiro. O valor da aquisição foi de R$ 44,6 milhões, tendo sido pago R$ 10 milhões de sinal e restando um saldo de R$ 34,6 milhões que se refere à permuta de 27,5% do VGV de R$ 125,7 milhões do empreendimento que será desenvolvido no local, o Gavea Green Residencial, que já foi lançado em agosto de 2008.

Em operação realizada por meio da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores em 30 de abril de 2009, foi aprovada a abertura de um programa de recompra de ações, para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, encerrando-se em 30 de abril de 2010, nos termos da Instrução CVM nº 10, de 14 de fevereiro de 1980. A quantidade de ações a serem adquiridas deve ser de, no máximo, 11.000.000 de ações ordinárias, que correspondem a menos de 10% das ações em circulação nesta data.

ESTATUTO SOCIAL

DA

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, DURAÇÃO E OBJETO

Artigo 1 - A **Brookfield Incorporações S.A.** é uma sociedade anônima, que se rege pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

Artigo 2 - A Companhia tem por objeto a participação no capital social de outras sociedades, podendo, para tanto, realizar todos e quaisquer atos necessários para o cumprimento de seu objeto social.

Artigo 3 - A Companhia tem sede e foro na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-100, podendo, por decisão do Conselho de Administração, abrir e fechar filiais, sucursais ou estabelecimentos de qualquer natureza, no território nacional ou no exterior.

Artigo 4 - A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5 - O capital social da Companhia é de R$ 1.399.790.588,10 (um bilhão, trezentos e noventa e nove milhões, setecentos e noventa mil, quinhentos e oitenta e oito reais e dez centavos), dividido em 355.390.215 (trezentos e cinquenta e cinco milhões, trezentos e noventa mil e duzentas e quinze) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1° - Todas as ações da Companhia serão mantidas em conta corrente de depósito em nome de seus titulares junto à instituição financeira indicada pelo Conselho de Administração, podendo ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o parágrafo 3º do artigo 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo 2º - O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponde um voto nas Assembleias Gerais. A Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 3º - As ações em que se divide o capital poderão ser grupadas ou desdobradas por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 6 - O montante a ser pago pela Companhia a título de reembolso pelas ações detidas por acionistas que tenham exercido direito de retirada, nos casos autorizados por lei, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado de acordo com o procedimento de avaliação aceito pela Lei nº 9.457/97, sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial apurado de acordo com o artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 7 - A Companhia só registrará a transferência de ações se forem observadas as disposições pertinentes do(s) Acordo(s) de Acionistas, desde que esteja(m) arquivado(s) em sua sede, bem como as disposições do presente Estatuto Social.

Artigo 8 - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, observadas as condições e requisitos expressos no artigo 30 da Lei das Sociedades por Ações e disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 9 - A Companhia está autorizada a aumentar o capital social em até mais 250.000.000 (duzentas e cinquenta milhões) de ações ordinárias ou até atingir o total de 420.000.000 (quatrocentas e vinte milhões) de ações ordinárias, respeitado o menor limite entre estes parâmetros, independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de reforma estatutária, 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 as demais condições da subscrição e da integralização, bem como deliberar sobre o exercício do direito de preferência, observadas as normas legais e estatutárias.

Parágrafo Único - A Companhia poderá, dentro do limite de capital autorizado e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, por deliberação do Conselho de Administração, outorgar opção de compra de ações em favor de seus administradores e empregados, pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle, observadas as disposições estatutárias e as normas legais aplicáveis, não se aplicando o direito de preferência dos acionistas.

Artigo 10 - A Companhia poderá reduzir ou excluir o prazo para o exercício do direito de preferência na emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das Sociedades por Ações. Também não haverá direito de preferência na outorga e no exercício de opção de compra de ações, na forma do disposto no §3º do artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações."

CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 11 - A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) meses subsequentes ao término do exercício social para os fins previstos em lei e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais a exigirem.

Parágrafo 1° - A Assembleia Geral será convocada na forma da lei, e será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariada por pessoa escolhida pelo Presidente.

Parágrafo 2º - Na ausência do Presidente do Conselho de Administração, ou de seu substituto, o Presidente e o Secretário da Mesa serão escolhidos pelos acionistas presentes.

Parágrafo 3º - Independente das formalidades de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

Parágrafo 4º - As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as exceções previstas em lei, e neste Estatuto Social, serão tomadas por maioria de votos, não se computando os votos em branco.

Parágrafo 5° - Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por mandatários nomeados na forma do § 1° do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, devendo os respectivos instrumentos de mandato serem depositados, na sede social, com 03 (três) dias de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral.

Artigo 12 - Além das matérias previstas em lei, caberá à Assembleia Geral:

I - fixar os honorários anuais globais da Administração, assim como a remuneração do Conselho Fiscal quando instalado;

II - deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração da Companhia, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;

III - deliberar sobre a transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação, eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

IV - deliberar sobre a saída da Companhia do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA ("Novo Mercado"), a qual deverá ser comunicada à Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias;

V - escolher, dentre as instituições qualificadas e indicadas em lista tríplice pelo Conselho de Administração, a que será responsável pela preparação do laudo de avaliação das ações da Companhia para fins de saída do Novo Mercado ou cancelamento de registro de companhia aberta observado o disposto no artigo 13; e

VI - resolver os casos omissos no presente Estatuto Social, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 13 - A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Companhia, referida no artigo 12, inciso V do presente Estatuto Social, deverá ser tomada, não se computando os votos em branco, pela maioria dos votos dos acionistas

representantes das Ações em Circulação presentes na respectiva Assembleia Geral, a qual, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem no mínimo 20% (vinte por cento) do total das Ações em Circulação ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

Parágrafo 1º - Para fins do disposto neste Estatuto Social, entende-se por:

"Ações em Circulação" todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia ou aquelas em tesouraria;

"Acionista Controlador" o acionista ou grupo de acionistas vinculados por acordo de acionistas ou sob controle comum que exerça o Poder de Controle da Companhia;

"Poder de Controle" (bem como os seus termos correlatos "Controladora", "Controlada", "sob Controle Comum" ou "Controle") entende-se o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação a pessoa ou grupo de acionistas vinculados por acordo de acionistas ou sob controle comum (grupo de controle), que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas Assembleias Gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegure a maioria absoluta do capital votante; e

"Controle Difuso" o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Companhia, assim como por grupo de acionistas que não seja signatário de acordo de votos e que não esteja sob controle comum e nem atue representando um interesse comum.

Artigo 14 - Nas hipóteses de saída da Companhia do Novo Mercado ou de cancelamento do registro de companhia aberta, os custos incorridos com a preparação do laudo de avaliação referido no inciso V do artigo 12 serão integralmente suportados pelo ofertante.

CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, cujos membros serão pessoas naturais, devendo os membros do Conselho de Administração ser acionistas e os Diretores, residentes no País, acionistas ou não.

Artigo 16 - Os Conselheiros serão eleitos por Assembleia Geral e os Diretores pelo Conselho de Administração, sendo os mandatos dos Conselheiros unificados e de 2 (dois) anos e os mandatos dos Diretores de 3 (três) anos, unificados ou não, admitida, em ambos os casos, a reeleição.

Parágrafo 1º - Caberá à Assembleia Geral que deliberar sobre a eleição dos membros do Conselho de Administração, dentre os eleitos, designar o Presidente do Conselho.

Parágrafo 2º - A investidura dos Conselheiros e Diretores nos respectivos cargos far-se-á dentro de 30 (trinta) dias, a contar das respectivas datas de nomeação, mediante assinatura de Termo de Posse lavrado no Livro de Atas de Reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, conforme o caso, e do respectivo Termo de Anuência dos Administradores a que se refere o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Artigo 17 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de Comitês de Assessoramento destinados a auxiliar os Conselheiros, bem como definir a composição e atribuições específicas de tais Comitês.

CAPÍTULO V - CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 18 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) membros, e no máximo 12 (doze) membros (podendo ser eleitos suplentes), sendo um designado Presidente, um designado Vice-Presidente e os demais denominados simplesmente Conselheiros.

Parágrafo 1º - No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração da Companhia deverão ser Conselheiros Independentes. A qualificação como Conselheiros Independentes será expressamente declarada na Ata da Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo 2º - Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo 1º deste artigo 18, resultar número fracionário de Conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (**i**) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5; ou (**ii**) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5.

Parágrafo 3º - Caracteriza-se, para fins deste Estatuto Social, como "Conselheiro Independente", aquele que: (**i**) não tiver qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (**ii**) não for Acionista Controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não for ou não tiver sido, nos últimos 3 anos, vinculado à sociedade ou entidade relacionada ao Acionista Controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (**iii**) não tiver sido, nos últimos 3 anos, empregado ou diretor da Companhia, do Acionista Controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (**iv**) não for fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (**v**) não for funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (**vi**) não for cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; e (**vii**) não receber outra remuneração da Companhia além daquela oriunda da atuação como Conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição).

Parágrafo 4º - Também serão considerados Conselheiros Independentes aqueles eleitos mediante a faculdade prevista nos §§ 4º e 5º do artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 5º - Nos casos de impedimento temporário ou vacância do cargo, o Presidente será substituído, até a primeira Assembleia Geral, por quem os demais Conselheiros vierem a designar.

Parágrafo 6º - No caso de impedimento ou vacância no cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos Conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente.

Artigo 19 - Compete ao Conselho de Administração, sem prejuízo de outras atribuições fixadas por lei ou por este Estatuto Social:

I - Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, política e objetivos básicos da Companhia e de suas controladas;

II - Aprovar os planos de trabalho e orçamentos anuais, os planos de investimento e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas;

III - Eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições;

IV - Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e sobre quaisquer outros atos;

V - Atribuir, do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, os honorários globais anuais da Diretoria e do Conselho de Administração;

VI - Manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

VII - Autorizar a distribuição de dividendos intermediários com base em resultados apurados em balanço intermediário ou à conta de lucros acumulados ou reservas existentes no último balanço anual ou semestral;

VIII - Deliberar sobre a emissão de ações ou bônus de subscrição, no limite do capital autorizado, fixando o preço de emissão, forma de subscrição e integralização e outras condições da emissão, definindo ainda se será concedida preferência na subscrição aos acionistas na hipótese prevista no artigo 10 deste Estatuto Social;

IX Deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, bem como, por delegação da Assembleia Geral, sobre a oportunidade da emissão de debêntures, sobre o seu modo de subscrição ou colocação, o tipo, sobre a época e condições de pagamento dos juros, da participação nos lucros e do prêmio de reembolso das debêntures, se houver, e sobre a época e condições de vencimento, amortização ou resgate.

X - Deliberar sobre a negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação na forma do artigo 8 deste Estatuto Social;

XI - Escolher e destituir os auditores independentes;

XII - Autorizar a Diretoria a realizar operações excepcionais não previstas no orçamento aprovado nos termos do inciso II deste artigo que importem em alienação de bens do ativo permanente, constituição de ônus reais, prestação de garantias a obrigações de terceiros, contratação de empréstimos, renúncia à direitos, transação ou oneração, de qualquer forma, dos bens da Companhia em valores que representem responsabilidade superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido;

XIII - Convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou por exigência legal ou estatutária;

XIV - Deliberar sobre a criação ou extinção de filiais, agências, depósitos, sucursais, escritórios ou quaisquer outros estabelecimentos, em qualquer localidade do território nacional ou do exterior;

XV - Deliberar sobre a celebração de quaisquer contratos, sempre que o valor envolvido em determinada operação exceder R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

XVI - Deliberar sobre a aquisição de controle de outras sociedades, bem como autorizar as associações e celebração de acordos de acionistas;

XVII Deliberar sobre a aquisição ou alienação de participação em quaisquer sociedades, independentemente do valor envolvido na operação;

XVIII – Aprovar a celebração de contratos entre a Companhia, ou sociedades em cujo capital a Companhia detenha participação, e qualquer de seus administradores e acionistas controladores, ou sociedades a ele relacionadas; e

XIX - Definir lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de sociedades para a elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta e/ou saída do Novo Mercado na forma do artigo 12, V deste Estatuto Social.

Artigo 20 - Compete ao Presidente do Conselho de Administração, além das atribuições próprias a seu cargo: (**a**) coordenar as atividades dos 2 (dois) órgãos de Administração da Companhia; (**b**) convocar, em nome do Conselho de Administração, a Assembleia Geral e presidi-la; e (**c**) convocar e presidir as reuniões do Conselho de Administração; e (**d**) o voto de desempate nas reuniões do Conselho de Administração, além de seu voto pessoal.

Artigo 21 - O Conselho de Administração reunir-se-á, pelo menos, trimestralmente. As reuniões do Conselho de Administração deverão ser realizadas com a presença da maioria de seus membros e serão convocadas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias pelo Presidente ou, pelo menos, por 2 (dois) Conselheiros, mediante convocação escrita, contendo, além do local, data e hora da reunião, a ordem do dia.

Parágrafo 1º - As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos membros presentes à reunião.

Parágrafo 2º - Independente das formalidades de convocação previstas neste artigo, serão consideradas regulares as reuniões a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º- As deliberações do Conselho de Administração constarão de Atas lavradas no livro próprio e assinadas pelos Conselheiros presentes.

Parágrafo 4º - Os Conselheiros poderão ser representados nas reuniões do Conselho de Administração por outro Conselheiro a quem tenham sido conferidos poderes especiais. Os Conselheiros poderão, ainda, participar de tais reuniões por intermédio de conferência telefônica ou vídeo-conferência, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente ficará investido de plenos poderes para assinar a Ata da reunião em nome do referido Conselheiro.

CAPÍTULO VI - DIRETORIA

Artigo 22 - A Diretoria será composta de no mínimo 6 (seis) e no máximo 15 (quinze) Diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, que designará o Diretor-Presidente, o Diretor Superintendente, 4 (quatro) Diretores Corporativos, sendo um Diretor Financeiro, um Diretor Jurídico, um Diretor de Investimentos e um Diretor de Relações Institucionais, e os demais Diretores Operacionais.

Parágrafo 1º - Em caso de vacância de cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger um novo diretor ou designar o substituto dentre os diretores restantes, fixando, em qualquer dos casos, o prazo de gestão e os respectivos vencimentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de ausência ou impedimentos eventuais de Diretores, a Diretoria determinará a forma de substituição ou transferência de funções.

Artigo 23 - Ao Diretor-Presidente da Companhia compete:

I – planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Diretoria;

II - convocar e presidir as Reuniões da Diretoria;

III - submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimento e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados;

IV - formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores;

V - organizar, fiscalizar e supervisionar, de acordo com a orientação do Conselho de Administração, a execução das atividades da Companhia;

VI - praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia; e

VII - exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Ao Diretor Superintendente compete:

I - planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades operacionais da Companhia;

II - planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos e incorporação imobiliária;

III - planejar, supervisionar e coordenar as construções feitas pela Companhia ou terceiros contratados;

IV - coordenar e supervisionar a comercialização dos produtos da Companhia e o relacionamento com seus clientes; e

V – substituir o Diretor –Presidente em suas ausências e impedimentos eventuais;

VI – exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - Ao Diretor Financeiro compete;

I - planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia e suas controladas;

II - coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimentos e operações, incluindo financiamentos;

III - administrar e aplicar os recursos financeiros, a receita operacional e não operacional;

IV - gerenciar as áreas de tesouraria e contabilidade;

V - coordenar a relação da Companhia com instituições financeiras, de crédito e seguradoras;

VI - manter os ativos da Companhia devidamente segurados;

VII - planejamento e controle financeiro e tributário;

VIII - exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - Ao Diretor Jurídico compete:

I - planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relacionadas com questões jurídicas e regulamentares da Companhia;

II - prestar assessoria jurídica à Diretoria da Companhia e das suas subsidiárias;

III - prestar aconselhamento legal nas operações da Companhia e de suas subsidiárias;

IV - coordenar as consultas e solicitações aos consultores jurídicos externos;

V - supervisionar e coordenar o departamento jurídico da Companhia acompanhando os processos administrativos e judiciais de que a Companhia e/ou suas subsidiárias sejam partes; e

VI - exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 4º - Ao Diretor de Investimentos compete:

I - fomentar, identificar e negociar novas áreas para o desenvolvimento de projetos em todos os segmentos de negócios da Companhia;

II – planejar, coordenar, supervisionar e dirigir as atividades destinadas a permitir a consecução dos objetivos de desenvolvimento propostos pela Companhia;

III - identificar oportunidades de aquisição e negociar com empresas para parcerias e ou aquisições;

VI - exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 5º - Ao Diretor de Relações Institucionais compete:

I - gerir a atividades ligadas ao relacionamento com instituições externas, sempre que tais atividades relacionarem-se com a imagem da empresa perante o mercado;

II - gerir atividades relacionadas ao marketing institucional da Companhia;

III - representar a Companhia em atividades ligadas às organizações setoriais ou de classe;

IV - exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Artigo 24 – O Diretor de Relações Institucionais exercerá ainda a função de Diretor de Relações com Investidores da Companhia, competindo-lhe representá-la perante a Comissão de Valores

Mobiliários, acionistas, investidores, bolsa de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, bem como manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável.

Artigo 25 - Os Diretores Operacionais terão as funções relacionadas ao desenvolvimento das atividades operacionais da Companhia que lhes forem atribuídas pelo Conselho de Administração.

Artigo 26 - A Diretoria se reunirá sempre que os interesses sociais exigirem, na sede da Companhia, ou no local indicado na convocação.

Parágrafo 1º - As Reuniões da Diretoria, que deverão ser realizadas com a presença da maioria de seus membros, serão convocadas pelo Diretor-Presidente, com antecedência mínima de 3 (três) dias, podendo tal prazo ser dispensado por deliberação unânime dos Diretores.

Parágrafo 2º - As resoluções da Diretoria, que constarão de Atas lavradas no livro próprio, serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Diretor-Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade.

Artigo 27 - Os Diretores terão a representação ativa e passiva da Companhia, competindo-lhes executar e fazer executar, dentro das respectivas atribuições, as deliberações da Assembleia Geral, do Conselho de Administração e da Diretoria.

Parágrafo 1º - A representação ativa e passiva da Companhia será exercida por (i) 2 (dois) membros da Diretoria, sendo um deles, obrigatoriamente, o Diretor-Presidente, o Diretor Superintendente ou algum dos Diretores Corporativos; (ii) 1 (um) membro da Diretoria e 1 (um) procurador; ou, ainda, (iii) 2 (dois) procuradores.

Parágrafo 2º - A Companhia será representada isoladamente por qualquer dos membros da Diretoria nos casos de recebimento de citações ou notificações judiciais e na prestação de depoimento pessoal.

Parágrafo 3º - As procurações outorgadas pela Companhia deverão especificar os atos e operações que poderão ser praticados, serão sempre assinadas por 2 (dois) membros da Diretoria, sendo um deles, obrigatoriamente, o Diretor-Presidente, o Diretor Superintendente ou algum dos Diretores Corporativos. As procurações terão sempre prazo determinado, não excedente de 1 (um) ano, salvo aquelas que contemplarem os poderes da cláusula *ad judicia*.

CAPÍTULO VII - CONSELHO FISCAL

Artigo 28 - O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei, e será composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral em que for requerido o seu funcionamento.

Parágrafo 1º - Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo 2º - O Conselho Fiscal reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros.

Parágrafo 3º - As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

Parágrafo 4º - Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, antes de assumirem seus cargos, deverão subscrever o Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal a que se refere o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 29 - O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício e de cada trimestre civil, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras previstas em Lei, observadas as normas então vigentes.

Artigo 30 - Do resultado líquido apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados e da provisão para o Imposto sobre a Renda, se houver, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% (vinte por cento) do capital social. Do saldo ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, se existente, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo obrigatório.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral poderá atribuir à Reserva para Investimentos, que não excederá a 80% (oitenta por cento) do Capital Social subscrito, importância não inferior a 5% (cinco por cento) e não superior a 75% (setenta e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas sociedades controladas e coligadas, inclusive através da subscrição de aumentos de capital.

Parágrafo 2º - O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação quer lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

Artigo 31 - Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, e, se não reclamados dentro de 3 (três) anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

Artigo 32 - A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração, dividendos à conta de lucros apurado nesses balanços, por conta do total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei.

Parágrafo 1º - Ainda por deliberação do Conselho de Administração, poderão ser declarados dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço levantado, inclusive à conta da reserva para Investimentos a que se refere o § 1º do Artigo 31.

Parágrafo 2º - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá pagar juros sobre o capital social a seus acionistas e imputá-los ao valor dos dividendos, inclusive o dividendo obrigatório a que se refere a parte final do caput do artigo 31.

CAPÍTULO IX - LIQUIDAÇÃO

Artigo 33 - A Companhia somente será dissolvida e entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral ou nos demais casos previstos em lei.

Parágrafo Único - À Assembleia Geral que deliberar sobre a liquidação caberá nomear o respectivo liquidante e fixar-lhe a remuneração.

CAPÍTULO X - DA ALIENAÇÃO DAS AÇÕES DE CONTROLE, DO CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 34 - A Alienação de Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição suspensiva ou resolutiva de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do Acionista Controlador Alienante.

Artigo 35 - A oferta pública referida no artigo anterior também deverá ser efetivada:

I. nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na Alienação de Controle da Companhia; e

II. em caso de alienação do controle da sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia sendo que, nesse caso, o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído à Companhia em tal alienação e anexar documentação que o comprove.

Parágrafo Único - Para fins do disposto neste Estatuto Social, entende-se por:

"Alienação de Controle da Companhia" a transferência a terceiro, a título oneroso, das Ações de Controle;

"Ações de Controle" o bloco de ações que assegura, de forma direta ou indireta, ao(s) seu(s) titular(es), o exercício individual e/ou compartilhado do Poder de Controle da Companhia; e

"Acionista Controlador Alienante" o Acionista Controlador, quando este promove a alienação de controle da Companhia.

Artigo 36 - Aquele que já detiver ações da Companhia e venha a adquirir o Poder de Controle da mesma, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

I. efetivar a oferta pública referida no artigo 35 deste Estatuto Social; e

II. ressarcir os acionistas dos quais tenha comprado ações em bolsa de valores nos 6 (seis) meses anteriores à data da Alienação de Controle, devendo pagar a estes a eventual diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador Alienante e o valor pago em bolsa de valores por ações da Companhia nesse mesmo período, devidamente atualizado até o momento do pagamento pelo Índice Geral de Preços de Mercado calculado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M); e

III. tomar as medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Ações em Circulação dentro dos 6 (seis) meses subsequentes à aquisição do Poder de Controle.

Artigo 37 - Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada pelo Acionista Controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia ou, pelo Acionista Controlador, no caso de saída da Companhia do Novo Mercado, seja para que as ações da Companhia passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, seja devido à reorganização societária da qual a companhia resultante não seja admitida para negociação no Novo Mercado, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação a que se refere o inciso V do artigo 12 deste Estatuto Social, devendo tal laudo ser elaborado de acordo com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 38 - Na hipótese de haver o Controle Difuso:

I - sempre que for aprovado, em Assembleia Geral, o cancelamento de registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pela própria Companhia, sendo que, neste caso, a Companhia somente poderá adquirir as ações de titularidade dos acionistas que tenham votado a favor do cancelamento de registro na deliberação em Assembleia Geral após ter adquirido as ações dos demais acionistas que não tenham votado a favor da referida deliberação e que tenham aceitado a referida oferta pública; e

II - sempre que for aprovada, em Assembleia Geral, a saída da Companhia do Novo Mercado, seja por registro para negociação das ações fora do Novo Mercado, seja por reorganização societária na qual as ações da companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação

no Novo Mercado, porém não haja o cancelamento do registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da respectiva deliberação em Assembleia Geral.

Artigo 39 - Na hipótese de haver Controle Difuso e a BOVESPA determinar que as cotações dos valores mobiliários de emissão da Companhia sejam divulgadas em separado ou que os valores mobiliários emitidos pela Companhia tenham a sua negociação suspensa no Novo Mercado em razão do descumprimento de obrigações constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, o Presidente do Conselho de Administração deverá convocar, em até 2 (dois) dias da determinação, computados apenas os dias em que houver circulação dos jornais habitualmente utilizados pela Companhia, uma Assembleia Geral Extraordinária para substituição de todo o Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Caso a Assembleia Geral Extraordinária referida no caput deste artigo 39 não seja convocada pelo Presidente do Conselho de Administração no prazo estabelecido, a mesma poderá ser convocada por qualquer acionista da Companhia.

Parágrafo 2º - O novo Conselho de Administração eleito na Assembleia Geral Extraordinária referida no caput e no parágrafo anterior deste artigo 39 deverá sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado no menor prazo possível ou em novo prazo concedido pela BOVESPA para esse fim, o que for menor.

Artigo 40 - Na hipótese de haver Controle Difuso e a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão do descumprimento de obrigações constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado decorrente de:

I - deliberação em Assembleia Geral, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implique o descumprimento; e

II - ato ou fato da administração, a Companhia deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os acionistas da Companhia. Caso seja deliberada, em assembleia geral, a manutenção do registro de companhia aberta da Companhia, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.

Artigo 41 - O laudo de avaliação de que tratam os artigos acima, deverá ser elaborado por empresa especializada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, de seus administradores e controladores, com experiência comprovada, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da referida Lei.

Artigo 42 - A Companhia não registrará **(i)** qualquer transferência de ações para o Comprador do Poder de Controle, ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores; ou **(ii)** qualquer Acordo de Acionistas que

disponha sobre o exercício do Poder de Controle sem que os seus signatários tenham subscrito o Termo de Anuência dos Controladores.

Parágrafo Único - Para fins do disposto neste Estatuto Social, entende-se por:

"Comprador" aquele para quem o Acionista Controlador Alienante transfere o Poder de Controle em uma Alienação de Controle da Companhia;

"Termo de Anuência dos Controladores" o termo pelo qual os novos Acionistas Controladores ou o(s) acionista(s) que vier(em) a ingressar no grupo de controle da Companhia se responsabilizam pessoalmente a se submeter e a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, com a Cláusula Compromissória e com o Regulamento de Arbitragem, conforme modelo constante do Anexo C do Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Artigo 43 - Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO XI - ARBITRAGEM

Artigo 44 - A Companhia, seus Acionistas, Administradores e os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos do respectivo Regulamento, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das S.A., no Estatuto Social da Companhia, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S.A.

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

1 - CÓD GO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVAL AÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATR MON AL	9 - TOTAL PATR MÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	0	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	0	0	0	0	0	0	0
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução de Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	0	0	0	0	0	0	0

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S.A.

19.02 - PEDIDOS EM CARTEIRA NOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

1 - ITEM	2 - DESCRIÇÃO DOS PEDIDOS	3 - VALOR DOS PEDIDOS NO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil)	4 - VALOR DOS PEDIDOS NO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil)	5 - VALOR DOS PEDIDOS NO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil)
99	ENCOMENDAS NÃO ATENDIDAS	0		

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S.A.

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

1 - CÓD GO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	0	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	0	0	0	0	0	0	0
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução de Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	0	0	0	0	0	0	0

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S.A.

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

1 - CÓD GO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVAL AÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATR MON AL	9 - TOTAL PATR MÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	0	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	0	0	0	0	0	0	0
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução de Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	0	0	0	0	0	0	0

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
BROOKFIELD SP EMP. IMOB S.A.

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

1 - CÓD GO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVAL AÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATR MON AL	9 - TOTAL PATR MÔNIO LÍQUIDO

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
BROOKFIELD SP EMP. IMOB S.A.

19.09.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE (Reais Mil)

1 - CÓD GO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVAL AÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATR MON AL	9 - TOTAL PATR MÔNIO LÍQUIDO

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
BROOKFIELD SP EMP. IMOB S.A.

19.09.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE (Reais Mil)

1 - CÓD GO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVAL AÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATR MON AL	9 - TOTAL PATR MÔNIO LÍQUIDO

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
MB ENGENHARIA S.A.

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

1 - CÓD GO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVAL AÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATR MON AL	9 - TOTAL PATR MÔNIO LÍQUIDO

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
MB ENGENHARIA S.A.

19.09.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE (Reais Mil)

1 - CÓD GO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVAL AÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATR MON AL	9 - TOTAL PATR MÔNIO LÍQUIDO

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓD GO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
MB ENGENHARIA S.A.

19.09.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE (Reais Mil)

1 - CÓD GO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVAL AÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATR MON AL	9 - TOTAL PATR MÔNIO LÍQUIDO

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Brookfield Incorporações segue as práticas de governança corporativa designadas a promover o bem estar e o andamento do desenvolvimento da companhia, com o objetivo de agir com os melhores interesses de longo prazo para a companhia e de aumentar o valor para todos os acionistas. Também acreditamos que uma forte governança corporativa beneficia os funcionários e as comunidades onde a companhia atua.

Durante o processo de IPO, a Brookfield Incorporações firmou um "Acordo de Participação do Novo Mercado" com a BOVESPA. O Novo Mercado é um segmento especial da BOVESPA, direcionado para companhias que satisfazem certos requisitos mínimos e concordam em aderir a padrões mais elevados de governança corporativa. Desde que a Brookfield Incorporações ingressou no Novo Mercado da BOVESPA, a companhia criou um programa de relações com investidores com três princípios básicos: ética, sustentabilidade e resultados. Acreditamos que esses pilares refletam nosso comprometimento com o crescimento, transparência, acesso igual às informações e igualdade de tratamento para todas as partes envolvidas.

O conselho de administração da Brookfield Incorporações se dedica a planejar a diretriz estratégica geral da Companhia e é responsável por estabelecer políticas gerais de negócios, por eleger seus diretores e supervisionar sua administração. Atualmente, o conselho da administração é formado por dez membros. Ele se reune trimestralmente ou quando é solicitado pelo presidente do conselho ou por dois membros desse conselho, com um aviso prévio de cinco dias.

A Governança da companhia é fortalecida pela existência de um Comitê de Auditoria Interna e um Comitê de Recursos Humanos e Governança Corporativa. As principais responsabilidades do Comitê de Auditoria são de auditar a administração da Brookfield Incorporações, revisar os relatórios financeiros da companhia e reportar suas conclusões para os acionistas. O Comitê de Recursos Humanos e Governança Corporativa são responsáveis por assegurar que o mais alto nível de governança corporativa é mantido, assim como tomar decisões em questões relacionadas a recursos humanos. Outros comitês serão criados se a companhia e os acionistas acharem necessário.

Nossas Práticas de Governança Corporativa e o IBGC

Essa seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa que são adotadas pela Companhia.

Segundo o IBGC, governança corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, conselho de administração, diretoria, auditores independentes e conselho fiscal. Os princípios básicos que norteiam esta prática são: (i) transparência; (ii) eqüidade; (iii) prestação de contas (*accountability*); e (iv) responsabilidade corporativa.

Pelo princípio da transparência, entende-se que a administração deve cultivar o desejo de informar não só o desempenho econômico-financeiro da companhia, mas também todos os demais fatores (ainda que intangíveis) que norteiam a ação empresarial. Por eqüidade entende-se o tratamento justo e igualitário de todos os grupos minoritários, colaboradores, clientes, fornecedores ou credores. O *accountability*, por sua vez, caracteriza-se pela prestação de contas da atuação dos agentes de governança corporativa a quem os elegeu, com responsabilidade integral daqueles por todos os atos que praticarem. Por fim, responsabilidade corporativa representa uma visão mais ampla da estratégia empresarial, com a incorporação de considerações de ordem social e ambiental na definição dos negócios e operações.

20.01 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC em seu Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa, nós adotamos as seguintes:

(i) capital social da Companhia dividido somente em ações ordinárias, proporcionando direito de voto a todos os acionistas;

(ii) além das atribuições previstas na Lei de Sociedades por Ações, a assembléia geral de acionistas tem competência para deliberar sobre: (a) eleger ou destituir, a qualquer tempo, conselheiros de administração e conselheiros fiscais; (b) fixação da remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado; (c) reforma do Estatuto Social; (d) transformação, fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação da Companhia; (e) atribuição de bonificação em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos em ações; (f) planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos administradores e empregados da Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia; (g) proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos; (h) eleição do liquidante, bem como do Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; (i) a saída do Novo Mercado da BOVESPA; (j) o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM, ressalvado o disposto no Estatuto Social; (l) escolha de empresa especializada responsável pela elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme previsto no Estatuto Social, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração; e (m) qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração;

(iii) manutenção e divulgação de registro contendo a quantidade de ações que cada sócio possui, identificando-os nominalmente;

(iv) obrigatoriedade na oferta de compra de ações que resulte em transferência do controle societário a todos os sócios e não apenas aos detentores do bloco de controle. Todos os acionistas devem ter a opção de vender suas ações nas mesmas condições. A transferência do controle deve ser feita a preço transparente. No caso de alienação da totalidade do bloco de controle, o adquirente deve dirigir oferta pública a todos os acionistas nas mesmas condições do controlador (*tag along*);

(v) contratação de empresa de auditoria independente para análise de seus balanços e demonstrativos financeiros;

(vi) previsão estatutária para instalação de um Conselho Fiscal;

(vii) escolha do local para a realização da Assembléia Geral de forma a facilitar a presença de todos os sócios ou seus representantes;

(viii) clara definição no Estatuto Social (a) da forma de convocação da Assembléia Geral, e (b) da forma de eleição, destituição e tempo de mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;

(ix) não eleição de conselheiros suplentes;

(x) transparência na divulgação pública do relatório anual da administração;

(xi) livre acesso às informações e instalações da companhia pelos membros do Conselho de Administração;

(xii) resolução de conflitos que possam surgir entre a Companhia, seus acionistas, seus administradores e membros do Conselho Fiscal, por meio de arbitragem.

(xiii) eleição de conselheiros independentes;

(xiv) relacionamento transparente entre o Diretor Presidente e os demais diretores com indivíduos ou entidades que assumam algum tipo de risco, direto ou indireto face à Companhia; e

(xv) relatório anual que, além das exigências legais, envolve todos os aspectos da atividade empresarial da Companhia em um exercício completo, comparativamente a exercícios anteriores, ressalvados assuntos de justificada confidencialidade.

Novo Mercado

O Novo Mercado é um segmento especial da BOVESPA voltado exclusivamente para empresas que atendam a um determinado número de exigências e concordem em aderir a regras de governança corporativa diferenciadas. Os itens a seguir resumem os principais pontos que caracterizam o Novo Mercado e nos são aplicáveis:

- o capital deve ser formado exclusivamente por ações ordinárias; a manutenção de partes beneficiárias são proibidas;

- a Companhia está proibida de emitir ações preferenciais;

- o número de ações emitidas pela Companhia e mantidas pelos investidores, que não sejam ações em tesouraria ou ações detidas por acionista controlador e por pessoas a ele vinculadas ou administração (ações em circulação), devem ser de, pelo menos, 25%;

- no caso de transferência de controle, os detentores das ações ordinárias da Companhia (que não seja o acionista vendedor) terão o direito de vender suas ações em uma oferta pública de ações a ser preparada pelo adquirente do controle pelo mesmo preço (*tag along*) pago e pelas mesmas condições oferecidas ao acionista vendedor;

- o Conselho de Administração deve ser composto de, pelo menos, cinco membros, dos quais pelo menos 20% devem ser conselheiros independentes eleitos durante a assembléia de acionistas por um mandato unificado de até dois anos, com direito à reeleição;

- os novos membros do Conselho de Administração e da Diretoria devem atender às regulamentações do Novo Mercado e da Câmara de Arbitragem do Mercado através da assinatura do termo de anuência referido no regulamento do Novo Mercado;

- as demonstrações financeiras da Companhia e as demonstrações consolidadas a serem elaboradas após o término de cada trimestre (exceto do último trimestre de cada ano) e de cada exercício social, devem, obrigatoriamente, incluir demonstrações de fluxo de caixa, que indicará, no mínimo, as

alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregadas em fluxos das operações, dos financiamentos e dos investimentos;

- todas as demonstrações financeiras, notas explicativas e relatórios da administração devem ser divulgados em inglês e preparados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhados de notas adicionais demonstrando a reconciliação do balanço patrimonial e da demonstração do resultado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil com IFRS ou U.S. GAAP, respectivamente, destacando as principais diferenças entre esses princípios contábeis sob o ponto de vista de um auditor independente;

- a partir do segundo ano depois de ter suas ações listadas no Novo Mercado, a Companhia deve publicar demonstrações financeiras em inglês, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, reconciliadas com o U.S. GAAP ou IFRS com relação aos resultados e patrimônio líquido do exercício findo;

- a Companhia deve anualmente publicar uma agenda dos eventos corporativos aos acionistas;

- o acionista controlador deve efetivar uma oferta pública para adquirir todas as ações em circulação, no mínimo, pelo valor econômico, conforme determinado por uma empresa de avaliação independente do poder de controle da Companhia e de seus administradores, antes de retirar as ações do Novo Mercado ou transformar a Companhia em uma sociedade anônima privada; e

- a Companhia, os acionistas controladores, os conselheiros e diretores e os membros do Conselho Fiscal devem atender às regulamentações da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Ao assinar o Contrato de Participação no Novo Mercado, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado. As regras impostas pelo Novo Mercado visam a conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos.

Autorização para Negociação no Novo Mercado

Primeiramente, a companhia que tenha intenção de listar seus valores mobiliários no Novo Mercado deve obter e manter atualizado seu registro de companhia aberta junto à CVM. Além disso, a companhia deve, entre outras condições, firmar Contrato de Participação no Novo Mercado e adaptar seu estatuto às cláusulas mínimas exigidas pela BOVESPA. Com relação à estrutura do capital social, deve ser dividido exclusivamente em ações ordinárias e uma parcela mínima de ações, representando 25% do capital social, deve ser mantida em circulação pela companhia. Existe, ainda, uma vedação à manutenção de partes beneficiárias (ou manutenção em circulação) pelas companhias listadas no Novo Mercado.

O Conselho de Administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por no mínimo cinco membros, eleitos pela assembléia geral, com mandato unificado de, no máximo, dois anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração, ao menos 20% devem ser Conselheiros Independentes.

Todos os novos membros do conselho de administração e da diretoria devem subscrever um Termo de Anuência dos Administradores referido no Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do Termo de Anuência, os novos administradores da companhia responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no

Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Outras Características do Novo Mercado

Dentre outros requisitos impostos às companhias listadas no Novo Mercado, destacamos: (i) a obrigação de efetivar ofertas públicas de ações sob determinadas circunstâncias, como, por exemplo, quando do cancelamento do registro de negociação no Novo Mercado; (ii) dever de realizar ofertas de ações sempre de modo a favorecer a dispersão acionária; (iii) extensão para todos os acionistas das mesmas condições obtidas pelos controladores quando da venda do controle da companhia; (iv) obrigações de prestação de informações não financeiras a cada trimestre, como, por exemplo, o número de ações detidas pelos administradores da companhia e o número de ações em circulação; (v) dever de maior divulgação de operações com partes relacionadas; e (vi) necessária submissão da Companhia, seus acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal ao Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado da BOVESPA para a resolução de conflitos que possam surgir entre eles, relacionados ou oriundos da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo CMN, Banco Central e CVM, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Adicionalmente, em decorrência da edição da Resolução CMN 3.121, que estabeleceu novas regras de aplicação dos recursos das entidades fechadas de previdência privada, ações de emissão de companhias que adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, tais como aquelas cujos valores mobiliários são admitidos à negociação no segmento especial Novo Mercado ou cuja classificação de listagem seja de Nível 1 ou Nível 2 de acordo com a regulamentação emitida pela BOVESPA podem ter maior participação na carteira de investimento de tais fundos de pensão. Assim, as ações de companhias que adotam práticas de governança corporativa passaram a ser, desde a edição da referida Resolução, um investimento importante e atraente para as entidades fechadas de previdência privada que são grandes investidores do mercado de capitais brasileiro. Este fato poderá impulsionar o desenvolvimento do Novo Mercado, beneficiando as companhias cujos valores mobiliários são ali negociados, inclusive a Companhia.

Nossos acionistas gozam de todos os direitos e garantias previstos no Regulamento do Novo Mercado, conforme contemplados por nosso estatuto social.

Política de negociação dos valores pela nossa Companhia, pelo acionista controlador, pelos conselheiros e pelos diretores

Adotamos as regras estabelecidas na Instrução CVM 358, quanto à negociação de valores mobiliários da Companhia. Sendo assim, nossa Companhia, a acionista controladora, direto ou indireto, nossos conselheiros, nossos diretores e membros do nosso Conselho Fiscal, quando instalado, e de quaisquer comitês e órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária (considerados *insiders* para efeito da Lei do Mercado de Valores Mobiliários), são vedados de negociar valores mobiliários de nossa emissão, incluindo operações com derivativos que envolvam valores mobiliários e emissão da nossa Companhia, nas seguintes condições:

- Antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido nos nossos negócios;
- Caso se afastem de cargos da administração antes da divulgação de informações relevantes relativas à Companhia, originadas durante o seu período de gestão, estendendo-se a proibição de negociação (i) por um período de 180 dias a contar da data em que tais pessoas se afastaram de seus cargos, ou (ii) até a divulgação do fato relevante ao mercado, salvo se a negociação puder interferir

nas condições dos referidos negócios, em prejuízo da Companhia ou dos nossos acionistas;

- Sempre que estiver em curso processo de aquisição ou venda de ações da Companhia, suas controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle comum, ou se houver sido outorgado opção ou mandato para o mesmo fim, bem como se existir a intenção de promover a incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária da Companhia;
- Durante o período de 15 dias anterior à divulgação das informações trimestrais (ITR) e anuais (IAN) da Companhia, exigidas pela CVM; ou
- Com relação ao acionista controlador, conselheiros e diretores, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações próprias pela Companhia ou por qualquer uma de suas controladas, coligadas ou outra companhia sob controle comum ao da Companhia.

Nos termos dos acordos de restrição à venda de Ações, a nossa Companhia, a Acionista Vendedora, os conselheiros e os diretores concordam, sujeito a algumas exceções, em não emitir, oferecer, vender, contratar a venda ou dar em garantia ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, qualquer ação ordinária ou títulos conversíveis, permutáveis ou exercíveis em ações ordinárias.

Divulgação de Informações

A CVM determina que uma companhia aberta apresente à CVM e à BOVESPA determinadas informações periódicas que incluem relatórios anuais, demonstrações financeiras trimestrais, relatórios trimestrais da administração e relatórios dos auditores independentes. A regulamentação da CVM determina, ainda, que companhias abertas apresentem todos os seus acordos de acionistas e editais e atas de assembléia geral.

Além dos requisitos de divulgação impostos pela legislação societária brasileira e pelas instruções e deliberações da CVM, devemos ainda observas os seguintes:

- No prazo máximo de 6 meses após a listagem de nossas ações ordinárias no Novo Mercado, devemos divulgar demonstrações financeiras consolidadas ao final de cada trimestre (exceto no último trimestre de cada ano) e, ao final de cada ano fiscal, incluindo demonstrações dos fluxos de caixa, as quais deverão, no mínimo, indicar as alterações ocorridas no saldo de caixa, segregadas em fluxos das operações, dos financiamentos e dos investimentos;

- Devemos, contados, no máximo, 4 meses do final do segundo exercício após a listagem de nossas ações ordinárias no Novo Mercado:

(1) elaborar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas preparadas de acordo com o U.S. GAAP ou com os padrões internacionais IFRS, em moeda corrente nacional (reais) ou dólares norte-americanos, as quais devem ser divulgadas, na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas do relatório da administração e de notas explicativas. As notas explicativas devem incluir o lucro líquido e o patrimônio líquido, apurados ao final do ano fiscal em questão, preparadas de acordo com os critérios contábeis brasileiros, bem como parecer de auditores independentes e proposta da administração com relação à destinação do resultado; ou

20.01 - INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

(2) divulgar, no idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e notas explicativas, elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira, acompanhadas de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais IFRS ou US GAAP, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicáveis e acompanhadas pelo parecer dos auditores independentes; e

- Após a divulgação de nossas primeiras demonstrações financeiras elaboradas no máximo, 4 meses do final do segundo exercício após a listagem de nossas ações ordinárias no Novo Mercado devemos apresentar as informações trimestrais em inglês ou elaboradas de acordo com padrões internacionais, em no máximo 15 dias contados do termo previsto na legislação brasileira para a divulgação das informações trimestrais – ITR.

21.01 - DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS

QUADRO 01.01 INCLUSÃO DA DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA

QUADRO 01.06 ALTERAÇÃO DO CAMPO 4 PARA CODIGO 3990

QUADRO 02.02 INCLUSÃO DAS IDADES DO CONSELHEIROS E DIRETORES

QUADRO 03.01 AJUSTE DAS INFORMAÇÕES

QUADRO 03.02 AJUSTE DAS POSIÇÕES ACIONÁRIAS

QUADRO 14.03 INCLUSÃO DE MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS ACIONISTAS DA PARTNER LIMITED E OUTROS AJUSTES

QUADROS 04.01 E 04.02 INCLUSÃO DA DATA DA AGOE DE 30/04/2009

QUADRO 07.02 INCLUSÃO DO LUCRO LÍQUIDO

ATUALIZAÇÃO DOS QUADROS: 09.01, 09.02, 11.01, 11.02, 11.03, 12.01, 14.02, 15.01, 20.01, 14.05, 15.01, 16.01, 17.01.

QUADRO 14.03 INCLUSÃO DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA E ALTERAÇÃO DA DATA DA POSIÇÃO ACIONÁRIA.

QUADRO 14.02 EXCLUSÃO DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

25/09/2009

QUADRO 02.01: ALTERAÇÃO DAS DATAS DE ELEIÇÃO DOS SEGUINTES CONSELHEIROS: NICHOLAS VINCENT READE, STEVEN JAMES, GEORGE EUGENE, LUIZ IDELFONSO, MARIO CEZAR ANDRADE, JOEL KORN, OMAR CARNEIRO DA CUNHA.

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS	1
01	04	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	2
01	05	REFERÊNCIA / AUDITOR	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS	3
01	08	PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS	3
01	09	JORNAIS ONDE A CIA DIVULGA INFORMAÇÕES	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02.01	01	COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA	4
02	02	EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADM. E FISCAL) E	5
03	01	EVENTOS RELATIVOS A DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL	10
03	02	POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS CONTROLADORES E ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES	11
03	03	DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES	12
04	01	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	19
04	02	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS	20
04	04	CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO	21
04	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL ACIONÁRIO AUTORIZADO	21
05	01	AÇÕES EM TESOURARIA	22
06	01	PROVENTOS DISTRIBUÍDOS NOS 3 ÚLTIMOS ANOS	23
06	03	DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL	24
06	04	DIVIDENDO OBRIGATÓRIO	24
07	01	REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO	25
07	02	PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS	25
07	03	PARTICIPAÇÃO EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS	26
08	01	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES	27
09	01	BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA	28
09	02	CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO	38
10	01	PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS	52
11	01	PROCESSO DE PRODUÇÃO	53
11	02	PROCESSO DE COMERCIALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, MERCADOS E EXPORTAÇÃO	59
11	03	POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO	63
12	01	PRINCIPAIS PATENTES, MARCAS COMERCIAIS E FRANQUIAS	66
13	01	PROPRIEDADES	67
14	01	PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS	68
14	02	INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS	69
14	03	OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA	70
14	05	PROJETOS DE INVESTIMENTO	108
15	01	PROBLEMAS AMBIENTAIS	111
16	01	AÇÕES JUDICIAIS	114

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
17	01	OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS	115
18	01	ESTATUTO SOCIAL	118
		BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S.A.	
19	02	PEDIDOS EM CARTEIRA NOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS	134
		BROOKFIELD SP EMP. IMOB S.A.	
		MB ENGENHARIA S.A.	
20	01	INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA	144
21	01	DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS	151

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007

INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR DA COMPANHIA EM 30 DE JUNHO DE 2009

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANY REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Brascan Residential Properties S.A.

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas Referentes aos Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2007 e de 2006 e Parecer dos Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Deloitte

Deloitte Touche Tohmatsu
Av. Pres. Wilson, 231
22º, 25º e 26º andares
20030-905 - Rio de Janeiro - RJ
Brasil

Tel.: +55 (21) 3981-0500
Fax: +55 (21) 3981-0600
www.deloitte.com.br

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da
Brascan Residential Properties S.A.
Rio de Janeiro – RJ

1. Examinamos os balanços patrimoniais, individuais e consolidados, da Brascan Residential Properties S.A. ("Sociedade" ou "controladora") e controladas levantados em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e das origens e aplicações de recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e os sistemas contábil e de controles internos da Sociedade e suas controladas; (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 das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Sociedade e suas controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Brascan Residential Properties S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2007 e de 2006, os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora) e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitirmos parecer sobre as demonstrações financeiras básicas referidas no parágrafo 1, tomadas em conjunto. As demonstrações dos fluxos de caixa (controladora e consolidado) correspondentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2006, que estão sendo apresentadas para propiciar informações suplementares sobre a Sociedade e suas controladas, não são requeridas como parte integrante das demonstrações financeiras básicas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações dos fluxos de caixa (controladora e consolidado) foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, essas demonstrações suplementares estão adequadamente apresentadas, em todos os aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras básicas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2006, tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2008

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ

Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC 1RJ 081.401/O-5

Brascan Residential Properties S.A.
Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2007 e de 2006
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Ativo					
Circulante					
Disponibilidades	4	338.741	621.528	466.554	654.151
Contas a receber	5	-	-	147.965	157.211
Estoque de imóveis a comercializar	6	-	-	317.165	179.783
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	3.628	-	-	-
Outros ativos circulantes	7	3.746	548	76.866	8.599
		346.115	622.076	1.008.550	999.744
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	5	-	-	336.716	378.212
Estoque de imóveis a comercializar	6	-	-	236.830	264.679
Empréstimos com partes relacionadas		13.579	286.378	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	8	302.388	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	2.268	12.180	-	-
Outros ativos não circulantes	7	-	-	16.062	15.351
		318.235	298.558	589.608	658.242
Permanente					
Investimentos	8	559.235	157.325	-	-
Imobilizado	9	-		11.125	10.853
		559.235	157.325	11.125	10.853
Total do ativo		**1.223.585**	**1.077.959**	**1.609.283**	**1.668.839**
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos de terceiros	10	-		86.720	151.971
Empréstimos de partes relacionadas	10	-	-	-	150.820
Contas a pagar	11	-	-	26.498	18.524
Aquisição de terrenos	6	-	-	33.876	18.185
Dividendos propostos e a pagar	14	36.715	7.241	36.715	7.241
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	16.253	-
PIS e Cofins diferidos		-	-	9.131	11.513
Outros passivos circulantes	12	2.337	4.059	14.524	13.524
		39.052	11.300	223.717	371.778
Não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos de terceiros	10	-	-	147.892	159.755
Empréstimos de partes relacionadas	10	-	-	3.541	2.933
Aquisição de terrenos	6	-	-	16.400	5.565
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	14.053	43.459
PIS e Cofins diferidos		-	-	18.791	18.159
Outros passivos não circulantes	12	-	-	356	531
		-	-	201.033	230.402
Patrimônio líquido					
Capital social		1.066.278	1.066.278	1.066.278	1.066.278
Reservas de lucros		118.255	381	118.255	381
	14	1.184.533	1.066.659	1.184.533	1.066.659
Total do passivo e do patrimônio líquido		**1.223.585**	**1.077.959**	**1.609.283**	**1.668.839**

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brascan Residential Properties S.A.
Demonstrações do resultado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2006
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Receita operacional bruta					
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	3.a	-	-	416.466	396.851
Outras receitas		-	-	18.727	11.974
				435.193	408.825
Impostos e taxas		-	-	(16.670)	(15.130)
Receita operacional líquida		-	-	418.523	393.695
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias		-	-	(185.897)	(211.376)
Outros custos		-	-	(11.171)	(4.186)
		-	-	(197.068)	(215.562)
Lucro bruto		-	-	221.455	178.133
Despesas operacionais					
Despesas com marketing e vendas		-	-	(14.790)	(12.658)
Despesas gerais e administrativas		(2.442)	(1)	(25.054)	(16.492)
Resultado financeiro, líquido	15	62.722	17.214	5.762	(25.756)
Depreciação e amortização		-	-	(1.201)	(1.605)
Despesas com oferta pública de ações	14	-	(53.037)	-	(54.829)
Equivalência patrimonial	8	115.367	65.614	-	-
Outras	16	(62)	-	(6.887)	(5.653)
		175.585	29.790	(42.170)	(116.993)
Resultado operacional		**175.585**	**29.790**	**179.285**	**61.140**
Resultado não operacional		-	-	(2.831)	(423)
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribuição social		**175.585**	**29.790**	**176.454**	**60.717**
Imposto de renda e contribuição social	13	(20.996)	12.180	(21.865)	(18.747)
Lucro líquido do exercício		**154.589**	**41.970**	**154.589**	**41.970**
Número de ações em circulação em 31 de dezembro (milhares)		185.028	185.028		
Lucro por ação (em reais)		**0,835**	**0,227**		

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brascan Residential Properties S.A.
Demonstrações das origens e aplicações de recursos
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2006
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Origens de recursos		**36.939**	**941.933**	**211.986**	**1.103.836**
Recursos originados das operações (conforme adiante)		36.939	-	94.490	42.001
Itens que não afetam a movimentação do capital circulante líquido:					
Aumento de capital (subscrição pública de ações)		-	940.000	-	940.000
Aumento de outros passivos (exigíveis a longo prazo)		-	1.933	10.660	32.247
Redução de contas a receber (realizável a longo prazo)		-	-	78.987	48.673
Redução de estoque de imóveis a comercializar (realizável a longo prazo)		-	-	27.849	40.915
Aplicações de recursos		**340.652**	**331.158**	**55.119**	**408.462**
Recursos aplicados nas operações (conforme adiante)		-	29.614	-	-
Redução de empréstimos		-	-	16.220	358.880
Empréstimos a partes relacionadas		-	294.303	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	8	302.388	-	-	-
Adições do ativo permanente		-	-	1.473	359
Aumento em investimentos		1.549	-	-	-
Aumento de outros ativos		-	-	711	41.982
Dividendos propostos	14	36.715	7.241	36.715	7.241
Aumento (diminuição) no capital circulante		**(303.713)**	**610.775**	**156.867**	**695.374**
Variação do ativo circulante		**(275.961)**	**622.075**	**8.806**	**593.215**
Início do exercício		622.076	1	999.744	406.529
Fim do exercício		346.115	622.076	1.008.550	999.744
Variação do passivo circulante		**27.752**	**11.300**	**(148.061)**	**(102.159)**
Início do exercício		11.300	-	371.778	473.937
Fim do exercício		39.052	11.300	223.717	371.778
Aumento (redução) no capital circulante		**(303.713)**	**610.775**	**156.867**	**695.374**
DEMONSTRAÇÃO DOS RECURSOS ORIGINADOS DAS (APLICADOS NAS) OPERAÇÕES:					
Lucro líquido do exercício		154.589	41.970	154.589	41.970
Itens que não afetam a movimentação do capital circulante líquido:					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(115.367)	(65.614)	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos		9.912	(12.180)	(29.406)	18.747
Variações monetárias e cambiais		(5.192)	3.984	(32.720)	(26.670)
Juros		(7.003)	2.226	194	6.349
Depreciação e amortização		-	-	1.201	1.605
Outros		-	-	632	-
Total originado das (aplicado nas) operações		**36.939**	**(29.614)**	**94.490**	**42.001**

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brascan Residential Properties S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2006
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais					
Lucro líquido do exercício		154.589	41.970	154.589	41.970
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		-	-	1.201	1.605
Provisão para devedores duvidosos	5	-	-	1.000	1.000
Juros		(7.003)	2.226	53.174	30.630
Variações cambiais	15	(5.192)	3.984	(10.190)	(31.518)
Equivalência patrimonial	8	(115.367)	(65.614)	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	6.284	(12.180)	(13.153)	(8.754)
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		-	(548)	7.480	(947)
Estoque de imóveis a comercializar		-	-	(109.533)	47.947
Outros ativos		(4.920)	(1.933)	(67.900)	34.622
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:					
Contas a pagar		-	-	7.974	(4.413)
Contas a pagar de aquisição de terrenos		-	-	26.526	(31.376)
Outros passivos		-	-	(925)	6.548
Caixa líquido gerado das (aplicado nas) atividades Operacionais		**28.391**	**(32.095)**	**50.243**	**67.314**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos					
Aquisição de ativo imobilizado		-	-	(1.473)	(360)
Adição de depósitos judiciais		-	-	(1.078)	(42)
Adiantamento para futuro aumento de capital		(302.388)	(286.378)	-	-
Adição de investimento		(1.549)	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de Investimentos		**(303.937)**	**(286.378)**	**(2.551)**	**(402)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos					
Empréstimos de terceiros e partes relacionadas					
Captações		-	-	82.152	124.912
Amortizações		-	-	(310.200)	(559.884)
Aumento de capital (subscrição pública de ações)		-	940.000	-	940.000
Dividendos pagos	14	(7.241)	-	(7.241)	-
Caixa líquido gerado das (aplicado nas) atividades de financiamento		**(7.241)**	**940.000**	**(235.289)**	**505.028**
Disponibilidades					
Aumento (redução)		(282.787)	621.527	(187.597)	571.940
Saldos no início do exercício		621.528	1	654.151	82.211
Saldos no fim do exercício		**338.741**	**621.528**	**466.554**	**654.151**
Informações adicionais sobre o caixa					
Juros pagos		-	2.476	66.885	72.368
Imposto de renda e contribuição social pagos		11.414	-	17.970	7.316

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brascan Residential Properties S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (controladora)
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2006
(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reservas de lucros: Estatutária p/investimento e capital de giro	Reservas de lucros: Legal	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2005		**126.278**	-	-	**(34.348)**	**91.930**
Subscrição pública de ações		940.000		-	-	940.000
Lucro líquido do exercício		-	-	-	41.970	41.970
Destinações propostas:						
Reserva legal	14	-	-	381	(381)	-
Dividendos propostos (R$0,04 por ação)	14	-	-	-	(7.241)	(7.241)
Saldos em 31 de dezembro de 2006		**1.066.278**	-	**381**	-	**1.066.659**
Lucro líquido do exercício		-	-	-	154.589	154.589
Destinações propostas:						
Reserva legal	14	-	-	7.729	(7.729)	-
Reserva estatutária p/investimento e capital de giro	14	-	110.145	-	(110.145)	-
Dividendos propostos (R$0,20 por ação)	14	-	-	-	(36.715)	(36.715)
Saldos em 31 de dezembro de 2007		**1.066.278**	**110.145**	**8.110**	-	**1.184.533**

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brascan Residential Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2006

(Todos os valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

1) Constituição da Sociedade e contexto operacional

A Brascan Residential Properties S.A. (anteriormente denominada Derek Participações S.A. – empresa dormente) foi constituída em 14 de novembro de 2005. A empresa foi criada como resultado de uma reorganização corporativa da empresa controladora Brascan Real Estate S.A. Essa reorganização resultou na separação dos investimentos em operações referentes a propriedades para renda da empresa controladora de seus negócios relacionados à incorporação imobiliária. Os investimentos em operações referentes a propriedades para renda são agora um negócio em separado e não estão incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas aqui apresentadas. As subsidiárias consolidadas foram transferidas a valor contábil para a Brascan Residential Properties S.A. em 29 de dezembro de 2005, considerando-se seu patrimônio líquido na data base 30 de novembro de 2005. As demonstrações financeiras consolidadas incluem todas as subsidiárias da Brascan Residential Properties S.A.

A empresa tem como acionista controladora a Brascan Real Estate S.A. que, em contrapartida, é controlada pela Brascan Brazil Holdings LLC. A Brascan Brazil Holdings LLC é uma subsidiária de propriedade da Brookfield Asset Management, empresa pública listada nas bolsas de Nova Iorque e de Toronto.

As subsidiárias da Brascan Residential Properties S.A. (doravante denominada "Sociedade") foram constituídas em conformidade com as leis do Brasil. O objeto da Sociedade é prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
b) Compra, negociação e venda de propriedades imobiliárias;
c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros em consórcio com a MG500, empresa de prestação de serviços de corretagem de imóveis;
e) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente.

A Sociedade efetua empreendimentos em seu próprio nome, controlados conjuntamente com outras sociedades, e participa de consórcios e co-incorporações com terceiros como meio de atingir seus objetivos.

2) Apresentação das demonstrações financeiras

a) Apresentação – As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil contemplando as diretrizes da Lei das Sociedades por Ações (doravante denominada Lei 6.404), do Conselho Federal de Contabilidade (doravante denominado "CFC"), do Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (doravante denominado "IBRACON"), além das resoluções e dos regulamentos da Comissão de Valores Mobiliários (doravante denominada "CVM") e regras para empresas inseridas no mercado novo.

   A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração faça estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos e a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras e os valores reportados de receitas e despesas durante o exercício das demonstrações financeiras. As estimativas são usadas para a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes e contas a receber, valores de mercado, impostos, custos orçados e outros encargos similares. Com base nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas e julgamentos efetuados pela Administração.

b) Consolidação das demonstrações financeiras As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Sociedade e de todas as suas subsidiárias que controla direta ou indiretamente, e foram elaboradas em conformidade com os critérios técnicos de consolidação previstos na instrução CVM nº 247/96. No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações:

- Dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
  Das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas controladas,
- Dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas contempladas no processo de consolidação.

O total de investimento referente a participações minoritárias em 31 de dezembro de 2006 era de R$172 no balanço patrimonial referente à participação de 10% na empresa MG500 Investimentos Imobiliários S.A. (subsidiária da Brascan Imobiliária Incorporações S.A.) e encontra-se classificado como outros passivos. As participações minoritárias dessa mesma investida no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 eram R$28 e R$53, respectivamente, e foram registradas em outras despesas operacionais.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as seguintes subsidiárias integrais: diretas - Brascan Imobiliária Incorporações S.A. e Brascan Real Estate Financial Services S.A.; indiretas - Brascan Imobiliária Engenharia e Construções S.A., MG 500 Investimentos Imobiliários S.A., Diamond SPE S.A., Sapphire SPE S.A., Emerald SPE S.A., Amethyst SPE S.A., Onyx SPE S.A., Aquamarine SPE S.A., Rubi SPE S.A., Brascan SPE RJ-1 S.A., Brascan SPE RJ-2 S.A., Brascan SPE RJ-3 S.A., Brascan Barueri SPE S.A. e Brascan Cia. Hipotecária. São utilizadas as mesmas práticas contábeis adotadas pela controladora, bem como a mesma data-base.

Em março de 2007, a Brascan Imobiliária Incorporações S.A. adquiriu os 10% de participação minoritária na MG500 Investimentos Imobiliários S.A., passando a MG500, a partir dessa data, a ser sua subsidiária integral.

3) Principais práticas contábeis

a) Reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários – As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas de estoques de imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e as normas estabelecidas pela Resolução nº 963/03 do CFC. Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de construção com base no custo incorrido em relação ao custo total do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores que correspondem a venda de unidades. Para as vendas de unidades concluídas, o resultado é reconhecido no ato da transação, independentemente do recebimento do valor contratual.

Para as vendas de unidades concluídas, o lucro é reconhecido integralmente quando o imóvel é vendido, desde que: (a) o lucro possa ser determinado, ou seja, a efetivação do recebimento do preço de venda seja razoavelmente garantida ou o valor a ser cobrado possa ser estimado; e (b) o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Sociedade não seja obrigada a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro. A razoabilidade do recebimento do preço de venda é demonstrada pelo compromisso dos clientes com o pagamento, que, por sua vez, é apoiado pelo investimento inicial e contínuo.

Para as vendas de unidades em construção, o lucro é reconhecido com base no custo incorrido em relação ao custo total do projeto, quando: (i) o desenvolvimento do projeto tenha ultrapassado o estágio preliminar; (ii) o cliente está comprometido, na medida em que não puder exigir um reembolso, salvo em caso de não-entrega da unidade; (iii) unidades suficientes já tenham sido vendidas para garantir que todo o projeto seja viável; (iv) os preços das vendas podem ser cobrados; e (v) os custos e os resultados totais das vendas podem ser razoavelmente estimados.

A respeito das atividades de desenvolvimento e loteamento, as normas gerais adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes:

- A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;

- Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento, a porcentagem dos custos incorridos é aplicada ao total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda;

- Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excedem o montante das receitas reconhecidas são registrados como Adiantamentos de Clientes;

- Qualquer valor das receitas reconhecido que exceder o valor recebido de clientes é registrado como ativo (contas a receber a faturar).

O saldo de contas a receber de unidades concluídas criado pelas vendas contratadas gera receita financeira que é registrada como Receita Operacional Bruta, totalizando, no exercício findo em 31 de dezembro de 2007, o valor de R$88.975 (31 de dezembro de 2006, R$56.007).

b) Disponibilidades – Consistem principalmente em certificados de depósitos bancários, que não excedem o valor de mercado, com liquidez imediata. Esses investimentos são registrados ao custo mais os juros e a variação monetária incorridos até a data do balanço. Os juros incorridos e a variação monetária estão incluídos no resultado do exercício na conta de receitas financeiras.

c) Contas a receber – As contas a receber de clientes são registradas ao custo mais os juros incorridos (Nota Explicativa 5). A maior parte das prestações devidas é indexada com base no Índice de Custo da Construção em São Paulo (ICC-SP) e no Rio de Janeiro (ICC-RJ) durante a fase de construção dos projetos, e os saldos são indexados com base no Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) após a entrega das unidades. A provisão para devedores duvidosos é constituída com base na análise individual dos recebíveis em montante considerado pela Administração como suficiente para cobrir possíveis perdas na realização das contas a receber.

d) Estoque de imóveis a comercializar – Essa conta registra os custos de aquisição de terreno, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento do terreno, que não excede o valor de mercado. A Sociedade às vezes adquire terrenos por meio de trocas, nas quais concede ao vendedor determinado número de unidades a serem construídas no terreno ou uma porcentagem dos resultados da venda de unidades desses empreendimentos. O terreno adquirido e as obrigações correspondentes de entregar as unidades são diluídos com outras unidades vendidas. A Sociedade capitaliza juros como parte das unidades para venda quando um projeto está em desenvolvimento, limitados à despesa financeira em empréstimos obtidos para financiar desenvolvimentos específicos.

e) Despesas com vendas – As despesas com vendas incluem propaganda, promoção e outras atividades similares que fazem parte do custo total do projeto, e são diferidas e posteriormente registradas proporcionalmente ao reconhecimento das receitas.

f) Provisões para contingências – São constituídas para cobertura de eventuais perdas, avaliadas como prováveis por nossos advogados e de valor estimável, relacionadas a processos trabalhistas, fiscais e cíveis, nas instâncias administrativa e judicial.

g) Outros ativos – Representam os adiantamentos para serviços, funcionários, depósitos judiciais e o inventário de unidades com compromisso de venda, mas ainda não reconhecidas. As despesas antecipadas se referem às despesas gerais incorridas em relação a empreendimentos imobiliários a serem lançados e já lançados, que são apropriados ao resultado à medida que o empreendimento se desenvolve.

h) Imobilizado – É registrado ao custo e sua depreciação é calculada de acordo com o método linear, conforme descrito na Nota 9.

i) Imposto de renda – O imposto de renda no Brasil abrange o imposto de renda federal e a contribuição social, que é calculado de acordo com os registros contábeis regulamentares.

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento dessa receita. Em cada ano fiscal, a Sociedade e cada uma de suas subsidiárias, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda federal e de 9% para contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% das receitas operacionais, acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando se taxas de 25% e 9%, respectivamente, ao lucro presumido como 8% das receitas. As empresas que optam pela apuração segundo o critério do lucro real registram em seus balanços passivos ou ativos de impostos diferidos que refletem as diferenças temporárias; estas são principalmente os reflexos do registro contábil das receitas, que segue o regime de competência, e o fiscal, que permite o regime de caixa.

Para alguns projetos, a Sociedade também constitui patrimônios afetados de acordo com a Lei 10.931/04, optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas da empresa, tributadas à alíquota total de 7% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,65% aos impostos PIS e COFINS e 3,35% referente ao imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro.

Todos os créditos relativos a prejuízos fiscais apurados na sistemática de lucro real previstos para serem recuperados por compensação são registrados como ativos fiscais futuros (créditos tributários). No caso de a realização desses créditos tributários não ser considerada provável, uma provisão para perda é contabilizada. Os créditos tributários originários de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não prescrevem; porém, sua compensação é limitada a 30% do lucro tributável.

j) Outros passivos circulantes e exigíveis a longo prazo (não circulante) – São registrados pelos valores conhecidos e calculáveis de acordo com o regime de competência.

k) Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após os doze meses subseqüentes à data das demonstrações financeiras são classificados como não circulantes.

l) Lucro por ação – É calculado com base na quantidade de ações no fim do exercício.

m) Empréstimos – Registrados pelos valores de principal acrescido dos juros incorridos até a data do balanço patrimonial. Os empréstimos obtidos e os juros incorridos em moeda estrangeira são convertidos para reais, com base na taxa de câmbio na data do balanço. Os juros incorridos durante o exercício são registrados no resultado financeiro. Os juros em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio média durante o exercício e são incluídos no resultado financeiro líquido, assim como os ganhos e as perdas cambiais são reconhecidos na conversão da dívida em moeda estrangeira.

4) Disponibilidades

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Caixa e bancos	19	97	96.428	7.113
Aplicações financeiras	338.722	621.431	370.126	647.038
Total	338.741	621.528	466.554	654.151

As aplicações financeiras estão representadas por certificados de depósito bancário e fundos de investimento. Em 2007, os certificados de depósitos bancários estão aplicados à taxa efetiva de 11,25% a.a. (31 de dezembro de 2006 – 13,25% a.a.).

5) Contas a receber

Contas a receber	Consolidado 2007	2006
De construções em curso (a)	67.201	99.282
De unidades concluídas (b)	427.600	445.261
Provisão para devedores duvidosos (c)	(10.120)	(9.120)
Total (d)	**484.681**	**535.423**

(a) Sobre o principal incide atualização monetária com base em índices de construção local (Rio de Janeiro e São Paulo). Não estão contabilizados contas a receber e correspondentes receitas futuras de R$522.278 (31 de dezembro de 2006 – R$149.431).

(b) A Sociedade financia vendas de até 80% do preço de unidades para clientes quando estas são entregues. As contas a receber geralmente são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano.

(c) Durante o exercício de janeiro a dezembro de 2007, a Sociedade contabilizou provisões para perdas no total de R$1.000 (31 de dezembro de 2006 - R$1.000). As perdas de crédito são reduzidas pela manutenção em garantia dos imóveis até as contas a receber serem liquidadas ou vendidas.

(d) Além das contas a receber mencionadas em (a), (b) e (c), a Sociedade celebrou contratos de venda adicionais referentes aos exercícios de 2007 e de 2006, cujas receitas ainda não foram reconhecidas devido ao percentual de construção atingidos em 31 de dezembro de 2007 e de 2006, conforme Resolução nº 963/03 do CFC. O total de contas a receber em aberto, incluindo estas cujas receitas ainda não foram reconhecidas contabilmente, é de R$1.006.959 (31 de dezembro de 2006 - R$684.854).

As contas a receber de clientes contabilizadas de acordo com a Resolução nº 963/03, do CFC, mais as vendas cujas receitas ainda não foram reconhecidas, são as seguintes:

Contas a receber	Consolidado 2007	2006
Circulante	147.965	157.211
Não circulante	336.716	378.212
Total	**484.681**	**535.423**
Vendas de cujas receitas ainda não foram reconhecidas		
Circulante	102.204	21.232
Não circulante	420.074	128.199
Total	**522.278**	**149.431**
Total do contas a receber de clientes (incluindo receitas não reconhecidas)	**1.006.959**	**684.854**

As receitas não reconhecidas que totalizam R$522.278 em 31 de dezembro de 2007 (R$149.431 em 31 de dezembro de 2006) são referentes aos projetos em construção, cujos percentuais de construção não atingiram os limites definidos pela Resolução nº 963/03 do CFC.

As contas a receber possuem a seguinte expectativa de recebimento:

	Consolidado	
	2007	2006
2007	-	178.443
2008	250.169	143.553
2009	277.794	103.431
2010	153.629	66.348
2011	93.467	59.023
2012	77.688	40.411
2013	48.035	35.280
Após 2013	106.177	58.345
Total	1.006.959	684.834
Receitas não reconhecidas	(522.278)	(149.431)
Total do contas a receber	**484.681**	**535.423**

6) Estoque de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2007	2006
Unidades prontas e em construção	267.165	142.439
Terrenos (*)	286.830	302.023
Total	**553.995**	**444.462**
Circulante	317.165	179.783
Não circulante	236.830	264.679
Total	**553.995**	**444.462**

(*) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição (desenvolvimento do terreno), que não excede o valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados à adição de passivo na rubrica "Aquisição de terrenos", e estão indexados ao IGP-M.

7) Outros ativos

	Consolidado	
	2007	2006
Depósitos judiciais (a)	15.103	14.029
Inventário de unidades com compromisso de vendas não reconhecido (b)	37.534	-
Contas a receber referente a securitização (c)	30.002	-
Outras	10.289	9.921
Total	**92.928**	**23.950**
Circulante	76.866	8.599
Não circulante	16.062	15.351
Total	**92.928**	**23.950**

(a) Os depósitos judiciais são pagamentos efetuados ligados a processos judiciais existentes. O saldo dos demais depósitos judiciais para os quais há provisão para contingências foi reclassificado para o passivo para fins de divulgação, conforme determina a Deliberação nº 489/05 da CVM.

(b) O inventário de unidades não reconhecidas representa o custo das unidades para as quais já foi assinado instrumento de venda, mas o resultado de comercialização ainda não foi reconhecido. Em 31 de dezembro de 2006, o saldo de R$4.270 referente a estas unidades está sendo apresentado na rubrica "Estoques de imóveis a comercializar".

(c) Refere-se à parcela do preço pela venda de recebíveis.

8) Investimento (controladora)

	31 de dezembro de 2007				
Sociedade investida	**Ações(*)**	**Lucro do exercício**	**Patrimonio líquido**	**Investimento**	**Resultado de equivalência**
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	387.016	115.022	554.335	554.335	115.022
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	345	4.900	4.900	345
Total em 31 de dezembro de 2007				**559.235**	**115.367**

	31 de dezembro de 2006				
Sociedade investida	**Ações(*)**	**Lucro do exercício**	**Patrimonio líquido**	**Investimento**	**Resultado de equivalência**
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	387.016	65.384	152.935	152.935	65.384
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	230	4.390	4.390	230
Total em 31 de dezembro de 2006				**157.325**	**65.614**

(*) Todas as ações são ordinárias.

O saldo da conta de investimentos teve a seguinte movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2006:

	2007	**2006**
Saldo em 31 de dezembro	157.325	91.929
Capitalização de empréstimos com partes relacionadas (*)	286.543	-
Resultado de equivalência patrimonial	115.367	65.614
Outros	-	(218)
Saldo em 31 de dezembro	**559.235**	**157.325**

(*) Em 9 de março de 2007, foi aprovada a capitalização dos mútuos concedidos à controlada Brascan Imobiliária Incorporações S.A. no valor de R$286.378. Foram capitalizados ainda R$165 referentes à controlada Brascan Real Estate Financial Services S.A.

O valor de adiantamentos para futuro aumento de capital de R$302.388 registrado, em 31 de dezembro de 2007, refere-se a adiantamentos para a Brascan Imobiliária Incorporações S.A. Esses adiantamentos não possuem cláusulas de correção ou de juros e têm previsão para capitalização no período de até 36 meses.

9) Imobilizado

O ativo imobilizado no balanço consolidado é composto principalmente do edifício onde está localizado o escritório principal da Sociedade no Rio de Janeiro, do andar corporativo no complexo Brascan Century Plaza onde está localizada a filial de São Paulo e de outros bens, mobílias e veículos. Em 31 de dezembro de 2007, o total do ativo permanente era de R$11.125 (31 de dezembro de 2006 – R$10.853). As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos – 20%, equipamentos e outras instalações – 10%, computadores – 20% e edifícios – 4%.

10) Empréstimos de terceiros e partes relacionadas

	Consolidado	
	2007	**2006**
Empréstimos com garantia de recebíveis (a)	140.781	223.154
Empréstimos de capital de giro (b)	-	38.551
Empréstimos de construção (c)	93.831	47.396
Swaps	-	2.625
Total de empréstimos de terceiros	**234.612**	**311.726**
Empréstimos de acionistas (d)	-	150.820
Empréstimos de partes relacionadas (e)	3.541	2.933
Total de empréstimos de terceiros e partes relacionadas	**238.153**	**465.479**
Circulante	86.720	302.791
Não circulante	151.433	162.688
Total	**238.153**	**465.479**

(a) Os empréstimos com garantia de recebíveis são garantidos por parte do saldo de contas a receber no montante de R$154.900 (31 de dezembro de – 2006 R$245.500). Esses empréstimos são atualizados pela variação do IGP-M, acrescida de taxa de juros fixa de 10,0% (31 de dezembro de 2006 – 10,0%) a 17,0% (31 de dezembro de 2006 – 17,0%), resultando em uma de taxa de juros ponderada em 11,6% mais IGP-M (31 de dezembro de 2006 – 12,2%). Esses empréstimos com garantia de recebíveis vencem até 2016. No exercício de 2007, a variação do IGP-M foi de 7,75% (em 2006 3,83%).

(b) Os empréstimos de capital de giro eram em dólares norte-americanos e foram totalmente pagos em 31 de julho de 2007. Sobre o saldo existente até 30 de junho de 2007 incidiram juros entre 7,3% a.a. a 7,5% a.a., com taxa média ponderada desses empréstimos de 7,4% a.a.

(c) Os empréstimos de construção representam financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Os empréstimos possuem taxa fixa e incorrem juros de 10,5% (31 de dezembro de 2006 – 12%) a 13,0% (31 de dezembro de 2006 – 13,0%) ao ano com taxa efetiva média de 11,5% (31 de dezembro de 2006 – 12,3%). Os empréstimos têm vencimentos até 2011 e são garantidos por terrenos e benfeitorias dos projetos especificamente financiados. No exercício de 2007, a variação da TR foi de 1,44% (em 2006 2,04%).

(d) A Sociedade quitou durante o ano os empréstimos em moeda estrangeira (dólar americano) com acionistas que montavam, em 31 de dezembro de 2006, a R$150.820, com taxa efetiva média de 13% a.a. Esses empréstimos eram convertidos para reais à taxa de câmbio da data do balanço.

(e) Os empréstimos com partes relacionadas são atualizados monetariamente de acordo com a variação do IGP-M acrescido de juros de 12% ao ano. No exercício de 2007, a variação do IGP-M foi de 7,75% (em 2006 3,83%).

Os vencimentos dos empréstimos são os seguintes:

2008	86.720
2009	67.131
2010	31.875
2011	37.762
Após 2011	14.665
Total da dívida	**238.153**

11) Contas a pagar (consolidado)

As contas a pagar no consolidado são as obrigações contratuais relacionadas a produção das unidades dos projetos e obrigações de construção referentes a aquisição de terrenos por permuta. Em 31 de dezembro de 2007, o total das contas a pagar era de R$26.498 (31 de dezembro de 2006 – R$18.524).

12) Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Provisões para contingências (a)	-	-	16.800	17.372
Depósitos judiciais (b)	-	-	(15.947)	(15.947)
Impostos, contribuições e outros	2.337	4.059	14.027	12.630
Total	**2.337**	**4.059**	**14.880**	**14.055**
Circulante	2.337	4.059	14.524	13.524
Não circulante	-	-	356	531
Total	**2.337**	**4.059**	**14.880**	**14.055**

(a) Refere-se a provisão para contingências relativas aos processos judicais em andamento. Durante o curso normal dos negócios, a Sociedade está sujeita a vários impostos e taxas, despesas advocatícias e procedimentos administrativos. Quando perdas são consideradas prováveis, são feitas provisões com base em estimativas legais do nosso Departamento Jurídico ou por advogados externos. Em 31 de dezembro de 2007, a Sociedade tem provisões no valor de R$15.273 (31 de dezembro de 2006 – R$ 15.490) para as discussões judiciais a respeito de PIS e COFINS e provisões no valor de R$ 1.527 (31 de dezembro de 2006 – R$1.882) para outros processos judiciais de naturezas cível e trabalhista.

Além dos processos para os quais a Sociedade constituiu provisão para contingências, há outras disputas não registradas envolvendo o montante estimado de R$ 7.377, cujo prognóstico de perda foi avaliado pelos consultores legais como possível.

(b) Refere-se aos processos judiciais em andamento, e que foram reclassificados para fins de divulgação, conforme Deliberação nº 489/05 da CVM.

13) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são registrados contabilmente com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF 84/79 permite que a Sociedade difira o pagamento do imposto para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas. Como reflexo desse procedimento fiscal adotado, é contabilizado um passivo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nessas demonstrações financeiras, de acordo com a Resolução nº 963/03, do CFC, e o devido, de acordo com o regime de caixa.

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Saldo de prejuízos fiscais	17.341	35.824	165.683	129.494
Base negativa de contribuição social	17.341	35.824	192.589	155.799
Crédito de imposto de renda	4.335	8.956	41.421	32.373
Crédito de contribuição social	1.561	3.224	17.333	14.022
Total	**5.896**	**12.180**	**58.754**	**46.395**
Diferenças temporárias e provisões	-	-	(89.060)	(89.854)
Saldo – Ativo (passivo) líquido	**5.896**	**12.180**	**(30.306)**	**(43.459)**
Curto prazo	3.628	-	(16.253)	-
Longo prazo	2.268	12.180	(14.053)	(43.459)
Total	5.896	12.180	(30.306)	(43.459)

Com base em projeções de resultados tributáveis efetuadas pela Sociedade e aprovadas pelo Conselho de Administração, estima-se que o referido crédito fiscal no consolidado será utilizado em 2008 (R$14.518), em 2009 (R$12.050), em 2010 (R$5.891), em 2011(R$2.352), em 2012 (R$3.728), em 2013 (R$5.095) e após 2013 (R$15.120). Essas projeções estão sujeitas a vários fatores, entre os quais as condições de mercado, o ambiente econômico e premissas utilizadas no modelo econômico e tributário, fazendo com que os valores reais possam divergir das estimativas realizadas.

A controladora espera realizar os créditos tributários existentes ao longo dos exercícios de 2008 e 2009.

Em 2006, a Sociedade decidiu diferir o pagamento de impostos sobre os ganhos originados da variação cambial em empréstimos denominados em dólares norte-americanos. Esses valores tornaram-se devidos na data em que o empréstimo foi liquidado em 2007 (Nota 10, letras (b) e (d)).

A reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado está apresentada a seguir:

	Controladora	
	2007	2006
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	175.585	29.790
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(59.699)	(10.129)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:		
Equivalência patrimonial	39.225	22.309
Outros	(522)	-
Crédito (despesa) contabilizado	**(20.996)**	**12.180**
Corrente	(14.712)	-
Diferido	(6.284)	12.180

	Consolidado	
	2007	2006
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	176.454	60.717
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(59.994)	(20.644)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:		
Parcela do lucro tributada por critérios que não o lucro real	40.910	1.897
Outras adições permanentes	(2.781)	-
Despesa contabilizada	**(21.865)**	**(18.747)**
Corrente	(35.018)	(27.501)
Diferido	13.153	8.754

14) Patrimônio líquido (controladora)

	2007	2006
Capital social (*)	1.066.278	1.066.278
Reservas de lucros:		
Reserva legal	8.110	381
Reserva estatutária para investimentos e capital de giro	110.145	-
Total	**1.184.533**	**1.066.659**

(*) O capital social em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 está representado por 185.028.474 ações nominativas, sem valor nominal, e todas ordinárias.

Acionistas	Percentual de participação	2007	Percentual de participação	2006
Brascan Real Estate S.A.	59,87	110.778.466	59,87	110.778.469
Conselho de Administração	-	8	-	5
Scout Capital Management, LLC (1)	6,65	12.300.000	6,65	12.300.000
Sloane Robinson LLP (2)	5,12	9.476.400	-	-
Outros acionistas	28,36	52.473.600	33,48	61.950.000
Total de ações emitidas	**100,00**	**185.028.474**	**100,00**	**185.028.474**

(1) Total de ações de propriedade da Scout Capital Management, LLC, de acordo com o informado pela Sociedade no fato relevante publicado em 25 de outubro de 2006.

(2) Total de ações de propriedade da Sloane Robinson LLP, de acordo com o informado pela Sociedade no fato relevante publicado em 15 de junho de 2007.

Na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 2006, a Sociedade aprovou um Plano de Opção para os membros da Administração da Sociedade, o qual foi alterado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 15 de agosto de 2006. Nos termos do Plano de Opção, que é gerido pelo Conselho de Administração, foram e poderão ser concedidas, no futuro, opções para compra de ações da Sociedade aos conselheiros, diretores, empregados, consultores ou qualquer outro prestador de serviços da Sociedade ou de qualquer uma de suas subsidiárias.

As opções são outorgadas sem custo e não podem ser transferidas, exceto em determinadas circunstâncias. O número máximo de ações cujas opções podem ser concedidas, de acordo com o Plano de Opção, não poderá exceder o menor entre 15.000.000 de ações e 10% das ações ordinárias em circulação.

O Conselho de Administração concedeu até 31 de dezembro de 2007 o total de 2.157.239 opções de ações aos diretores e a alguns outros membros na Administração, com prazo de validade de 10 anos, sendo 1.427.439 opções concedidas até 31 de dezembro de 2006 e 729.800 durante 2007. De tais opções, 1.339.909 têm preço de exercício equivalente ao preço inicial por ação da Oferta (R$16,00) ou ao valor de mercado da ação na data de concessão, e a cada aniversário das opções, 20% do total de opções se torna passível de exercício até que todas se tornem exercíveis. As opções remanescentes se tornam passíveis de exercício após cinco anos contados da data de concessão e têm um preço de exercício de R$1,17. Atualmente, existem 122.022 opções de ações passíveis de exercício pelo prazo de 9 anos, sendo que, caso essas opções fossem exercidas em 31 de dezembro de 2007, o preço de exercício seria superior ao seu valor de mercado e os atuais acionistas seriam diluídos em percentual inferior a 0,1% de sua participação.

Na Assembléia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2007, foi aprovada a remuneração da Administração na seguinte forma: (i) verba global anual para o Conselho de Administração de até R$360 e (ii) verba global para a diretoria da Sociedade no valor de até R$3.240, excluindo eventuais valores pagos a título de benefícios, verbas de representação ou participação nos lucros. Durante o exercício de 2007, a remuneração paga ao Conselho de Administração foi de R$360 e à diretoria da Sociedade, de R$2.584.

De acordo com seu Estatuto Social, a Sociedade está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho de Administração, em até mais 250.000.000 (duzentos e cinqüenta milhões) de ações ou até atingir o total de 420.000.000 (quatrocentos e vinte milhões) de ações.

Segue a proposta feita pela Administração, para ratificação em assembléia, com relação à destinação do lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2006:

	Destinação do resultado	
	2007	2006
Lucro líquido do exercício	154.589	41.970
Prejuízos acumulados	-	(34.348)
Saldo	154.589	7.622
Reserva legal (5%)	7.729	381
Base para distribuição de dividendos	146.860	7.241
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	36.715	1.810
Dividendos propostos (25% em 2007 e 100% em 2006)	36.715	7.241
Constituição de reserva estatutária para investimento e capital de giro	110.145	-

De acordo com o Estatuto Social, do lucro líquido do exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, 5% serão aplicados na constituição da reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado. Do saldo ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, se existente, 25% serão atribuídos ao pagamento de dividendos obrigatórios. Ainda de acordo com o Estatuto Social, a Assembléia Geral poderá atribuir a reserva a investimentos que não excedam 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício.

Foi concluído em 13 de novembro de 2006 o processo de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Sociedade, com emissão de 58.750.000 (cinqüenta e oito milhões, setecentos e cinqüenta mil) ações ordinárias e alienação de 15.500.000 (quinze milhões e quinhentos mil) ações ordinárias de propriedade da Brascan Imobiliária S.A., totalizando 74.250.000 (setenta e quatro milhões, duzentos e cinqüenta mil) ações ordinárias a valor unitário por ação de R$16,00 (dezesseis reais). O montante gasto com esse processo foi de R$54.829.

15) Resultado financeiro, líquido

	Controladora	
	2007	2006
Despesas financeiras (a)	-	(439)
Receitas financeiras (b)	62.722	21.637
Perdas com variação cambial (c)	-	(3.984)
Total	62.722	17.214

	Consolidado	
	2007	2006
Despesas financeiras (a)	(69.440)	(99.039)
Receitas financeiras (b)	65.012	21.765
Ganhos com variação cambial (c)	10.190	51.518
Total	5.762	(25.756)

(a) As despesas financeiras incluem despesas com juros e variações dos índices incidentes sobre os empréstimos, assim como outras despesas acessórias.

(b) As receitas financeiras representam basicamente juros obtidos em aplicações financeiras.

(c) Os ganhos cambiais representam as alterações em valores de dívidas em moeda estrangeira.

16) Outras despesas

	Consolidado	
	2007	2006
Despesas judiciais (a)	-	(4.436)
Provisão para devedores duvidosos (b)	(1.000)	(1.000)
Outras	(5.887)	(217)
Total	(6.887)	(5.653)

(a) As despesas judiciais representam os custos relacionados a despesas com execuções, litígios em trâmite e advogados.

(b) A provisão para devedores duvidosos reflete a expectativa de perda com as contas a receber de clientes.

17) Transações com partes relacionadas

Durante o andamento normal dos negócios, a Sociedade efetua transações com partes relacionadas. Empréstimos no montante de R$3.541 são devidos a partes relacionadas em 31 de dezembro de 2007 (31 de dezembro de 2006 R$153.753). Esses empréstimos são atualizados pela variação do IGP-M, acrescida de taxa de juros fixa de 12% a.a. As despesas financeiras com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2007 foram de R$5.796 (31 de dezembro de 2006 – R$25.754). Durante o primeiro semestre de 2007, a Sociedade liquidou o saldo de R$150.820 de empréstimos de acionistas denominados em dólares norte-americanos. A taxa média ponderada desses empréstimos era de 13,0% a.a., que eram convertidos para reais à taxa de câmbio da data do balanço. No primeiro semestre de 2006, a Sociedade vendeu contas a receber para a Brascan Imobiliária S.A., no montante de R$72.855, além de unidades imobiliárias para renda do projeto Brascan Century Plaza por R$30.238, sendo que nenhum resultado foi apurado proveniente dessas operações. Em outubro de 2006, a Brascan Imobiliária S.A. foi incorporada na sua acionista controladora Brascan Real Estate S.A. Em dezembro de 2007, as unidades do empreendimento Brascan Century Plaza - edifício Open Mall foi vendido para a Brascan Brasil S.A. por R$39.320, a serem pagos durante a construção do empreendimento e cujos valores foram baseados em laudos de avaliação elaborados por especialistas independentes.

18) Administração de risco e instrumentos financeiros

a) Risco de mercado

A demanda por imóveis residenciais depende do estado geral da economia. A Sociedade acredita que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Sociedade continua significativamente exposta a risco de mercado.

b) Risco de crédito

A Sociedade está exposta a risco de crédito em seu caixa e investimentos de curto prazo e em suas contas a receber. A Sociedade tenta reduzir esses riscos investindo em títulos de curto prazo em instituições financeiras altamente classificadas.

c) Risco de taxa de juros

A Sociedade está exposta a risco de taxa de juros em sua dívida de curto prazo. A Sociedade tenta minimizar sua exposição a risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

d) Risco de moeda

De tempos em tempos, a Sociedade pode ficar exposta a risco cambial em seu financiamento a prazo. A Sociedade acredita que, durante o longo prazo, os retornos das atividades imobiliárias e os ajustes de índice reduzam o risco cambial. É contratada somente alguma proteção de curto prazo contra os efeitos de movimentos de moeda estrangeira.

e) Instrumentos financeiros

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Sociedade foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como conseqüência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter efeito material nos valores de realização estimados.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e segurança.

Os saldos contábeis e os valores de mercado dos instrumentos financeiros inclusos no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 se aproximam do valor de mercado, considerando-se operações similares, como apresentado a seguir:

	Consolidado	
Descrição	**2007**	**2006**
Caixa e bancos	96.428	7.113
Aplicações financeiras	370.126	647.038
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas:		
Em moeda nacional	234.612	311.726
Em moeda estrangeira	-	150.820

19) Seguro

As principais coberturas de seguros da Brascan Residential Properties S.A. e suas subsidiárias em 31 de dezembro de 2007 são:

Modalidade	Abrangência	Importância segurada
Patrimônio	Os ativos imobilizados estão segurados para incêndio, danos elétricos, roubo, furto, explosão, raio.	16.547
Risco de engenharia	Básica de obras civis em construção, desentulho, erro de projeto, fundações, despesas extraordinárias, manutenção ampla.	982.047
Responsabilidade civil	Indenizações, danos corporais, materiais e ambientais.	26.109
Total		**1.024.703**

20) Plano de pensão

A Sociedade patrocina, junto a outras empresas do Grupo Brascan, um fundo conjunto de pensão privado de benefícios definidos, com foco em seus funcionários e administrado pela CCF – Fundo HSBC.

O benefício de aposentadoria complementar é definido como sendo a diferença entre (i) o Salário de Benefício (média atualizada dos 36 últimos salários de participação) e (ii) o valor pago como pensão pelo regime de seguro social oficial. O benefício complementar é reajustado na mesma data-base e de acordo com as taxas aplicadas à categoria profissional relacionada à atividade predominante nas empresas, menos os ganhos reais.

O regime atuarial adotado é a capitalização para planos de pensão e aposentadoria complementar e distribuição simples para provisões.

A determinação das contribuições a serem feitas pelas empresas tem como base uma taxa financeira debitada na folha de pagamento dos participantes ativos, em conformidade com o plano de financiamento elaborado anualmente por atuários independentes. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e de 2006, as contribuições foram de R$212 e R$177, respectivamente.

De acordo com as provisões regulamentares da Fundação, as empresas patrocinadoras são conjuntamente responsáveis pelas obrigações contratadas pela empresa com seus participantes e dependentes.

Além do plano de aposentadoria, as Sociedades oferecem os seguintes benefícios como parte da política de recursos humanos:

Pagamento de multa (50%) de FGTS na aposentadoria do funcionário;
Pagamento adicional por tempo de serviço;
Pagamento de remuneração por cumprimento de deveres profissionais;
Pagamento de verbas rescisórias na aposentadoria.

Conciliação do ativo total e do passivo total:

Conciliação do passivo total	**Valor**
Valor presente da obrigação atuarial em 31 de dezembro e 2006	8.676
Custo do serviço corrente	412
Custo dos juros	553
Benefícios pagos	293
Perda/(ganho) atuarial sobre a obrigação atuarial no início do exercício	(573)
Valor presente da obrigação atuarial em 31 de dezembro de 2007	**9.361**

Conciliação do ativo total	**Valor**
Valor justo dos ativos do plano em 31 de dezembro de 2006	29.005
Rendimento esperado dos ativos do plano	1.762
Contribuição recebida pelo fundo	233
Benefícios pagos	293
Ganhos/(perdas) atuariais sobre os ativos do plano	2.965
Valor justo dos ativos do plano em 31 de dezembro de 2007	**34.258**

Em 31 de dezembro de 2007, o Fundo tinha 43 participantes (45 em dezembro de 2006) com a idade média de 45,3 anos (44,2 anos em dezembro de 2006) e média de tempo de serviço de 18,1 anos (17,1 anos em dezembro de 2006).

As principais premissas atuariais em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 são:

Hipóteses econômicas	2007 / 2006
Tábua biométrica	AT 2000
Taxa de desconto	6% ao ano (*)
Retorno previsto nos ativos do plano	6% ao ano (*)
Aumento de salário	0,5% ao ano
Inflação	0% ao ano
(*) Taxa de juros nominal	

Com base nas avaliações atuariais elaboradas por atuários independentes em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 e nos seguintes princípios determinados pela resolução da CVM 371, o ativo atuarial não reconhecido no balanço patrimonial é como a seguir:

	2007	2006
Valor atual dos passivos atuariais	(9.361)	(8.676)
Valor justo dos ativos do plano	34.258	29.005
Total	**24.897**	**20.329**

Apesar da existência de superávit, a Sociedade não reconheceu o ativo por não haver previsão no estatuto do plano para sua compensação com as contribuições devidas pela patrocionadora no futuro.

21) Derivativos

Em 2006, a Sociedade contratou instrumentos de *swap* com passivo em 100% do CDI e ativo em dólar acrescido de 4,6% na média de juros, com valor nominal de US$68,8 milhões com vencimento em 2007, que geraram despesas no exercício de janeiro a dezembro de 2007 no valor total de R$10.299. Em 31 de dezembro de 2007, a Sociedade não possuía mais contratos de *swap*, tendo sido todos liquidados durante o ano.

22) Compromissos

Nossas obrigações contratuais não canceláveis em 31 de dezembro de 2007 incluem os seguintes itens:

	Aquisições de terrenos	Contratos de construção
2008	27.888	263.026
2009	22.388	173.301
2010	-	55.217
Após 2010	-	11.172
Total	**50.276**	**502.716**

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2007. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável. Temos compromisso contratual de vender um terreno específico para uma escola pelo valor de R$11.458, e enquanto essa venda não é concretizada, é recebido um aluguel mensal no valor de R$60.

A Sociedade às vezes adquire terrenos por meio de trocas, nas quais ela concede ao vendedor determinado número de unidades a serem construídas no terreno ou uma porcentagem dos resultados da venda de unidades desses empreendimentos. O terreno adquirido e as obrigações correspondentes de entregar as unidades são diluídos com outras unidades vendidas.

Em 3 de outubro de 2007, a Sociedade assinou contrato para a aquisição de ativos de desenvolvimento urbano, composto por um banco de terrenos com aproximadamente cinco milhões de metros quadrados de área. A Sociedade pagará R$63.500 à vista e o restante em cinco parcelas anuais de R$45.500, totalizando R$291.000. Contudo, os atuais proprietários terão a opção de adquirir até 25% do projeto pelo período de até seis meses, contados a partir do fechamento, pelo mesmo preço pago pela Sociedade, acrescido dos encargos. A conclusão dessa aquisição está sujeita a regularização da transferência e registro de todos os ativos na nova empresa que está sendo adquirida.

23) Alteração da legislação societária brasileira, com vigência a partir de janeiro de 2008

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638/07, que altera, revoga e introduz novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matéria contábil, que entra em vigor a partir do exercício que se inicia em 1º de janeiro de 2008. Essa lei teve como principal objetivo atualizar a lei societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes das normas internacionais de contabilidade e permitir que novas normas e procedimentos contábeis sejam expedidas pela CVM em consonância com os padrões internacionais de contabilidade. Algumas alterações devem ser aplicadas a partir do início do próximo exercício, enquanto outras dependem de normatização por parte dos órgãos reguladores.

As principais modificações podem ser sumarizadas como se segue:

- Inclusão da apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA).

- Criação da possibilidade da escrituração das transações para atender à legislação tributária e, na seqüência, os ajustes necessários para adaptação às práticas contábeis.

- Criação de dois novos subgrupos de contas: (i) intangível e (ii) Ajustes de Avaliação Patrimonial no patrimônio líquido, para permitir o registro de determinadas avaliações de ativos a preços de mercado, principalmente instrumentos financeiros; registro de variação cambial sobre investimentos societários no exterior avaliados pelo método de equivalência patrimonial (até 31 de dezembro de 2007 essa variação cambial era registrada no resultado do exercício); ajustes dos ativos e passivos a valor de mercado, em razão de fusão e incorporação ocorrida entre partes não relacionadas e estiverem vinculadas à efetiva transferência de controle.

- Obrigatoriedade de a Sociedade analisar, periodicamente, a capacidade de recuperação dos valores registrados no ativo imobilizado, intangível e diferido.

- Introdução do conceito de ajuste a valor presente para as operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo.

- Eliminação do parâmetro de relevância para ajuste do investimento em coligadas e controladas pelo método de equivalência patrimonial e substituição do parâmetro de 20% do capital social da investida para 20% do capital votante da investida.

- Obrigatoriedade do registro no ativo imobilizado dos direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da Sociedade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram à Sociedade benefícios, riscos e controle dos bens.

Em razão de essas alterações terem sido recentemente promulgadas, e algumas ainda dependerem de normatização dos órgãos reguladores para serem aplicadas, a Administração da Sociedade ainda está analisando os efeitos que as referidas alterações poderiam resultar em suas demonstrações financeiras e nos resultados dos exercícios seguintes.

24) Eventos subseqüentes

A Sociedade concluiu, em 31 de janeiro de 2008, tendo sido cumpridas todas as condições suspensivas, a aquisição, por meio de sua controlada Brascan Imobiliária Incorporações S.A., pelo valor repactuado de R$288.876 de 100% do capital social da Forqueadura Holding Participações Ltda., CNPJ/MF nº 09.256.055/0001-31, sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um *land bank* que representa, aproximadamente, 5 milhões de m^2 de área de terreno e VGV estimado de mais de R$5 bilhões.

Em Reunião do Conselho de Administração da Sociedade, realizada em 26 de fevereiro de 2008, foi autorizada a conclusão das presentes demonstrações financeiras, estando estas aprovadas para divulgação.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Brascan Residential Properties S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas Referentes aos Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 e Parecer dos Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu
Av. Pres. Wilson, 231
22°, 25° e 26° andares
20030-905 - Rio de Janeiro - RJ
Brasil

Tel.: +55 (21) 3981-0500
Fax: +55 (21) 3981-0600
www.deloitte.com.br

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da
Brascan Residential Properties S.A.
Rio de Janeiro – RJ

1. Examinamos os balanços patrimoniais (controladora e consolidado) da Brascan Residential Properties S.A. ("Sociedade") e controladas em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e do valor adicionado, correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e os sistemas contábil e de controles internos da Sociedade e controladas; (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 das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Sociedade e controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brascan Residential Properties S.A. (controladora e consolidado) e controladas em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora), os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Conforme mencionado na nota explicativa 2, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, durante 2008, as demonstrações financeiras referentes ao exercício anterior, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas como previsto na NPC 12 – Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correções de Erros.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2009

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ

Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC 1RJ 081.401/O-5

A Deloitte refere-se a uma ou mais Deloitte Touche Tohmatsu, uma verein (associação) estabelecida na Suíça, e sua rede de firmas-membro, sendo cada uma delas uma entidade independente e legalmente separada. Acesse www.deloitte.com/about para a descrição detalhada da estrutura legal da Deloitte Touche Tohmatsu e de suas firmas-membro.

Membro da
Deloitte Touche Tohmatsu

BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
ATIVO	Nota	2008	2007 (Reclassificado e ajustado)	2008	2007 (Reclassificado e ajustado)
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	30.152	338.741	247.547	466.554
Contas a receber	5	-		787.315	164.928
Estoque de imóveis a comercializar	6		-	1.755.518	301.470
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8	2.295	4.700	11.813	-
Imposto a compensar		7.527	3.746	22.422	7.647
Outros ativos	7	-	-	18.956	33.884
Total do ativo circulante		39.974	347.187	2.343.571	974.483
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	5	-	-	442.004	375.318
Estoque de imóveis a comercializar	6	-	-	1.103.679	225.311
Empréstimos a partes relacionadas	20	23.328	13.579	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	20	2.170	302.388	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8	11.709	2.268	57.037	58.754
Imposto a compensar		1.877	-	4.200	-
Outros ativos	7	-	-	93.782	16.062
		39.084	318.235	1.700.702	675.245
Investimentos	9	1.709.346	556.050	5.169	-
Imobilizado	10	-	-	35.696	17.144
Intangível	11	204.599	-	206.531	208
		1.913.945	556.050	247.396	17.352
Total do ativo não circulante		1.953.029	874.285	1.948.098	692.597
Total do ativo		1.993.003	1.221.472	4.291.669	1.667.080
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE					
Empréstimos com terceiros	12 e 20	-	-	404.173	86.720
Empréstimos com partes relacionadas	12 e 20	45.395	-	95.626	-
Contas a pagar	13	-	-	27.294	9.928
Provisão referente à aquisição de investimentos	1	-	-	8.359	-
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento	16	-	-	225.921	48.783
Dividendos propostos e a pagar	18	24.424	36.715	24.424	36.715
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	-	-	2.052	16.253
PIS e COFINS diferidos		-	-	12.563	9.131
Adiantamentos de clientes	14	-	-	97.753	-
Outros passivos	15	13.040	7.154	99.134	19.342
Total do passivo circulante		82.859	43.869	997.299	226.872
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos com terceiros	12	-	-	580.633	147.892
Empréstimos com partes relacionadas	12 e 20	254.604	-	-	3.541
Provisão referente à aquisição de investimentos	1	140.699	-	152.361	-
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento	16	-	-	407.810	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	-	-	93.724	71.017
PIS e COFINS diferidos		-	-	50.749	23.399
Contas a pagar	13	-	-	2.553	-
Adiantamentos de clientes	14	-	-	429.159	16.400
Outros passivos	15	61	-	62.601	356
Total do passivo não circulante		395.364	-	1.779.590	262.605
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social		1.199.790	1.066.278	1.199.790	1.066.278
Reservas de lucros		163.683	118.255	163.683	118.255
Ajuste de avaliação patrimonial		151.307	-	151.307	-
Prejuízos acumulados		-	(6.930)	-	(6.930)
	18	1.514.780	1.177.603	1.514.780	1.177.603
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.993.003	1.221.472	4.291.669	1.667.080

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora 2008	Controladora 2007 (Reclassificado e ajustado)	Consolidado 2008	Consolidado 2007 (Reclassificado e ajustado)
RECEITA OPERACIONAL BRUTA					
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	3.1.1	-	-	727.064	464.177
Outras receitas		-	-	108.027	18.727
		-	-	835.091	482.904
Impostos e taxas		-	-	(42.768)	(20.411)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		-	-	792.323	462.493
CUSTOS OPERACIONAIS					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	3.1.1	-	-	(389.415)	(258.146)
Outros custos		-	-	(75.571)	(11.171)
		-	-	(464.986)	(269.317)
LUCRO BRUTO		-	-	327.337	193.176
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas com marketing e vendas		-	-	(51.350)	(18.034)
Despesas gerais e administrativas		(2.448)	(5.595)	(66.808)	(28.207)
Resultado financeiro, líquido	19	(13.401)	62.722	(44.054)	37.038
Depreciação e amortização		-	-	(1.972)	(1.201)
Equivalência patrimonial	9	114.694	108.120	-	-
Outras despesas operacionais, líquidas		61	(62)	(20.124)	(16.883)
		98.906	165.185	(184.308)	(27.287)
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		98.906	165.185	143.029	165.889
Imposto de renda e contribuição social	17	3.931	(19.924)	(40.192)	(20.628)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		102.837	145.261	102.837	145.261
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO POR AÇÃO (EM REAIS)		0.410	0.785	0.410	0.785

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora 2008	Controladora 2007 (Reclassificado e ajustado)	Consolidado 2008	Consolidado 2007 (Reclassificado e ajustado)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido do exercício		102.837	145.261	102.837	145.261
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		-	-	1.972	1.201
Provisão para crédito de liquidação duvidosa		-	-	1.310	8.164
Juros e variações monetárias		25.378	(17.195)	212.973	53.174
Variações cambiais	19	-	-	-	(10.190)
Equivalência patrimonial	9	(114.694)	(108.120)	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	(6.470)	5.212	1.436	(13.353)
Lucro líquido do exercício ajustado		7.051	30.158	320.528	184.457
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		-	-	(347.364)	(40.232)
Estoque de imóveis a comercializar		-		(898.193)	(97.156)
Depósitos judiciais			-	1.112	(1.078)
Outros ativos		288	(1.767)	54.425	(31.427)
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:					
Contas a pagar		-	-	(45.937)	7.376
Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento		-	-	270.288	26.526
Outros passivos		-	-	(24.118)	3.259
CAIXA LÍQUIDO APLICADO (GERADO PELAS) NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		7.339	28.391	(669.259)	51.725
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS					
Adiantamento para futuro aumento de capital		(145.447)	(302.388)	-	-
Aquisição de ativo imobilizado		-	-	(3.926)	(4.033)
Aquisição de ativo intangível		-	-	(206.530)	-
Aquisição de investimentos (Nota A)		-	-	(143.892)	-
Provisão referente à aquisição de investimentos		(390.905)	(1.549)	123.232	-
CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		(536.352)	(303.937)	(231.116)	(4.033)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS					
Empréstimos de terceiros e partes relacionadas					
Captações		283.194	-	582.873	82.152
Amortizações		-	-	(123.554)	(310.200)
Aumento de capital e ajustes de avaliação patrimonial		-	-	284.819	-
Ações em tesouraria	18.5	(26.055)	-	(26.055)	-
Dividendos pagos		(36.715)	(7.241)	(36.715)	(7.241)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		220.424	(7.241)	681.368	(235.289)
Redução no caixa e equivalentes de caixa		(308.589)	(282.787)	(219.007)	(187.597)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(308.589)	(282.787)	(219.007)	(187.597)
Saldos no início do exercício		338.741	621.528	466.554	654.151
Saldos no fim do exercício		30.152	338.741	247.547	466.554
INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE O CAIXA					
Juros pagos		-	-	34.722	66.885
Imposto de renda e contribuição social pagos		10.755	11.414	23.580	17.970
INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES					
Aquisição de imóveis para desenvolvimento a prazo		-	-	700.563	102.656

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

A) Aquisição de investimentos

Durante o período, a Sociedade adquiriu as controladas MB Engenharia S.A e Company S.A. O valor dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos é apresentado a seguir:

	Company	MB Engenharia	Total
Disponibilidades	73.394	3.572	76.966
Contas a receber de clientes	356.084	120.104	476.188
Estoque	277.794	429.159	706.953
Outros créditos	121.986	16.398	138.384
Impostos diferidos e a recuperar	-	9.958	9.958
Permanente	15.347	6.497	21.844
Empréstimos e financiamentos	(205.486)	(118.019)	(323.505)
Contas a pagar	(421.391)	(464.539)	(885.930)
Subtotal	217.728	3.130	220.858
Caixa da subsidiária	(73.394)	(3.572)	(76.966)
Fluxo de caixa da aquisição, menos caixa da subsidiária	144.334	(442)	143.892

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA)
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais)

			Reservas de lucros					
	Nota	Capital social	Ações em tesouraria	Estatutária p/investimento e capital de giro	Legal	Lucros acumulados	Ajuste de avaliação patrimonial	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006		1.066.278	-	-	381	-	-	1.066.659
Ajuste Lei nº 11.638/07		-	-	-	-	2.398	-	2.398
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 (AJUSTADO)		1.066.278	-	-	381	2.398	-	1.069.057
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	145.261		145.261
Destinações propostas:							-	
Reserva legal	18.4	-	-	-	7.729	(7.729)	-	-
Reserva estatutária p/investimento e capital de giro	18.4	-	-	110.145	-	(110.145)	-	
Dividendos propostos (R$0,20 por ação)	18.4	-	-	-	-	(36.715)	-	(36.715)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 (AJUSTADO)		1.066.278	-	110.145	8.110	(6.930)	-	1.177.603
Aumento de capital		133.512	-	-	-	-	-	133.512
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	-	-	-	151.307	151.307
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	102.837	-	102.837
Destinações propostas:								
Reserva legal	18.4	-	-	-	5.142	(5.142)	-	-
Reserva estatutária p/investimento e capital de giro	18.4	-	-	66.341	-	(66.341)	-	-
Ações em tesouraria	18.5	-	(26.055)	-	-	-	-	(26.055)
Dividendos propostos (R$0,10 por ação)	18.4	-	-	-	-	(24.424)	-	(24.424)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008		1.199.790	(26.055)	176.486	13.252	-	151.307	1.514.780

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASCAN RESIDENTIAL PROPERTIES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007 (Reclassificado e ajustado)	2008	2007 (Reclassificado e ajustado)
RECEITAS				
Vendas de mercadoria, produtos e serviços	-	-	819.568	467.421
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - constituição	-	-	(1.310)	(8.164)
	-	-	818.258	459.257
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(516.336)	(287.351)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.387)	(5.648)	(7.198)	(16.132)
	(2.387)	(5.648)	(523.534)	(303.483)
VALOR ADICIONADO BRUTO	(2.387)	(5.648)	294.724	155.774
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	-	-	(1.972)	(1.201)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA SOCIEDADE	(2.387)	(5.648)	292.752	154.573
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Equivalência patrimonial	114.694	108.120	-	-
Receitas financeiras	13.738	64.751	36.826	75.202
Outras receitas	-	-	15.523	15.483
	128.432	172.871	52.349	90.685
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	126.045	167.223	345.101	245.258
Pessoal	-	9	65.322	20.471
Remuneração direta	-	-	54.700	16.763
Benefícios	-	9	6.883	2.599
FGTS	-	-	3.739	1.109
Impostos, taxas e contribuições	(3.931)	19.924	93.306	41.017
Federais	(3.931)	19.924	91.342	40.501
Municipais	-	-	1.964	516
Remuneração de capitais de terceiros	27.139	2.029	83.636	38.509
Juros	27.139	2.029	80.880	38.164
Aluguéis	-	-	2.756	345
Remuneração de capitais próprios	102.837	145.261	102.837	145.261
Dividendos	24.424	36.715	24.424	36.715
Lucros retidos	78.413	108.546	78.413	108.546
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	126.045	167.223	345.101	245.258

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE E CONTEXTO OPERACIONAL

A Brascan Residential Properties S.A. (doravante também denominada "Sociedade" ou "BRP"), com sede na Av. das Américas, 3434 - bloco 02 - 6º andar - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, foi constituída em 14 de novembro de 2005 e tem como acionista controladora a Brascan Brasil Ltda., uma subsidiária de propriedade da Brookfield Asset Management, empresa pública listada nas bolsas de Nova York e de Toronto.

O objeto da Sociedade e suas controladas é prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
b) Compra, negociação e venda de propriedades imobiliárias;
c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros;
e) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente;
f) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

A Sociedade efetua empreendimentos em seu próprio nome, controlados conjuntamente com outras sociedades, e participa de consórcios e co-incorporações com terceiros como meio de atingir seus objetivos.

A Sociedade concluiu, em 31 de janeiro de 2008, a aquisição, por meio de sua controlada Brascan Imobiliária Incorporações S.A., pelo valor de R$298.804 de 100% do capital social da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda. (anteriormente denominada Forqueadura Holding Participações Ltda.), sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m^2 de área. O contrato de aquisição concedeu aos antigos proprietários uma opção de adquirir até 25% da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda. pelo período de até 6 meses, contados a partir do fechamento, pelo preço igual ao preço pago pela Sociedade. O prazo para exercício desta opção venceu em julho de 2008 e a mesma não foi exercida.

Em 17 de abril de 2008, a Sociedade concluiu a aquisição de 100% do capital social da MB Engenharia S.A. ("MB"), empresa incorporadora que atua, principalmente, na região centro-oeste do Brasil com foco nos segmentos de classe média e classe média-baixa. A MB atua em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo. A MB Engenharia S.A. possuía registro de Sociedade aberta na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008.

As condições referentes à aquisição da MB Engenharia S.A., podem ser resumida da seguinte forma:

1 - A primeira parcela de R$40.000 foi paga em 17 de abril de 2008.

2 - A segunda parcela, que deverá ser paga em 30 de abril de 2011, terá seu valor fixado em função do EBITDA (lucro antes dos impostos, resultado financeiro, depreciação e amortização) da MB Engenharia S.A. nos exercícios sociais de 2009 e 2010. O pagamento da segunda parcela será efetuado parte em moeda corrente, podendo, ainda, parte ser paga em ações de emissão da Sociedade.

3 - A terceira parcela deverá ser paga em 30 de abril de 2013 caso ocorra redução no valor da segunda parcela em razão da postergação de parte deste pagamento. O pagamento da terceira parcela será efetuado mediante depósito, sendo este valor limitado ao valor de pagamento postergado que será corrigido por IGP-M acrescido de 8% ao ano no período compreendido entre 01 de janeiro de 2011 até 30 de abril de 2013.

O valor mínimo a ser pago aos vendedores, incluindo a primeira e a segunda parcela, será de R$164.000, atualizado até 30 de abril de 2011, e o saldo a pagar foi registrado na controladora no passivo na rubrica "Provisão referente à aquisição de investimentos". Nesta aquisição foi apurado um ágio de R$167.365 cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo do banco de terrenos da MB. Este valor de mercado foi apurado com base em projeções do fluxo de caixa futuro a ser gerado pelas incorporações a serem desenvolvidas no banco de terrenos. Sendo assim, este ágio foi realocado para a rubrica de "estoque de imóveis a comercializar – terrenos" nas demonstrações financeiras consolidadas, que está sendo amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado no resultado na rubrica de despesa de amortização.

A Sociedade subscreveu, também em 17 de abril de 2008, novas ações de emissão da MB Engenharia S.A., no valor de R$210.000, tendo integralizado todas estas ações durante o ano de 2008.

Em 22 de outubro de 2008, a Sociedade concluiu os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária da BRP e Company S.A. ("Company") em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Company pela Brascan SPE SP-3 S.A. ("SPE SP-3"), seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3, e, complementada (ii) pela incorporação da SPE SP-3 pela BRP, permitindo, assim, a unificação da base acionária da Company à base acionária da BRP.

Em razão desta reorganização, foi pago aos ex-acionistas da Company o valor total de R$200.000, em moeda corrente nacional, correspondente à soma do pagamento: (a) de R$100.000, pelo resgate das ações preferenciais resgatáveis da SPE SP-3, conforme aprovação dos acionistas da SPE SP-3 em Assembléia Geral realizada em 22 de outubro de 2008; e (b) de R$100.000 referentes aos dividendos intermediários e intercalares declarados pela Company, cuja distribuição, estava condicionada à aprovação da Incorporação de Ações e portanto, da Reorganização Societária. Adicionalmente, os ex-acionistas da Company receberam 76.978.000 novas ações da Brascan ou 1,0690 ação da Brascan para cada uma (1) ação da Company.

O saldo da provisão referente à aquisição de investimentos em 31 de dezembro de 2008 é no montante de R$160.720, sendo R$140.699 relativo a aquisição da MB Engenharia e R$20.021 referente a outros investimentos.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram preparadas de acordo com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07, nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) homologadas pelos órgãos reguladores.

As demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, foram ajustadas para se adequarem às novas práticas contábeis, possibilitando a comparabilidade entre os exercícios.

A demonstração de resultado consolidado da Sociedade, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, contempla o resultado de 31 de janeiro a 31 de dezembro de 2008 da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda , o resultado de 17 de abril de 2008 a 31 de dezembro de 2008 da MB Engenharia S.A. e o resultado de 22 de outubro a 31 de dezembro de 2008 da Company S.A .

A preparação das informações financeiras consolidadas requer que a Administração da Sociedade e suas controladas se baseiem em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subseqüentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas utilizadas referem-se ao registro dos efeitos decorrentes da provisão para perdas sobre créditos e outros ativos, da provisão para contingências, da determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões para tributos, valores a receber, custos orçados e outros encargos similares e expectativa de realização dos créditos tributários.

Consolidação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações da Sociedade e de todas as suas controladas diretas e indiretas, e foram elaboradas em conformidade com os critérios contábeis de consolidação previstos na instrução CVM nº 247/96 e alterações posteriores. Para as controladas em conjunto, a consolidação contém as contas de ativo, passivo e resultado, proporcionalmente à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações:

- Dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas;
- Dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

As informações consolidadas incluem as seguintes controladas diretas e indiretas:

Empresas	Participação - % dez08		Participação - % dez07	
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	Direta	100.0	Direta	100.0
Brascan Faria Lima SPE S.A.	Direta	100.0	Direta	100.0
Company S.A.	Direta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 037 S.A.	Direta	100.0	-	-
MB Engenharia S.A.	Direta	100.0	-	-
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	Direta	100.0	Direta	100.0
Brascan Imobiliária Engenharia e Construções S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MG 500 Investimentos Imobiliários S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan Cia. Hipotecária	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan Tamboré Holding Participações Ltda.	Indireta	100.0	-	-
Brascan Tamboré Empreendimentos Imobiliários S.A.	Indireta	100.0	-	-
Diamond SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Sapphire SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Emerald SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Amethyst SPE S.A.	Indireta	99.9	Indireta	99.9
Onyx SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Aquamarine SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Rubi SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-1 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-2 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-3 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-4 S.A.	Indireta	100.0	-	-
Brascan SPE RJ-5 S.A.	Indireta	99.9	-	-
Brascan SPE RJ-6 S.A.	Indireta	99.9	-	-
Brascan SPE RJ-7 S.A.	Indireta	99.9	-	-
Brascan SPE SP-2 S.A.	Indireta	99.9	-	-
Brascan SPE SP-4 S.A.	Indireta	99.9	-	-
Brascan SPE SP-5 S.A.	Indireta	99.9	-	-
Parque Cidade SPE S.A.	Indireta	33.3	-	-
MB Engenharia SPE 002 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 003 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 005 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 007 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 009 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 010 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 011 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 012 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 013 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 014 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 016 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 017 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 027 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 030 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 031 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 032 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 034 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 036 S.A.	Indireta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 041 S.A.	Indireta	100.0	-	-
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Indireta	35.0	-	-
Brooklin Company Ltda.	Indireta	99.0	-	-
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	Indireta	100.0	-	-
Rdv 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	Indireta	100.0	-	-
Rdv 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	Indireta	100.0	-	-
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	Indireta	100.0	-	-
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	Indireta	100.0	-	-
Company Real Park Loteamentos S.A.	Indireta	51.0	-	-
Bella Colonia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	70.0	-	-
Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	70.0	-	-
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	Indireta	51.0	-	-

As controladas utilizam as mesmas práticas contábeis adotadas pela controladora, bem como a mesma data-base.

Alteração na lei das Sociedades por Ações

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638/07 ("Lei"), alterada pela Medida Provisória - MP nº 449/08 (" MP"), de 3 de dezembro de 2008, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e MP tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standard Board - IASB". A aplicação da referida Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008.

Em conformidade com o disposto pela Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 13 – Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, e com vista aos requerimentos estabelecidos pela Deliberação CVM nº 506/06, de 19 de junho de 2006, a Sociedade estabeleceu a data de transição para a adoção das novas práticas contábeis em 1º de janeiro de 2007. A data de transição é definida como sendo o ponto de partida para a adoção das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e representa a data-base em que a Sociedade e suas controladas prepararam seus balanços patrimoniais iniciais ajustados por esses novos dispositivos contábeis de 2008. Essa deliberação requer que, além de discriminar os efeitos da adoção da nova prática contábil na conta de lucros ou prejuízos acumulados, as companhias demonstrem o balanço de abertura para conta ou grupo de contas relativo ao período mais antigo para fins de comparação, bem como os demais valores comparativos apresentados, como se a nova prática contábil estivesse sempre em uso. Embora o pronunciamento contábil CPC 13 tenha dado às companhias a opção de não apresentar as demonstrações financeiras de 2007 de forma comparativa, a Sociedade e suas controladas optaram por não adotar esta isenção, de forma que suas demonstrações financeiras de 2007 e 2008 estão apresentadas seguindo as mesmas práticas contábeis e, portanto, são comparáveis, exceto pelos efeitos da aquisição da participação acionária da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda., Company S.A. e MB Engenharia S.A. , discutidas anteriormente na nota 2.1.

As referidas alterações nas práticas contábeis que produziram efeitos na preparação ou na apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e das demonstrações financeiras do exercício comparativo findo em 31 de dezembro de 2007, foram mensuradas pela Sociedade e suas controladas com base nos seguintes pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC):

- Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Financeiras, aprovado pela Deliberação CVM nº 539, de 14 de março de 2008;
- CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável dos Ativos, aprovado pela Deliberação CVM nº 527, de 01 de novembro de 2007;

- CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa, aprovado pela Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008;
- CPC 04 Ativo Intangível, aprovado pela Deliberação CVM nº 553, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 05 - Divulgação sobre Partes Relacionadas, aprovado pela Deliberação CVM nº 560, de 11 de dezembro de 2008;
- CPC 06 - Operações de Arrendamento Mercantil, aprovado pela Deliberação CVM nº 554, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários, aprovado pela Deliberação CVM nº 556, de 11 de novembro de 2008;
- CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, aprovado pela Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 10 - Pagamento baseado em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, aprovado pela Deliberação CVM nº 564, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, aprovado pela Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 14 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, aprovado pela Deliberação CVM nº 566, de 17 de dezembro de 2008;
- Orientação OCPC - 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, aprovado pela Deliberação CVM nº 561, de 17 de dezembro de 2008.

O balanço patrimonial inicial de 1º de janeiro de 2007 (data de transição) foi preparado considerando as exceções requeridas e algumas das isenções opcionais, permitidas pelo pronunciamento contábil CPC 13, sendo elas:

a) Isenção sobre a apresentação de demonstrações financeiras comparativas:

As demonstrações financeiras de 2008 e de 2007 estão preparadas e são comparativas nas bases contábeis vigentes em 2008. A opção dada pelo CPC 13 de não ajustar as demonstrações financeiras de 2007 aos padrões contábeis de 2008 não foi adotada pela Sociedade e suas controladas.

b) Isenção sobre a classificação de instrumentos financeiros na data original de seu registro:

Apesar de o CPC 14 determinar que a classificação dos instrumentos financeiros deva ser feita no momento original de seu registro, para fins de primeira adoção, o CPC 13 permitiu que fossem classificados na data de transição, sendo essa a opção efetuada pela Sociedade e suas controladas.

c) Isenção para apresentação das demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado sem indicação dos valores correspondentes ao exercício anterior:

Com o objetivo de permitir a comparabilidade, a Sociedade e suas controladas optaram por adequar os valores das demonstrações dos fluxos de caixa e preparação e divulgação da demonstração do valor adicionado relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, às disposições sobre preparação e apresentação contidas no CPC 03 e CPC 09, respectivamente.

d) Neutralidade para fins tributários da aplicação inicial da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08:

Os eventuais efeitos tributários da aplicação, pela primeira vez, do pronunciamento técnico CPC 13, combinado com a Medida Provisória nº 449/08, devem ser registrados conforme as normas existentes, mais precisamente a que trata da contabilização do Imposto de Renda e Contribuição Social. Em atendimento ao artigo 16 da MP nº 449/08, a Sociedade e suas controladas optaram pelo Regime Tributário de Transição (RTT), por meio do qual as apurações do imposto sobre a renda (IRPJ), da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), da contribuição para o PIS e da contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS), para o biênio 2008-2009, continuam a ser determinadas sobre os métodos e critérios contábeis definidos pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, vigentes em 31 de dezembro 2007, ajustados pelos critérios determinados na instrução normativa nº 84 de 20 de dezembro de 1979.

Dessa forma, o imposto de renda e a contribuição social diferidos, calculados sobre os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis advindas da lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08 foram registrados nas demonstrações financeiras da Sociedade e suas controladas, quando aplicáveis, em conformidade com a Instrução CVM nº 371. A Sociedade e suas controladas consignarão a referida opção na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ) no ano de 2009.

e) Exceção para aplicação da primeira avaliação periódica da vida útil-econômica dos bens do imobilizado:

Até 31 de dezembro de 2009, a Sociedade e suas controladas reavaliarão as estimativas de vida útil-econômica de seus ativos imobilizados, utilizadas para determinação de suas taxas de depreciação. Eventuais mudanças na estimativa da vida útil-econômica dos ativos, decorrentes dessa reavaliação, se relevantes, serão tratadas como mudança de estimativas contábeis a serem reconhecidas de forma prospectiva.

Efeito dos ajustes da Lei nº 11.638/07, OCPC 01/08 e MP nº 449/08

Em atendimento aos requerimentos de divulgação sobre adoção inicial das novas práticas contábeis, a Sociedade está apresentando, no quadro abaixo, para fins de comparação, uma breve descrição e os valores correspondentes aos impactos gerados nos patrimônios líquidos e nas demonstrações do resultado para os exercícios de 2008 e 2007, referentes às alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08. Os efeitos no balanço patrimonial e na demonstração do resultado de 2008 e 2007 já estão refletidos nas demonstrações financeiras ora apresentadas.

	Patrimônio líquido			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Saldos do patrimônio líquido original em	1.549.051	1.184.533	1.549.051	1.184.533
Ajuste a valor presente	-	-	(3.610)	(4.229)
Reconhecimento da receita	-	-	1.448	10.898
Despesas com propaganda, marketing e promoção e comissões de vendas	-	-	(10.860)	(2.821)
Gastos com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo	-	-	(9.266)	(3.141)
Pagamento baseado em ações	(2.237)	(4.818)	(2.237)	(4.818)
Efeitos tributários	1.638	1.638	(1.182)	(2.819)
Efeito de equivalência patrimonial em controladas	(33.672)	(3.750)	-	-
Juros e encargos financeiros sobre compra de terrenos	-		(4.333)	-
Provisão para garantia	-	-	(4.231)	-
Saldos do patrimônio líquido ajustados em conformidade com a Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08	1.514.780	1.177.603	1.514.780	1.177.603

	Resultado			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Lucro líquido do exercício original em	155.032	154.589	155.032	154.589
Ajuste a valor presente	-	-	(7.588)	(1.600)
Reconhecimento da receita			(9.450)	1.175
Despesas com propaganda, marketing e promoção e comissões de vendas	-	-	(19.956)	(886)
Gastos com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo	-	-	(9.622)	(2.359)
Pagamento baseado em ações	2.581	(3.154)	2.581	(3.154)
Efeitos tributários	-	1.072	2.144	(2.504)
Efeito de equivalência patrimonial em controladas	(54.776)	(7.246)	-	-
Juros e encargos financeiros sobre compra de terrenos	-	-	(4.333)	-
Provisão para garantia	-	-	(4.231)	-
Outros	-	-	(1.740)	-
Lucro líquido do exercício ajustados em conformidade com a Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08	102.837	145.261	102.837	145.261

As alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08 no balanço patrimonial e na demonstração do resultado consolidada para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 estão demonstradas abaixo :

a) Caixa e equivalentes de caixa

De acordo com o CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa, para ser considerada equivalente de caixa, uma aplicação financeira deve ter conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estar sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

b) Investimentos

A Sociedade considerou os efeitos de equivalência patrimonial sobre os ajustes relativos à adoção inicial da Lei nº 11.638/07 nas demonstrações financeiras das sociedades investidas.

c) Remuneração com base em ações

A Sociedade oferece a empregados e executivos, devidamente aprovados pelo Conselho de Administração, plano de remuneração com base em ações. Este plano confere aos empregados e executivos a opção de receber em ações ou dinheiro e a contabilização assume que a opção em dinheiro será exercida.

Conforme o CPC 10 Pagamentos baseados em dinheiro, a Sociedade registra o passivo incorrido baseado no valor justo no fim de cada exercício social.

As contabilizações referentes a remuneração com base em ações geraram, durante o exercício de 2008, uma reversão de provisões no total de R$2.581 e durante o exercício de 2007 um total de provisões de R$3.154.

d) Ativo diferido

Conforme CPC 13 - Adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, os gastos ativados que não possam ser reclassificados para outro grupo de ativos devem ser baixados no balanço de abertura, na data de transição, mediante o registro do valor contra lucros ou prejuízos acumulados, líquido dos efeitos fiscais. A Sociedade reclassificou gastos ativados e registrados no ativo diferido relacionados a licenças de uso de software para o ativo intangível.

e) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Em conformidade com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes de curto prazo, são ajustados a valor presente.

Conforme determinado pelo OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Sociedade é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves".

f) Provisão para garantia

De acordo com a orientação do OCPC 01 que trata das Entidades de Incorporação Imobiliária, o custo do imóvel da Sociedade deve compreender os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias, e são, estimadas com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela Sociedade.

g) Permutas

De acordo com a orientação OCPC 01, que trata das Entidades de Incorporação Imobiliária, quando há permutas de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e valor, esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A Sociedade contabiliza a permuta pelo seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de cliente no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

h) Gastos com estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias

De acordo com a orientação do OCPC 01, que trata das Entidades de Incorporação Imobiliária, gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento modelo do empreendimento imobiliário possuem natureza de caráter tangível e, dessa forma a Sociedade está registrando-os em rúbrica no ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens. Caso a vida útil estimada seja inferior a 12 meses, a Sociedade os reconhece diretamente no resultado como despesa de vendas. A despesa de depreciação é reconhecida em rúbrica de despesas com vendas, sem afetar o lucro bruto.

i) Reconhecimento de receita

De acordo com o OCPC 01 a forma de apropriação das receitas foi ajustada de acordo com as normas estabelecidas na Deliberação CVM nº 561/08 em especial com relação às regras para cálculo do percentual de execução dos empreendimentos.

j) Despesa com propaganda, marketing, promoção e outras atividades correlatas

Conforme OCPC 01 as despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas, mesmo que diretamente relacionadas a um empreendimento imobiliário específico, não fazem parte do custo de construção do imóvel. A Sociedade reconhece essas despesas no resultado, em rubrica específica relacionada a despesas com vendas, quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação, não podendo ser diferidas para futuro reconhecimento até a entrega das unidades imobiliárias.

k) Juros e encargos financeiros

Conforme OCPC 01, os encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos obtidos de terceiros, por entidade controladora ou por suas investidas, e diretamente associados aos financiamentos da construção e para aquisição de terrenos de empreendimentos imobiliários do grupo são registrados pela Sociedade em rubrica específica representativa de estoques de imóveis a comercializar nas demonstrações contábeis.

Conforme determinado no item 8 do OCPC-01 letra (d).

"A data para início da capitalização dos encargos financeiros nos estoques de imóveis a comercializar deve ser aquela na qual forem atingidas todas as seguintes condições:

- que os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos;
- que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e
- que as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso."

A atualização monetária e os juros sobre os empréstimos obtidos exclusivamente com a entrega de contas a receber de clientes em garantia estão sendo classificadas como custos de incorporação e venda imobiliária.

Combinações de negócios e apuração do ágio – além das mudanças acima descritas, trazidas pela Lei nº 11.638/07 e pela MP nº 449/08, a Sociedade passou a avaliar os ativos e passivos das controladas MB Engenharia S.A. e Company S.A. adquiridas em 17 de abril de 2008 e 22 de outubro de 2008, respectivamente, ao valor justo no processo de alocação do preço de compra. A diferença foi primeiro alocada a ativos e passivos identificáveis e está sendo amortizada na proporção em que estes ativos e passivos na controlada vão sendo realizados. A parcela da diferença que não foi possível alocar aos ativos e passivos foi registrada como ágio decorrente de rentabilidade futura no grupo "Intangível" (Nota 25).

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Reconhecimento dos resultados

3.1.1. Reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários

Reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários – As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas de estoques de imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e as normas estabelecidos pela Resolução nº 963/03 do CFC e Deliberação CVM nº 561/08.

Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de construção com base no custo incorrido em relação ao custo total do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores que correspondem à venda de unidades.

Para as vendas de unidades concluídas, o lucro é reconhecido integralmente quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Sociedade e suas controladas não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro.

Para as vendas de unidades em construção, o lucro é reconhecido com base no custo incorrido em relação ao custo total do projeto. As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes:

- A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;
- Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda;
- Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como Adiantamentos de Clientes;
- Qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como ativo (Contas a receber).

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas em aberto a receber de clientes sobre unidades em construção e unidades concluídas e entregues são classificadas como receita de incorporação e vendas, totalizando no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o montante de R$70.331 (31 de dezembro de 2007 - R$88.975).

A atualização monetária e os juros sobre os empréstimos obtidos exclusivamente com a entrega de contas a receber de clientes em garantia estão sendo classificadas como custos de incorporação e venda imobiliária totalizando no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o montante de R$24.194 (31 de dezembro de 2007- R$31.276).

As reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como receita de incorporação e vendas devido a Sociedade financiar seus clientes como parte de sua atividade operacional.

3.1.2. Reconhecimento do resultado originado da prestação de serviços

As receitas de prestação de serviços decorrentes dos serviços de empreitada são reconhecidas por ocasião da medição do progresso físico das obras, independentemente do seu recebimento. As medições são realizadas por engenheiros devidamente habilitados.

3.1.3. Reconhecimento do resultado originado de operações em consórcio

A apuração do resultado é feita de forma proporcional à sua participação. São elaboradas demonstrações contábeis específicas. A liquidação financeira dos saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio é realizada quando da finalização dos empreendimentos.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e investimentos de curto prazo limitado a 90 dias.

3.3. Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração

A Sociedade classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo através do resultado, empréstimos e recebíveis, mantidos até o vencimento e disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Conforme facultado pela Lei nº. 11.638/07 e pelo Pronunciamento CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07, a Sociedade determinou a classificação de instrumento financeiro na data de transição.

Ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado ("mantidos para negociação")

Representam títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativa e frequentemente negociados e são contabilizados pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos no período, e ajustados ao valor de mercado, e estão classificados no ativo circulante. Os rendimentos, as valorizações e as desvalorizações sobre esses títulos e valores mobiliários são reconhecidos no resultado.

Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não-derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não-circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Sociedade compreendem os empréstimos a coligadas, contas a receber de clientes, demais contas a receber, exceto os investimentos de curto prazo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Ativos mantidos até o vencimento

Representam títulos e valores mobiliários para os quais a Sociedade possui a intenção e a capacidade financeira para sua manutenção em carteira até o vencimento e são contabilizados pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos, que são reconhecidos no resultado.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Os títulos e valores mobiliários que não se enquadram nas categorias "para negociação" nem como "mantidos até o vencimento" são contabilizados pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos no período, que são reconhecidos no resultado, e ajustado aos correspondentes valores de mercado. As valorizações e desvalorizações não realizadas são reconhecidas em conta específica, no patrimônio líquido, líquidas dos seus correspondentes efeitos tributários, e, quando realizadas, são apropriadas no resultado, em contrapartida da conta específica do patrimônio líquido.

Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, o valor justo é estabelecido através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria Sociedade e suas controladas.

A Sociedade e suas controladas avaliam, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (impairment). Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por impairment desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado - é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

3.4. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida a provisão para créditos de liquidação duvidosa. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise individual dos recebíveis.Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades são dadas em garantia do próprio contas a receber, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa de seu valor de mercado deduzidos os custos para recuperação e venda. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia.

Em conformidade com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes a curto prazo, foram ajustados a valor presente por taxa de juros equivalente a diferença entre o preço praticado à vista e o preço praticado a prazo de operações similares.

Conforme determinado pelo OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Sociedade é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves".

A maior parte das prestações devidas é indexada com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP), do Rio de Janeiro (ICC-RJ) e no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) durante a fase de construção dos projetos, e geralmente, após a entrega das unidades, os saldos são indexados com base no Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") acrescidos de juros de 12% a.a..

3.5. Estoques de imóveis a comercializar

São registradas no estoque de imóveis a comercializar os custos de aquisição de terreno, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento do terreno, que não excede o valor de mercado. O ágio pago na aquisição de empresas que detenham imóveis para desenvolvimento de projetos é alocado ao custo do terreno para fins de consolidação. A Sociedade e suas controladas capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados à despesa financeira em empréstimos cujos recursos foram utilizados para financiar desenvolvimentos específicos.

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades a serem construídas, o valor do terreno adquirido pela entidade de incorporação imobiliária, foi contabilizado por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

3.6. Ativo Imobilizado

É registrado ao custo de aquisição e sua depreciação calculada de acordo com o método linear. As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos – 20%, equipamentos e outras instalações – 10%, computadores – 20% e edifícios – 4%.

3.7. Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, eliminando-se os lucros não realizados até a data do balanço. Os demais investimentos estão avaliados ao custo de aquisição, deduzido de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

O ágio ou deságio determinado na aquisição de um investimento é calculado como a diferença entre o valor de compra e o valor justo do patrimônio líquido da empresa adquirida. O ágio ou deságio é registrado no grupo de investimentos de acordo com a sua fundamentação: (i) representada pela diferença entre o valor justo e valor contábil da empresa adquiridos e (ii) rentabilidade futura, representada pela diferença entre o valor de compra e valor justo dos ativos e passivos e o valor adquirido. A parcela fundamentada no item (i) é amortizada na proporção em que estes ativos e passivos na empresa adquirida são realizados.

Nas demonstrações contábeis consolidadas o ágio é primeiramente alocado aos ativos adquiridos e passivos assumidos apurado pela diferença entre o valor justo e valor contábil dos ativos e passivos adquiridos. O ágio alocado a ativos e passivos identificáveis é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos na controlada são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída a rentabilidade futura e contabilizado como intangível.

Os investimentos são testados anualmente para verificar prováveis perdas (impairment).

3.8. Ativos intangíveis

3.8.1. Licenças

As licenças de software adquiridas são contabilizadas como intangíveis com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados.

3.8.2. Ágio na aquisição de investimentos

Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida.

O ágio será amortizado de acordo com o fundamento que o determinou, baseado na avaliação das respectivas sociedades adquiridas no momento da aquisição, considerando fatores como os estoques de terrenos, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. Anualmente, na data do balanço, a Companhia avalia se há indício de perda permanente, bem como potenciais ajustes para mensurar a deterioração sobre a parcela residual não amortizada dos ágios contabilizados. Se o valor contábil ultrapassar o valor recuperável, o montante é reduzido.

3.9. Arrendamentos

Os arrendamentos mercantis de imobilizado nos quais a Sociedade e suas controladas ficam substancialmente com todos os riscos e benefícios de propriedade são classificados como arrendamento financeiro. Os arrendamentos financeiros são registrados como se fosse uma compra financiada, reconhecendo, no seu início, um ativo imobilizado e um passivo de financiamento (arrendamento).

Os arrendamentos mercantis nos quais uma parte significativa dos riscos e benefícios de propriedade ficam com o arrendador são classificados como arrendamentos operacionais. Os pagamentos feitos para os arrendamentos operacionais (líquidos de todo incentivo recebido do arrendador) são apropriados ao resultado pelo método linear ao longo do período do arrendamento.

3.10. Redução ao valor recuperável de ativos

O imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive o ágio e os demais ativos intangíveis, são revisados anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo.

3.11. Depósitos judiciais

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e apresentados como dedução do valor correspondente do passivo relacionado, quando aplicável.

3.12. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, são calculados de acordo com a legislação fiscal vigente na data de encerramento do exercício.

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério contábil descrito anteriormente para reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários. Em cada ano fiscal, a Sociedade e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como um percentual do lucro líquido aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda federal e 9% para contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% das receitas operacionais para apuração do imposto de renda e 12% das receitas operacionais para a contribuição social acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se as taxas de 25% e 9%, respectivamente, ao lucro presumido. As empresas que optam pela apuração segundo o critério do lucro real registram em seus balanços passivos ou ativos de impostos diferidos que refletem as diferenças temporárias. Estas são principalmente os reflexos do registro contábil das receitas, que segue o regime de competência, e o fiscal, que permite o regime de caixa. Foram registrados os impostos diferidos ativos ou passivos, decorrentes dos efeitos da adoção inicial da Lei 11.638/07 e da MP 449/08. Até 31 de dezembro de 2007, a Sociedade e suas controladas adotavam a prática contábil de apresentar os valores dos referidos impostos e contribuições diferidos pelo seu montante líquido no balanço patrimonial e de divulgar os correspondentes montantes brutos em nota explicativa. A partir de 2008, a

Sociedade e suas controladas estão apresentando os valores dos referidos impostos e contribuições diferidos pelos seus montantes brutos no balanço patrimonial. Desta forma, as informações de 31 de dezembro de 2007 foram reclassificadas para permitir aos usuários maior comparabilidade com o exercício corrente.

Para alguns projetos a Sociedade e suas controladas também constituem patrimônios afetados de acordo com a Lei nº 10.931/04, optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas, tributadas à alíquota total de 7% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,65% aos impostos PIS e COFINS e 3,35% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

Todos os créditos relativos a prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social apurados na sistemática de lucro real previstos para serem recuperados por compensação são registrados como ativos fiscais futuros (créditos tributários). No caso de a realização desses créditos tributários não ser considerada provável, uma provisão para perda é contabilizada. Os créditos tributários originários de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não prescrevem; porém, sua compensação é limitada a 30% do lucro tributável.

3.13. Empréstimos

Registrados pelos valores de principal, acrescido dos juros incorridos até a data do balanço patrimonial. Os empréstimos obtidos e os juros incorridos em moeda estrangeira são convertidos para reais, com base na taxa de câmbio na data do balanço. Os juros incorridos durante o exercício são registrados no resultado financeiro, ou, no caso de alguns empréstimos obtidos para financiar desenvolvimentos específicos, capitalizados como parte do custo destes projetos, ou no caso de empréstimos obtidos exclusivamente com a entrega de contas a receber de clientes em garantia, classificadas como custos de incorporação e venda imobiliária. Os juros em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio média durante o exercício e são incluídos no resultado financeiro líquido, assim como os ganhos e as perdas cambiais são reconhecidos na conversão da dívida em moeda estrangeira.

3.14. Provisões para contingências

As contingências são provisionadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os valores envolvidos puderem ser determinados. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os valores envolvidos não puderem ser adequadamente mensurados ou quando as perdas são consideradas possíveis estas são divulgadas (nota 14.a). As demais contingências, consideradas remotas, não são provisionadas e nem divulgadas.

3.15. Outros passivos circulantes e não circulantes

São registrados pelos valores conhecidos e calculáveis de acordo com o regime de competência.

3.16. Despesas com Marketing e Vendas

As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas são reconhecidas no resultado, na rubrica de despesas com marketing e vendas quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação.

As despesas com comissões de vendas incorridas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado na rubrica de despesas com marketing e vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração dos estandes de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento são registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida em rubrica de despesas com vendas e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

3.17. Conversão em moeda estrangeira

A sociedade definiu o Real como sua moeda funcional. As transações em moeda estrangeira são convertidas para reais usando-se as taxas de câmbio em vigor nas datas das transações. Os saldos das contas de balanço são convertidos pela taxa cambial da data do balanço. Ganhos e perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão de ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconhecidos na demonstração do resultado.

3.18. Benefícios a empregados

3.18.1. Remunerações com base em ações

A Sociedade oferece a empregados e executivos planos de remuneração com base em ações, liquidados em dinheiro ou em ações da Sociedade, segundo os quais a Sociedade recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido. Na data do balanço, a Sociedade revisa o cálculo do valor justo das opções de ações com base no modelo Black-Scholes e da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao passivo, prospectivamente.

3.18.2. Participação nos lucros

O reconhecimento desta participação é usualmente efetuado quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela Sociedade.

3.19. Classificação contábil

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após os doze meses da data do balanço são considerados como não circulantes.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Caixa e bancos	16	19	20.138	96.428
Aplicações Financeiras	30.136	338.722	227.409	370.126
Total	30.152	338.741	247.547	466.554

As aplicações financeiras estão representadas por certificados de depósitos bancários e fundos de investimento não exclusivos. Em 31 de dezembro de 2008, os certificados de depósitos bancários estão aplicados à taxa efetiva de 13,75% a.a. (31 de dezembro de 2007 – 11,25% a.a.). Todas as aplicações da Sociedade são mantidas para negociação e estão registrados pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos no período e ajustados ao valor de mercado, que são iguais ao valor de custo mais rendimento em 31 de dezembro de 2008 e de 2007.

Do saldo total registrado em aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2008, o montante de R$18.562 (consolidado) refere-se a uma aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários objeto de cessão fiduciária.

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	2008	2007
De construções em curso (a)	624.676	113.932
De unidades concluídas (b)	538.507	444.122
De serviços medidos (c)	85.254	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa (d)	(19.118)	(17.808)
Total	1.229.319	540.246
Circulante	787.315	164.928
Não circulante	442.004	375.318
Total	1.229.319	540.246

(a) O principal é atualizado monetariamente, em sua maior parte, com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP), ou no Índice de Custo da Construção do Rio de Janeiro (ICC-RJ) ou no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

(b) As controladas da Sociedade financiam até 80% do preço de venda das unidades para clientes quando estas são entregues. As contas a receber geralmente são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano.

(c) Referem-se, preponderantemente, a saldos a receber de cooperativas habitacionais, decorrentes de medições de empreitadas efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e pendentes de recebimento. O saldo devedor é atualizado mensalmente com base na variação do INCC. A partir da entrega das unidades aos cooperados, o saldo devedor continua sendo atualizado pela variação do INCC, acrescido de juros de 1% a.m., de acordo com o estabelecido em cada contrato com as cooperativas.

(d) As perdas das contas a receber são reduzidas pela manutenção em garantia dos imóveis até serem liquidadas ou vendidas.

6. ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	2008	2007
Terrenos (*)	1.376.540	286.830
Unidades em construção	864.657	146.197
Unidades prontas	118.000	93.554
Total	2.359.197	526.581
Circulante	1.255.518	301.470
Não circulante	1.103.679	225.111
Total	2.359.197	526.581

(*) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição (desenvolvimento do terreno), que não excede o valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados em contrapartida no passivo na rubrica "Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento", e estão, em sua maior parte, indexados ao IGP-M. Os encargos financeiros decorrentes destes contas a pagar são capitalizados ao custo dos terrenos. Adicionalmente foram alocados ao custo dos terrenos nas informações contábeis consolidadas, as parcelas não amortizadas referente aos seguintes ágios:

- R$272.626 apurado na aquisição através de sua controlada Brascan Imobiliária Incorporações S.A., de 100% do capital social da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda., antiga Forqueadura Holding Participações Ltda., sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m^2 de área de terreno.
- R$167.365 apurado na aquisição da MB Engenharia S.A.

7. OUTROS ATIVOS

	Consolidado	
	2008	2007
Depósitos judiciais (a)	13.991	15.103
Contas a receber referentes a securitização (b)	-	30.002
Empréstimos a coligadas	22.274	-
Adiantamento a fornecedores	7.043	-
Adiantamento para aquisição de terrenos (c)	7.162	-
Empréstimos a terceiros – MB Engenharia	7.854	-
Debêntures (d)	31.312	-
Empréstimos a diversos – MB Engenharia	4.274	-
Despesas antecipadas	5.841	2.199
Outros	12.987	2.642
Total	112.738	49.946
Circulante	18.956	33.884
Não circulante	93.782	16.062
Total	112.738	49.946

(a) Os depósitos judiciais são pagamentos efetuados ligados a processos judiciais existentes. O saldo dos depósitos judiciais para os quais há provisão para contingências foi reclassificado para o passivo para fins de divulgação, conforme determina a Deliberação CVM nº 489/05.

(b) Referem-se à parcela do preço pela venda de recebíveis, recebida durante o exercício de 2008.

(c) Saldo composto por adiantamento referente à parceria a ser desenvolvida com o proprietário do terreno para incorporação do empreendimento "Vila Alpes".

(d) Foram emitidas através de sua subsidiária Parque da Cidade SPE S.A. na qual a controlada MB Engenharia S.A. tem uma participacão de 33,3%, a quantidade de 200.000.000 (duzentos milhões) de debêntures nominativas em duas séries, ambas com vencimento em 1º de Abril de 2011. São atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M acrescida de juros de 11% a.a, na primeira série, e sem acréscimo de juros remuneratórios, para a segunda série. A segunda série não foi ajustada a valor presente uma vez que sua liquidação é dependente de eventos futuros com datas não determinadas. As mesmas poderão ser convertidas em ações de emissão da emissora, desde que integralizadas.

8. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Prejuízos fiscais	36.370	17.341	192.448	165.683
Base negativa de contribuição social	36.370	17.341	220.982	192.589
Créditos de imposto de renda	9.093	4.335	48.112	41.421
Créditos de contribuição social	3.273	1.561	19.888	17.333
Créditos sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social - ativo	12.366	5.896	68.000	58.754
Diferenças temporárias e provisões	1.638	1.072	850	-
Saldo – Ativo líquido	14.004	6.968	68.850	58.754
Circulante	2.295	4.700	11.813	-
Não circulante	11.709	2.268	57.037	58.754
Total	14.004	6.968	68.850	58.754

Com base em projeções de resultados tributáveis efetuadas pela Sociedade e suas controladas e aprovadas pelo Conselho de Administração, estima-se que o referido crédito fiscal no consolidado será utilizado em 2009 (R$11.813), em 2010 (R$11.159), em 2011 (R$13.133), em 2012 (R$7.996), em 2013 (R$11.166), 2014 a 2016 (R$8.759) e 2017 a 2018 (R$4.824). O crédito fiscal na controladora será utilizado em 2009 (R$1.750), em 2010 (R$2.051), em 2011 (R$4.109) e em 2012 (R$4.456). Essas projeções estão sujeitas a vários fatores, entre os quais as condições de mercado, o ambiente econômico e premissas utilizadas no modelo econômico e tributário, fazendo com que os valores reais possam divergir das estimativas realizadas.

9. INVESTIMENTOS (CONTROLADORA)

	31 de dezembro de 2008						
Sociedade investida	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Capital social	%	Investimentos	Equivalência patrimonial
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	387.016	137.679	1.012.687	644.063.950	100	1.012.687	137.679
MB Engenharia S.A.	24.654	(23.717)	353.649	225.591.000	100	353.649	(23.717)
Company S.A.	72.006	982	217.060	249.000.000	100	217.060	982
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	(154)	4.746	4.336.901	100	4.746	(154)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	(39)	121.204	121.243.100	100	121.204	(39)
Brascan SPE SP-3 S.A.	-	(57)	-	1.000	99	-	(57)
Total em 31 de dezembro de 2008						1.709.346	114.694

	31 de dezembro de 2007						
Sociedade investida	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Capital social	%	Investimentos	Equivalência patrimonial
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	387.016	107.775	551.150	319.640.541	100	551.150	107.775
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	345	4.900	4.336.901	100	4.900	345
Total em 31 de dezembro de 2007						556.050	108.120

(*) Todas as ações são ordinárias.

10. IMOBILIZADO (CONSOLIDADO)

O ativo imobilizado é composto de edifícios, equipamentos, mobílias, veículos, estandes de vendas, gastos com apartamento-modelo e de outros bens. Em 31 de dezembro de 2008, o total do ativo imobilizado é de R$35.696 (31 de dezembro de 2007 - R$17.144). As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos - 20%, equipamentos e outras instalações - 10%, computadores - 20% e edifícios - 4%. Os estandes de vendas e os gastos com apartamento-modelo são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada deste itens.

11. INTANGÍVEL

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2007	-	208
Aquisição (*)	204.599	206.548
Alienação / baixa	-	(10)
Transferências do ativo diferido	-	(215)
Saldos em 31 de dezembro de 2008	204.599	206.531

(*) Ágio na aquisição da Company S.A. (Nota 26)

12. EMPRÉSTIMOS DE TERCEIROS E PARTES RELACIONADAS

	Controladora	
	2008	2007
Empréstimos de partes relacionadas (e)	299.999	-
Total de empréstimos de partes relacionadas	299.999	-
Circulante	45.395	-
Não circulante	254.604	-
Total	299.999	-

	Consolidado	
	2008	2007
Empréstimos com garantia de recebíveis (a)	105.413	140.781
Empréstimos de giro (b)	548.541	-
Empréstimos de construção (c)	255.942	93.831
Debêntures (d)	74.910	
Total de empréstimos de terceiros	984.806	234.612
Empréstimos de partes relacionadas (e)	95.626	3.541
Total de empréstimos	1.080.432	238.153
Circulante	499.799	86.720
Não circulante	580.633	151.433
Total	1.080.432	238.153

(a) Os empréstimos com garantia de recebíveis são garantidos por parte do saldo de contas a receber no montante de R$116.000 (31 de dezembro de 2007 – R$154.900). Esses empréstimos são atualizados pela variação do IGP-M, acrescida de taxa de juros fixa de 10,0% a.a. (31 de dezembro de 2007 – 10,0% a.a.) a 16,5% a.a. (31 de dezembro de 2007 – 17,0% a.a.), resultando em uma taxa de juros ponderada em 11,8% a.a. mais IGP-M (31 de dezembro de 2007 – 11,6% a.a. mais IGP-M). Esses empréstimos possuem vencimento até 2016. No exercício de 2008, a variação do IGP-M foi de 9,8% (em 2007 foi de 7,8%).

(b) Os empréstimos de giro são atualizados pela Selic mais taxas de juros entre 0,7% a.a. e 14,0% a.a. A taxa efetiva média desses empréstimos é de 5,9% a.a. Esses empréstimos possuem vencimento até 2013 e são garantidos através de notas promissórias.

(c) Os empréstimos de construção representam financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Os empréstimos são atualizados pela TR mais taxa de juros de 10,5% a.a. (31 de dezembro de 2007 – 10,5% a.a.) a 12,0% a.a. (31 de dezembro de 2007 - 13,0% a.a.) com taxa efetiva média de 11,1% (31 de dezembro de 2007 – 11,5%). Os empréstimos possuem vencimentos até 2013 e são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias dos projetos especificamente financiados.

(d) O saldo de debêntures refere-se a uma emissão de 7.500 debêntures simples pela subsidiária Company, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais, de espécie quirografária, em série única, com valor nominal de R$10 perfazendo um total de R$75.000 e captados em 18 de julho de 2007. Estas debêntures têm prazo de 60 meses a contar da data de emissão, com vencimento final em 1º de junho de 2012. No procedimento de "bookbuilding" foi definido que as debêntures terão rendimento com taxa de juros a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (taxa DI) de um dia. Durante o período compreendido entre a data de emissão até 1º de junho de 2010, os juros serão pagos trimestralmente sem amortização da dívida. A partir desse período de carência, as debêntures serão amortizadas em 24 parcelas mensais, iguais e consecutivas, e os juros passarão a ser pagos também mensalmente.

(e) Na controladora os empréstimos de partes relacionadas referem-se a R$ 254.604 de empréstimos a empresas controladas e a R$45.395 de Certificados de Crédito Bancário emitidos pela Sociedade, com vencimento em 1 (um) ano após sua emissão e remuneração equivalente a 102% da taxa Selic que foram adquiridos indiretamente pelos ex-controladores da Company e atuais acionistas da Sociedade. Os Certificados de Crédito Bancário emitidos pela Sociedade e sua controlada Company totalizam R$95.626.

Os vencimentos dos empréstimos, em 31 de dezembro de 2008, são os seguintes:

	31 de dezembro de 2008
2009	499.799
2010	207.977
2011	84.810
2012	88.421
Após 2012	199.425
Total	1.080.432

A Sociedade possui empréstimos em que determinados índices devem ser observados, sendo os principais:

A Sociedade possui um empréstimo de giro no valor de R$150.000 com o Banco HSBC em que dois índices devem ser observados:

(i) a Dívida Líquida Consolidada da Sociedade não pode ser superior a 3.5 vezes o EBITDA Consolidado.
(ii) a relação entre a Dívida Líquida Consolidada e o Patrimônio Líquido da Sociedade não poderá ser superior a relação 70/30.

A Dívida Líquida Consolidada é definida como (a) o saldo consolidado de empréstimos menos (b) o total de caixa mais aplicações financeiras menos (c) o total de contas a receber de clientes cujas unidades estão prontas e entregues.

Em 31 de dezembro de 2008 ambos os índices estavam dentro dos parâmetros estabelecidos.

As debêntures emitidas pela subsidiária Company S.A. possuem diversas cláusulas de vencimento antecipado, mas não existem cláusulas em que índices financeiros devem ser observados. Em 31 de dezembro de 2008 não existia nenhuma condição que levasse ao vencimento antecipado destas debêntures.

13. CONTAS A PAGAR (CONSOLIDADO)

As contas a pagar são as obrigações contratuais relacionadas à produção das unidades dos projetos, bem como as provisões para garantia. As provisões para garantia referem-se a estimativa de gastos a serem incorridos pela Sociedade e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. Em 31 de dezembro de 2008, o total das contas a pagar de curto e longo prazos é de R$29.847 (31 de dezembro de 2007 – R$9.928).

14. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES (CONSOLIDADO)

Adiantamentos de clientes referem-se a valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas e as permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, avaliadas por seu valor justo na data da transação.

15. OUTROS PASSIVOS

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Provisões para contingências (a)	-	-	65.824	16.800
Depósitos judiciais (b)	-	-	(48.623)	(15.947)
Obrigação de entrega de contas a receber	-	-	18.262	-
Obrigações trabalhistas	-	-	22.635	-
Impostos e contribuições (c)	-	2.140	46.982	-
Contas a pagar aquisição Company	10.491	-	8.395	-
Opções de compra de ações (d)	2.237	4.818	2.237	4.818
Debêntures - Parque da Cidade (e)	-	-	33.437	-
Outros	373	196	12.586	14.027
Total	13.101	7.154	161.735	19.698
Circulante	13.040	7.154	99.134	19.342
Não circulante	61	-	62.601	356
Total	13.101	7.154	161.735	19.698

(a) De acordo com a deliberação CVM nº 489, de 03 de outubro de 2005, a Sociedade e suas controladas constituíram provisão para contingências levando-se em conta apenas os processos classificados pela administração como prováveis, amparadas na opinião de seus consultores legais. Em 31 de dezembro de 2008, a Sociedade e suas controladas têm provisões no valor de R$48.623 (31 de dezembro de 2007 – R$15.273) para as discussões judiciais a respeito de PIS e COFINS e provisões no valor de R$17.201 (31 de dezembro de 2007 – R$1.527) para outros processos judiciais de naturezas cíveis, tributárias e trabalhistas.

A composição dos valores prováveis e possíveis relativas a ações de natureza tributária, cível e trabalhista em 31 de dezembro de 2008 são os seguintes:

	Consolidado	
	Prováveis	Possíveis
Cível	2.278	478
Tributária	61.768	4.085
Trabalhista	1.778	1.075
Total	65.824	5.638

Processos Tributários

Em relação à ação judicial que discute a cobrança da COFINS incidente a partir de fevereiro de 1999 sobre a receita bruta de venda de bens imóveis, obtivemos liminar suspendendo a exigibilidade do tributo, mas as decisões de 1ª e 2ª instâncias foram desfavoráveis. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais do tributo referentes à COFINS até outubro de 2002. Aguardamos exame de admissibilidade do Recurso Especial e do Recurso Extraordinário.

Quanto à ação judicial que discute a cobrança de PIS a partir do mês de competência de julho de 1999 sobre a receita de venda de bens imóveis, obtivemos decisão de 1ª instância parcialmente favorável e decisão de 2ª instância desfavorável. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais referentes ao PIS até outubro de 2002. Aguardamos decisão do Supremo Tribunal Federal.

Recebemos ainda 2 autuações fiscais da Secretaria da Receita Federal, a primeira relativa à cobrança de COFINS devido à suposta divergência entre os valores declarados nas DCTF's e aqueles efetivamente recolhidos, e a segunda relativa à cobrança de IOF relativa aos contratos de mútuo da Companhia com partes relacionadas.

Processos Trabalhistas

Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviço contratadas por nós. Adotamos então a política de acompanhar a subempreiteira no curso das reclamações visando finalizá-las através de acordo judicial ou da exclusão da empresa do pólo passivo.

Processos Cíveis

A maior parte das ações nas quais figuramos como réus envolvem problemas usuais e peculiares de nossos negócios de incorporação imobiliária, principalmente de pedidos de liminares objetivando sustar a execução extrajudicial dos contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, bem como relativos a pedidos de declaração de nulidade de cláusula contratual, pedidos de rescisão contratual cumulados com restituição de quantias pagas e revisão de cláusulas contratuais.

(b) Referem-se a depósitos judiciais vinculados aos processos judiciais em andamento, e que foram reclassificados para o passivo para fins de divulgação, conforme Deliberação CVM nº 489/05.

(c) O saldo desta conta é composto basicamente de imposto de renda, contribuição social sobre lucros e imposto sobre operações financeiras.

(d) Na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 2006, a Sociedade aprovou um Plano de Opção para os membros da Administração da Sociedade, o qual foi alterado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 15 de agosto de 2006. Nos termos do Plano de Opção, que é gerido pelo Conselho de Administração, foram e poderão ser concedidas, no futuro, opções para compra de ações da Sociedade aos conselheiros, diretores, empregados, consultores ou qualquer outro prestador de serviços da Sociedade ou de qualquer uma de suas subsidiárias.

As opções são outorgadas sem custo e não podem ser transferidas, exceto em determinadas circunstâncias pré-estabelecidas. O número máximo de ações cujas opções podem ser concedidas, de acordo com o Plano de Opção, não poderá exceder o menor entre 15.000.000 de ações e 10% das ações ordinárias em circulação.

O Conselho de Administração concedeu, até 31 de dezembro de 2008, o total de 5.119.239 opções de ações aos diretores e a alguns outros membros na Administração, com prazo de validade de 10 anos, sendo 1.427.439 opções concedidas até 31 de dezembro de 2006, 729.800 durante 2007 e 2.962.000 em 2008. De tais opções, 4.301.909 têm preço de exercício equivalente ao preço inicial por ação da Oferta (R$16,00) ou ao valor de mercado da ação na data de concessão, e a cada aniversário das opções, 20% do total de opções se torna passível de exercício até que todas se tornem exercíveis. As opções remanescentes se tornam passíveis de exercício após cinco anos contados da data de concessão e têm preço de exercício de R$1,17. Atualmente, existem 390.004 opções de ações passíveis de exercício pelo prazo de 9 anos, sendo que, caso essas opções fossem exercidas em 31 de dezembro de 2008, o preço de exercício seria superior ao seu valor de mercado e os atuais acionistas seriam diluídos em percentual inferior a 0,2% de sua participação.

Apresentamos, a seguir, a movimentação das opções:

	2008		2007	
	Opções	Preço médio outorgado - R$	Opções	Preço médio outorgado - R$
Posição no início do exercício	2.123.589	9,72	1.427.439	7,51
Outorgadas	2.962.000	9,50	729.800	14,29
Canceladas ou expiradas	-	-	(33.650)	14,95
Posição final do exercício	5.085.589	9,59	2.123.589	9,72
Exercíveis no final do exercício	380.674	15,36	119.422	16,00

O plano de opções de ações da Sociedade outorga ao participante o direito de escolher se a transação de pagamento baseado em ações será liquidada em dinheiro ou pela emissão de instrumento patrimonial (ações). Para calcular o valor justo das opções de ações do referido plano, a Sociedade assumiu que a opção por liquidação em dinheiro será exercida.

A Sociedade mensura o passivo na data da concessão e ao fim de cada exercício social, até a sua liquidação, pelo valor justo dos direitos sobre a valorização de ações, mediante a aplicação do modelo Black-Scholes de precificação de opções e considerando os termos e condições sob os quais os direitos foram outorgados, na medida em que os serviços são prestados pelos empregados. Qualquer mudança de valor justo é reconhecido na demonstração do resultado.

Os valores justos médios ponderados das opções de ações em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007, eram de R$1,03 e R$6,92, respectivamente, e foram estimados usando-se o modelo de precificação de opções Black-Scholes, assumindo pagamento de dividendos de 2%, volatilidade esperada de aproximadamente 53% (43% em 2007), taxa livre de risco média ponderada de aproximadamente 12%.

(e) Foram emitidas através de sua subsidiária Parque da Cidade SPE S.A. na qual a controlada MB Engenharia S.A. tem uma participacão de 33,3%, a quantidade de 200.000.000 (duzentos milhões) de debêntures nominativas em duas séries, ambas com vencimento em 1° de Abril de 2011. São atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M acrescida de juros de 11% a.a, na primeira série, e sem acréscimo de juros remuneratórios, para a segunda série. As mesmas poderão ser convertidas em ações de emissão da emissora, desde que integralizadas.

16. CONTAS A PAGAR - AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA DESENVOLVIMENTO

	Consolidado	
	2008	2007
Tamboré (a)	220.773	-
Veiga de Almeida	51.894	-
Catu	50.037	-
Gávea Green	34.554	-
Sítio do Tunga	31.940	-
Giroflex	19.070	-
Campo Grande	18.675	-
ECIA	17.714	33.185
Estudo Sepetiba	15.868	-
Faria Lima	15.625	-
Outros (b)	157.581	15.598
Total	633.731	48.783
Circulante	225.921	48.783
Não circulante	407.810	-
Total	633.731	48.783

Contas a pagar por aquisição de imóveis são, em sua maioria, atualizadas pela variação do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) ou pelo IGP-M mais juros de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, e os próprios terrenos são parte da garantia. Do total acima R$133.994 em 31 de dezembro de 2008 referem-se a obrigações oriundas de contratos de permuta.

(a) Em conformidade com a deliberação aprovada na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2007, a Sociedade concluiu em 31 de janeiro de 2008, tendo sido cumpridas todas as condições suspensivas, a aquisição através de sua controlada Brascan Imobiliária Incorporações S.A., pelo valor de R$288.876, de 100% do capital social da Forqueadura Holding Participações Ltda., sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m^2 de área de terreno. Em 30 de janeiro de 2008 foi pago o valor de R$61.416, e o saldo remanescente será pago em 9 parcelas semestrais de R$24.530 com vencimento em junho e dezembro, corrigidas pela variação do IGP-M.

(b) O valor de R$157.581 compõe o total de contas a pagar referente a aquisição de quarenta e sete terrenos.

17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social são registrados contabilmente com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 permite que a Sociedade e suas controladas difiram o pagamento do imposto de renda e da contribuição social para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas. Como reflexo desse procedimento fiscal adotado, é contabilizado um passivo diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nessas demonstrações contábeis, de acordo com a Resolução CFC nº 963/03, e o devido, de acordo com o regime de caixa.

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
IR sobre Diferenças temporárias - passivo	-	-	95.776	87.270
Total	-	-	95.776	87.270
Circulante	-	-	2.052	16.253
Não-circulante	-	-	93.724	71.017
Total	-	-	95.776	87.270

A reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado está apresentada a seguir:

	Controladora	
	Janeiro a dezembro de 2008	Janeiro a dezembro de 2007
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	98.906	165.185
Alíquotas vigentes (imposto de renda e contribuição social)	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(33.628)	(56.163)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:		
Equivalência patrimonial	38.996	36.761
Outros	(1.437)	(522)
Resultado de imposto de renda e contribuição social	3.931	(19.924)
Corrente	(2.539)	(14.712)
Diferido	6.470	(5.212)

	Consolidado	
	Janeiro a dezembro de 2008	Janeiro a dezembro de 2007
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	143.029	165.889
Alíquotas vigentes (imposto de renda e contribuição social)	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(48.630)	(56.402)
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:		
Parcela do lucro tributada por critério que não o lucro real	12.171	40.910
Outros	(3.733)	(5.136)
Resultado de imposto de renda e contribuição social	(40.192)	(20.628)
Corrente	(38.756)	(35.018)
Diferido	(1.436)	14.390

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA)

18.1. Capital social

Em razão da reorganização societária da BRP e Company, o capital social da BRP foi aumentado em R$133.512, mediante a emissão de 76.978.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, atribuídas aos ex-acionistas da Company, conforme relações de troca propostas no Instrumento de Justificação e Protocolo de Incorporação de Ações.

a) Capital autorizado

De acordo com seu Estatuto Social, a Sociedade está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho de Administração, em até mais 250.000.000 (duzentos e cinqüenta milhões) de ações ou até atingir o total de 420.000.000 (quatrocentos e vinte milhões) de ações.

b) Capital subscrito

O capital social da BRP em 31 de dezembro de 2008 é de R$1.199.790 dividido em 262.006.474 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

	2008		2007	
Acionistas	Percentual de participação	Quantidade de ações	Percentual de participação	Quantidade de ações
Brascan Brasil Ltda.	42,28	110.778.464	59,87	110.778.466
Ex-controladores da Company S.A.	15,10	39.568.863	-	-
Membros do Conselho de Administração	0,04	100.542		8
Scout Capital Management, LLC (1)	-	-	6,65	12.300.000
Sloane Robinson LLP	6,72	17.612.700	5,12	9.476.400
Ações em tesouraria (2)	4,20	10.998.959	-	-
Outros acionistas	31,66	82.946.946	28,36	52.473.600
Total de ações emitidas	100,00	262.006.474	100,00	185.028.474

i. Total de ações de propriedade da Scout Capital Management, LLC, de acordo com o informado pela Sociedade no fato relevante publicado em 25 de outubro de 2006.
ii. As ações em tesouraria se referem a 5.444.000 ações adquiridas no programa de recompra de ações, aprovado pelo conselho de administração, em 17 de abril de 2008 e 5.554.959 ações, adquiridas através do exercício do direito de retirada efetuado pelos ex-acionistas da Company S.A. no processo de reorganização societária.

18.2. Ajuste de avaliação patrimonial

São classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuídos a elementos do ativo e do passivo, em decorrência da sua avaliação a valor justo, nos casos previstos nesta Lei ou, em normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, com base na competência conferida pelo § 3o do art. 177.

Foram classificadas nesta conta a diferença entre o valor justo das ações emitidas pela Sociedade no processo de incorporação da empresa SPE-3 e o valor contábil do acervo líquido incorporado (Vide Nota 25 (ii)).

18.3. Reserva de lucros

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

A reserva estatutária para investimento e capital de giro refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em seu plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Sociedade, a ser deliberado na Assembléia Geral em observância ao artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações.

18.4. Dividendos propostos

O Estatuto Social estabelece a distribuição de um dividendo mínimo anual de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com os termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Ainda de acordo com o Estatuto Social, a Assembléia Geral poderá atribuir a reserva para investimentos que não excedam a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício.

A proposta de dividendos consignada nas demonstrações contábeis da Sociedade, sujeita à aprovação dos acionistas na Assembléia Geral é assim demonstrada:

	2008	2007
Lucro líquido do exercício (nota 2.1)	102.837	154.589
Constituição de reservas		
Reserva Legal	5.142	7.729
Base para distribuição de dividendos	97.695	146.860
Dividendos propostos	24.424	36.715
Compensação de prejuízos	6.930	-
Constituição de reserva estatutária para investimento e capital de giro	66.341	110.145

18.5. Recompra de ações

O Conselho de Administração da Sociedade, em reunião ocorrida em 17 de abril de 2008, aprovou a abertura de um Programa de Recompra de Ações, para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da data desta deliberação, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores.

Desde a autorização concedida pelo Conselho de Administração até 31 de dezembro de 2008 a Sociedade adquiriu um total de 5.444.000 (cinco milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil) ações a preço de mercado na Bolsa de Valores, cujo custo médio foi de R$4,78 por unidade de ação. O valor total da compra foi de R$26.055 e os recursos foram oriundos da conta de reserva de investimento e capital de giro. Em 31 de dezembro de 2008, o preço de mercado das ações era de R$2.47.

19. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	Controladora	
	Janeiro a dezembro de 2008	Janeiro a dezembro de 2007
Despesas financeiras (a)	(27.139)	-
Receitas financeiras (b)	13.738	62.722
Total	(13.401)	62.722

	Consolidado	
	Janeiro a dezembro de 2008	Janeiro a dezembro de 2007
Despesas financeiras (a)	(80.880)	(38.164)
Receitas financeiras (b)	36.826	65.012
Ganhos com variação cambial (c)	-	10.190
Total	(44.054)	37.038

(a) As despesas financeiras incluem despesas com juros e variações dos índices incidentes sobre os empréstimos, contas a pagar referentes à aquisição de imóveis para desenvolvimento e contas a pagar de aquisição de investimentos, assim como outras despesas acessórias.
(b) As receitas financeiras representam, basicamente, juros e variação monetária obtidos em aplicações financeiras.
(c) Os ganhos cambiais em 2007 representavam as alterações em valores de dívidas em moeda estrangeira que não existem mais em 2008.

20. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante o andamento normal dos negócios, a Sociedade e suas controladas efetuam transações com partes relacionadas. Em dezembro de 2007, as unidades do empreendimento Brascan Century Plaza - edifício Open Mall foram vendidas para a Brascan Brasil S.A. por R$39.320, a serem pagos durante a construção do empreendimento e cujos valores foram baseados em laudos de avaliação elaborados por especialistas independentes.

A Sociedade e sua controlada Company emitiram Certificados de Crédito Bancário ("CCBs") no valor total de R$95.626, com vencimento em 1 (um) ano após sua emissão e remuneração equivalente a 102% da taxa Selic que foram adquiridos indiretamente pelos ex-controladores da Company e atuais acionistas da Sociedade.

O valor de adiantamentos para futuro aumento de capital de R$2.170 registrado em 31 de dezembro de 2008 refere-se a adiantamentos na empresa Brascan Faria Lima SPE S.A. Em 31 de dezembro de 2007 o valor era de R$302.388 e refere-se a adiantamentos para futuro aumento de capital na Brascan Imobiliária Incorporações S.A. que foram capitalizados durante o ano de 2008. Esses adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de captalização em até 36 meses.

Em 29 de julho de 2008 a Brascan Imobiliária Incorporações S.A. adquiriu a valor de mercado da Brascan Imobiliária Hotelaria e Turismo S.A. terreno localizado no bairro de São Conrado no Rio de Janeiro. O valor da aquisição foi de R$44.554, tendo sido pago R$10.000 de sinal e restando um saldo de R$34.554 que refere-se a permuta de 27,5% do VGV de R$125.651 do empreendimento que será desenvolvido no local, o Gavea Green Residencial que já foi lançado em agosto de 2008. O saldo remanescente encontra-se registrado na conta "Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento" no exigível a longo prazo.

As operações com partes relacionadas são decorrentes principalmente das operações relacionadas como segue:

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
Empréstimos	2008	2007	2008	2007
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	-	13.579	223.166	-
MB Engenharia S.A.	23.328	-	-	-
Company S.A.	-	-	31.438	-
Certificado de crédito bancário	-	-	45.395	-
Total	23.328	13.579	299.999	-
Circulante	-	-	45.395	-
Não circulante	23.328	13.579	254.604	-
Total	23.328	13.579	299.999	-

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
Empréstimos	2008	2007	2008	2007
Certificados de Crédito Bancário	-	-	95.626	-
Diversos	-	-	-	3.541
Total	-	-	95.626	3.541
Circulante	-	-	95.626	-
Não circulante	-	-	-	3.541
Total	-	-	95.626	3.541

	Controladora	
AFAC	2008	2007
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	-	302.388
Brascan Faria Lima SPE S.A.	2.170	-
Total	2.170	302.388

Os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados na demonstração de resultado como receitas e despesas financeiras, estão demonstradas como segue:

	Controladora			
	Receita		Despesa/Custo	
Empréstimos	2008	2007	2008	2007
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	1.257	12.201	(8.484)	-
MB Engenharia S.A.	171	-	-	-
Company S.A.	-	-	-	-
Certificado de crédito bancário	-	-	(1.237)	-
Total	1.428	12.201	(9.721)	-

	Consolidado			
	Receita		Despesa/Custo	
Empréstimos	2008	2007	2008	2007
Certificado de crédito bancário	-	-	(2.606)	-
Diversos	-	-	-	-
Total	-	-	(2.606)	-

A remuneração da Administração foi aprovada na Assembléia Geral Ordinária realizada em 9 de abril de 2008 e alterada na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 24 de novembro de 2008 na seguinte forma: (i) verba global anual para o Conselho de Administração de até R$1.700 e (ii) verba global para a diretoria da Sociedade no valor de até R$5.500. Durante o exercício de 2008 a remuneração paga ao Conselho de Administração foi de R$820 e à diretoria da Sociedade de R$4.342.

21. ADMINISTRAÇÃO DE RISCO E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Risco de mercado

A demanda por imóveis residenciais depende do estado geral da economia. A Sociedade e suas controladas acreditam que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Sociedade e suas controladas continuam expostas ao risco de mercado.

b) Risco de crédito

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de crédito em investimentos de curto prazo e em suas contas a receber. A Sociedade e suas controladas tentam reduzir esses riscos investindo em títulos de curto prazo em instituições financeiras altamente classificadas. O risco de perdas das contas a receber são reduzidas pela manutenção em garantia dos imóveis até a divida ser liquidada.

c) Risco de taxa de juros

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de taxa de juros em sua dívida de curto e longo prazos. A Sociedade e suas controladas tentam minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

d) Instrumentos financeiros

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Sociedade e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como conseqüência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e segurança.

Os saldos contábeis e os valores de mercado dos instrumentos financeiros inclusos no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 se aproximam do valor de mercado, considerando-se operações similares, como apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	2008	2007	2008	2007
Caixa e equivalentes de caixa	16	19	20.138	96.428
Aplicações financeiras	30.136	338.722	227.409	370.126
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas em moeda nacional	299.999	-	1.080.432	238.153

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a Sociedade e controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período. Uma vez que a Sociedade não possui instrumentos financeiros derivativos, a exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos.

A Sociedade possui empréstimos atrelados aos seguintes índices: TR, IGP-M e Selic, enquanto que todas as aplicações financeiras da Sociedade estão indexadas à taxa Selic.

Segue abaixo quadro de análise de sensibilidade descrevendo os diferentes impactos na despesa financeira e receita financeira futura oriundas dos instrumentos financeiros da Sociedade e controladas, caso os índices se comportem de três diferentes formas. O Cenário I (provável) é a estimativa das despesas e receitas oriundas dos instrumentos financeiros, durante o exercício de 2009, caso os índices acima se comportem de acordo com a projeção Focus divulgada pelo Banco Central. Os outros dois cenários (II e III) estão sendo apresentados de acordo com a Instrução 475/08, correspondendo a uma variação dos índices de 25% e 50% respectivamente.

	Cenário I (provável)	Cenário II (possível)	Cenário III (remoto)
Receita de aplicação financeira	23.809	29.760	35.711
Despesa financeira	(123.632)	(135.294)	(146.852)
Despesa financeira líquida	(99.823)	(105.534)	(111.140)
Selic Média	10,40%	13,00%	15,60%
IGP-M	3,45%	4,31%	5,18%
TR	1,50%	1,88%	2,25%

22. SEGUROS

As principais coberturas de seguros da Sociedade e suas controladas em 31 de dezembro de 2008 são:

Modalidade	Abrangência	Importância segurada
Patrimônio	Os ativos imobilizados estão segurados para incêndio, danos elétricos, roubo, furto, explosão e raio.	45.078
Risco de engenharia	Básica de obras civis em construção, desentulho, erro de projeto, fundações, despesas extraordinárias e manutenção ampla.	1.707.145
Responsabilidade civil	Indenizações, danos corporais, materiais e ambientais.	25.000
Total		1.777.223

23. PLANO DE PENSÃO

A Sociedade patrocina, junto a outras empresas do Grupo Brascan, um fundo conjunto de pensão privado de benefícios definidos, com foco em seus funcionários e administrado pela CCF Fundo HSBC.

O benefício de aposentadoria complementar é definido como sendo a diferença entre (i) o Salário de Benefício (média atualizada dos 36 últimos salários de participação) e (ii) o valor pago como pensão pelo regime de seguro social oficial. O benefício complementar é reajustado na mesma data-base e de acordo com as taxas aplicadas à categoria profissional relacionada à atividade predominante nas empresas, menos os ganhos reais.

O regime atuarial adotado é a capitalização para planos de pensão e aposentadoria complementar e distribuição simples para provisões.

A determinação das contribuições a serem feitas pelas empresas tem como base uma taxa financeira debitada na folha de pagamento dos participantes ativos, em conformidade com o plano de financiamento elaborado anualmente por atuários independentes. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, as contribuições foram de R$205 e R$155, respectivamente.

De acordo com as provisões regulamentares da Fundação, as empresas patrocinadoras são conjuntamente responsáveis pelas obrigações contratadas pela empresa com seus participantes e dependentes.

Além do plano de aposentadoria, as Sociedades oferecem os seguintes benefícios como parte de uma política de recursos humanos:

Pagamento de multa (50%) de FGTS na aposentadoria do funcionário;
Pagamento adicional por tempo de serviço;
Pagamento de remuneração por cumprimento de deveres profissionais;
Pagamento de verbas rescisórias na aposentadoria.

Em 31 de dezembro de 2008, o Fundo tinha 43 participantes (43 em dezembro de 2007) com a idade média de 46,5 anos (45,5 anos em dezembro de 2007) e média de tempo de serviço de 18,9 anos (17,9 anos em dezembro de 2007).

As principais premissas atuariais em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 são:

Hipóteses econômicas

Tábua biométrica	AT 2000
Taxa de desconto	12,03% ao ano (*)
Retorno previsto nos ativos do plano	12,10% ao ano (*)
Aumento de salário	6,6% ao ano
Inflação	4,5% ao ano

(*) Taxa de juros nominal

Com base nas avaliações atuariais elaboradas por atuários independentes em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e nos seguintes princípios determinados pela resolução da CVM nº 371/00, o ativo atuarial não reconhecido no balanço patrimonial é como a seguir:

	2008	2007
Valor atual dos passivos atuariais	(12.119)	(9.361)
Valor justo dos ativos do plano	31.253	34.258
Total	19.134	24.897

Apesar da existência de superávit, a Sociedade não reconheceu o ativo por não haver previsão no estatuto do plano para sua compensação com as contribuições devidas pela patrocinadora no futuro.

24. DERIVATIVOS

Em 2006, a Sociedade contratou instrumentos de swap com passivo em 100% do CDI e ativo em dólar acrescido de 4,6% na média de juros, com valor nominal de US$68,8 milhões com vencimento em 2007, que geraram um total de despesas em 2007 no valor de R$10.299. Em 31 de dezembro de 2008, a Sociedade não possuía mais contratos de swap ou qualquer outro tipo de instrumento financeiro derivativo, tendo sido todos liquidados durante o ano de 2007.

25. COMPROMISSOS

As obrigações contratuais não canceláveis, em 31 de dezembro de 2008, incluem os seguintes itens:

	Aquisições de terrenos	Contratos de construção
2009	148.989	865.982
2010	90.270	739.303
2011	92.223	369.671
2012	86.238	329.507
Após 2012	82.017	51.619
Total	499.737	2.356.082

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2008. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

A Sociedade e suas controladas adquirem, as vezes, terrenos por meio de trocas, nas quais ela concede ao vendedor determinado número de unidades a serem construídas no terreno ou uma porcentagem dos resultados da venda de unidades desses empreendimentos.

26. COMBINAÇÃO DE NEGÓCIOS

26.1. MB Engenharia S.A.

Em 17 de abril de 2008, a Sociedade concluiu a aquisição de 100% do capital social da MB Engenharia S.A. (MB), uma das maiores incorporadoras da região centro-oeste do Brasil com foco nos segmentos de classe média e classe média-baixa. A MB opera em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo.

A MB contribuiu com uma receita de R$160.812 e um prejuízo de R$23.716 para a Sociedade no período entre 17 de abril e 31 de dezembro de 2008.

Os detalhes dos ativos líquidos adquiridos e do ágio são:

Pagamento em numerário	40.000
Provisão referente à aquisição de investimentos	124.000
Custos diretos relacionados com a aquisição	3.365
Valor da aquisição	167.365
Valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos	167.365
Ágio	-

Os ativos adquiridos e os passivos assumidos em 17 de abril de 2008, decorrentes da aquisição são:

	Valor justo	Valor contábil da adquirida
Caixa e equivalentes de caixa	3.572	3.572
Contas a receber	120.104	120.104
Imóveis a comercializar	593.394	429.160
Outros créditos	9.425	9.425
Impostos diferidos e a recuperar	9.958	9.958
Créditos com sociedades ligadas	6.973	6.973
Imobilizado	4.429	4.429
Diferido	2.067	2.067
Fornecedores	(34.074)	(34.074)
Obrigações trabalhistas	(14.965)	(14.965)
Empréstimos	(118.019)	(118.019)
Obrigações tributárias	(26.934)	(26.934)
Adiantamento de clientes	(5.776)	(5.776)
Compra de terrenos	(370.918)	(370.918)
Outros débitos	(9.182)	(9.182)
Provisão para contingências	(2.384)	(2.384)
Participação minoritária	(305)	(305)
Valor justo dos ativos líquidos	167.365	3.131
Ágio	-	-
Valor da aquisição	167.365	-

26.2. Company S.A.

Em 22 de outubro de 2008, a Sociedade concluiu os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária com a Company S.A. em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Company pela SPE SP-3 subsidiária da BRP, seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3, e, complementada (ii) pela incorporação da BRP permitindo, assim, a unificação da base acionária da Company S.A à base acionária da BRP.

A Company S.A. contribuiu com receitas de R$74.427 e um lucro líquido de R$982 para a Sociedade no período entre 22 de outubro e 31 de dezembro de 2008.

Os detalhes dos ativos líquidos adquiridos e do ágio são:

Pagamento em numerário	100.000
Custos diretos relacionados com a aquisição	35.858
Valor justo das ações emitidas	284.819
Valor da aquisição	420.677
Valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos	216.078
Ágio	204.599

O valor justo da ação foi de R$3,70 por ação, equivalente ao preço publicado da ação no dia 22 de outubro de 2008, data da AGE que aprovou a operação.

Os ativos adquiridos e os passivos assumidos de 22 de outubro de 2008, decorrentes da aquisição são:

	Valor justo	Valor contábil da adquirida
Caixa e equivalentes de caixa	73.394	73.394
Contas a receber de clientes	390.334	390.334
Estoques de imóveis a comercializar	277.794	277.794
Empréstimos a partes relacionadas	34.882	34.882
Impostos a recuperar	3.464	3.464
Outros ativos	50.240	49.390
Investimentos em coligadas	14.028	14.028
Imobilizado	1.319	1.319
Empréstimos	(299.338)	(296.838)
Dividendos	(100.000)	(100.000)
Fornecedores	(14.811)	(14.811)
Aquisição de investimentos	(20.789)	(20.789)
Aquisição de terrenos	(74.916)	(74.916)
Salários e encargos	(4.952)	(4.952)
Impostos, taxas e contribuições	(33.337)	(33.337)
Adiantamento de clientes	(14.871)	(14.871)
Outros	(52.477)	(39.409)
Provisão para contingências	(13.886)	(13.886)
Valor justo dos ativos líquidos	216.078	230.796
Ágio	204.599	-
Valor da aquisição	420.677	-

Não houve aquisições no exercicio findo em 31 de dezembro de 2007.

27. EVENTOS SUBSEQÜENTES

Em reunião realizada no dia 15 de janeiro de 2009 o Conselho de Administração aprovou a proposta de aumento do capital social da Sociedade, dentro do limite do capital autorizado, por meio de subscrição privada, no valor de R$200.000.000 (duzentos milhões de reais), a ser realizado mediante a emissão de 100.000.000 (cem milhões) de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, idênticas às ações já existentes, as quais deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

O preço de emissão das novas ações foi fixado em R$2,00 (dois reais) por ação ordinária, nos termos do inciso III do §1° do artigo 170 da Lei n° 6.404/1976, com base na média ponderada por volume de negociação das cotações de fechamento das ações de emissão da Sociedade nos últimos 30 (trinta) pregões na Bolsa de Valores de São Paulo S.A. – Bovespa, no período de 28 de novembro de 2008 até 14 de janeiro de 2009, inclusive, e com deságio de 12% (doze por cento) sobre este valor.

Os acionistas signatários do Acordo de Acionistas datado de 10 de setembro de 2008 comprometeram-se a subscrever a totalidade das ações correspondentes ao seu direito de preferência, tendo a Brascan Brasil Ltda. comprometido-se, adicionalmente, a subscrever a totalidade das sobras não subscritas pelos demais acionistas da Sociedade.

O aumento de capital ora informado tem por objetivo fortalecer a estrutura de capital da Sociedade, com o aperfeiçoamento dos seus índices financeiros.

Em 27 de fevereiro de 2009, encerrou-se o prazo para subscrição das sobras de ações não subscritas durante o período para o exercício do direito de preferência no Aumento de Capital. Foram subscritas, no primeiro rateio de sobras, 24.563.706 ações, ao preço de emissão de R$2,00 (dois reais) por ação, totalizando o valor de R$49.127 conforme indicado na tabela abaixo:

Acionistas	Direito às Sobras	Sobras Subscritas
Brascan Brasil Ltda.	22.716.288	22.716.288
Outros Acionistas	5.938.102	1.847.438

Em 9 de março de 2009, encerrou-se o prazo para subscrição das sobras de ações não subscritas durante o segundo rateio, conforme informado no Aviso aos Acionistas de 2 de março de 2009. Foram subscritas, no segundo rateio de sobras, 3.846.527 ações, ao preço de emissão de R$2,00 (dois reais) por ação, totalizando o valor de R$7.693 conforme indicado na tabela abaixo:

Acionistas	Direito às Sobras	Sobras Subscritas
Brascan Brasil Ltda.	3.783.005	3.783.005
Outros Acionistas	307.659	63.522

O direito de subscrição das sobras poderá ser exercido pelos acionistas da Sociedade que, durante o segundo rateio, fizeram suas reservas no correspondente boletim de subscrição.

A acionista Brascan Brasil Ltda. manifestou a intenção de subscrever a totalidade das sobras dentro da sua proporção no rateio. Caso, após a subscrição das sobras, ainda remanesçam ações não subscritas, serão abertos novos prazos para a subscrição destas por aqueles acionistas que tenham pedido reserva de sobras com relação a essas ações não subscritas no boletim de subscrição das sobras.

Em Reunião do Conselho de Administração da Sociedade, realizada na data de 18 de março de 2009, foi autorizada a conclusão das presentes demonstrações financeiras, as quais contemplam os eventos subseqüentes ocorridos após a data de encerramento do exercício social de 2008, estando aprovadas para divulgação.

INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR DA COMPANHIA EM 30 DE JUNHO DE 2009

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84
4 - NIRE		
33300277153		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO				2 - BAIRRO OU DISTRITO	
Av. das Américas, 3434 - Bl.2 - 6° andar				Barra da Tijuca	
3 - CEP	4 - MUNICÍPIO				5 - UF
22640-102	Rio de Janeiro				RJ
6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX	
021	3823-7699	3823-7600	3823-7600	0000000	
11 - DDD	12 - FAX	13 - FAX	14 - FAX		
021	3823-7555	3823-7555	3823-7555		
15 - E-MAIL					
ri@brascan.com.br					

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

1 - NOME					
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa					
2 - ENDEREÇO COMPLETO				3 - BAIRRO OU DISTRITO	
Av.Nações Unidas, 14171 Torre B 14° anda				Brooklin Novo	
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO				6 - UF
04794-000	São Paulo				SP
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX	
011	3127-9200	0000-0000	0000-0000	0000000	
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX		
011	3127-9200	3127-9200	3127-9200		
16 - E-MAIL					
ri@brascan.com.br					

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2009	31/12/2009	2	01/04/2009	30/06/2009	1	01/01/2009	31/03/2009

9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR	10 - CÓDIGO CVM
Deloitte Touche Tohmatsu	00385-9
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	12 - CPF DO RESP. TÉCNICO
Roberto Paulo Kenedi	898.355.657-91

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Unidades)	1 - TRIMESTRE ATUAL 30/06/2009	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2009	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 30/06/2008
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	355.390.215	362.006.474	185.028.474
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	355.390.215	362.006.474	185.028.474
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	5.089.400	11.616.259	1.182.100
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	5.089.400	11.616.259	1.182.100

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Nacional Holding
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 3300 - Emp. Adm. Part. - Crédito Imobiliário
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Gestão em participações societárias
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES Sem Ressalva

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
01	AGO/E	30/04/2009	Dividendo	25/06/2009	ON	0,0697048370

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidades)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	15/01/2009	1.399.790	200.000	Subscrição Pública	1.000.000	2,0000000000

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
13/08/2009	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2009	4 - 31/03/2009
1	Ativo Total	2.202.447	2.142.805
1.01	Ativo Circulante	39.966	112.975
1.01.01	Disponibilidades	30.247	102.812
1.01.02	Créditos	1.300	2.295
1.01.02.01	Clientes	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	1.300	2.295
1.01.02.02.01	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	1.300	2.295
1.01.03	Estoques	0	0
1.01.04	Outros	8.419	7.868
1.01.04.01	Imposto Retido	8.419	7.868
1.02	Ativo Não Circulante	2.162.481	2.029.830
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	140.506	94.354
1.02.01.01	Créditos Diversos	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	120.848	77.892
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	120.848	77.892
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.03	Outros	19.658	16.462
1.02.01.03.01	Imp. de Renda e Contrib.Social Diferidos	18.773	14.951
1.02.01.03.02	Impostos Retidos	885	1.511
1.02.02	Ativo Permanente	2.021.975	1.935.476
1.02.02.01	Investimentos	1.817.376	1.730.877
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	1.817.376	1.730.877
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	0	0
1.02.02.03	Intangível	204.599	204.599
1.02.02.04	Diferido	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2009	4 - 31/03/2009
2	Passivo Total	2.202.447	2.142.805
2.01	Passivo Circulante	21.748	42.320
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	13.586	13.614
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	24.424
2.01.06	Provisões	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.01.08	Outros	8.162	4.282
2.02	Passivo Não Circulante	371.160	371.669
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	371.160	371.669
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0
2.02.01.03	Provisões	144.133	142.889
2.02.01.03.01	Aquisição de Investimentos	144.133	142.889
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	226.966	228.721
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0
2.02.01.06	Outros	61	59
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	1.809.539	1.728.816
2.05.01	Capital Social Realizado	1.399.790	1.399.790
2.05.02	Reservas de Capital	977	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	162.147	162.482
2.05.04.01	Legal	13.252	13.252
2.05.04.02	Estatutária	176.486	176.486
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	(27.591)	(27.256)
2.05.04.07.01	Ações em Tesouraria	(27.591)	(27.256)
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.307	151.307
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	95.318	15.237
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 01/01/2008 a 30/06/2008
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	0	0	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	0	0	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	0	0	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	77.254	89.249	33.585	70.354
3.06.01	Com Vendas	0	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(6.424)	(9.852)	(3.017)	(4.175)
3.06.03	Financeiras	(2.821)	(8.929)	(3.391)	5.915
3.06.03.01	Receitas Financeiras	3.689	6.833	3.620	12.974
3.06.03.01.01	Receitas Financeiras	3.689	6.833	3.620	12.974
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(6.510)	(15.762)	(7.011)	(7.059)
3.06.03.02.01	Despesas Financeiras	(6.510)	(15.762)	(7.011)	(7.059)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(3.596)	(6.995)	(2.106)	(2.044)
3.06.05.01	Depreciação e Amortização	(3.596)	(6.995)	0	0
3.06.05.02	Outras Despesas	0	0	(2.106)	(2.044)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	90.095	115.025	42.099	70.658
3.07	Resultado Operacional	77.254	89.249	33.585	70.354
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	77.254	89.249	33.585	70.354
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0	0
3.11	IR Diferido	2.827	6.069	758	(2.006)
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 01/01/2008 a 30/06/2008
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	80.081	95.318	34.343	68.348
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	350.300.815	350.300.815	183.846.374	183.846.374
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,22861	0,27210	0,18680	0,37177
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)				

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

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

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 01/01/2008 a 30/06/2008
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(1.745)	(12.115)	(6.576)	(736)
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	(5.702)	(7.337)	(2.784)	2.863
4.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	80.081	95.318	34.343	68.348
4.01.01.02	Juros e Variações Monetárias	3.543	11.444	6.336	5.706
4.01.01.03	Equivalência Patrimonial	(90.095)	(115.025)	(42.099)	(70.658)
4.01.01.04	Imposto de Renda e Cont. Social Diferido	(2.827)	(6.069)	(1.364)	(533)
4.01.01.05	Depreciação e Amortização	3.596	6.995	0	0
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.957	(4.778)	(3.792)	(3.599)
4.01.02.07	Outros Passivos	3.957	(4.778)	(3.792)	(3.599)
4.01.03	Outros	0	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	(18.940)	(322.768)	(324.768)
4.02.01	Adiant. para Futuro Aumento de Capital	0	(18.940)	(136.508)	(138.508)
4.02.02	Aquisição de Investimento	0	0	(186.260)	(186.260)
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	(70.820)	31.150	5.368	5.368
4.03.01	Empréstimo com Parte Relacionadas	(47.038)	(143.867)	52.781	52.781
4.03.02	Ações em Tessouraria	(335)	(1.536)	(10.698)	(10.698)
4.03.03	Dividendos Pagos	(24.424)	(24.424)	(36.715)	(36.715)
4.03.04	Aumento de Capital	0	200.000	0	0
4.03.05	Opções Outorgadas Reconhecidas	977	977	0	0
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	(72.565)	95	(323.976)	(320.136)
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	102.812	30.152	342.581	338.741
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	30.247	30.247	18.605	18.605

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/04/2009 a 30/06/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	0	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	0	0	0	0	0	0	0
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	80.081	0	80.081
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	977	0	0	0	0	977
5.09.01	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	977	0	0	0	0	977
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	(335)	0	0	(335)
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	0	977	0	(335)	80.081	0	80.723

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 a 30/06/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.199.790	0	0	163.683	0	151.307	1.514.780
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.199.790	0	0	163.683	0	151.307	1.514.780
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	95.318	0	95.318
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	200.000	0	0	0	0	0	200.000
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	977	0	0	0	0	977
5.09.01	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	977	0	0	0	0	977
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	(1.536)	0	0	(1.536)
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.399.790	977	0	162.147	95.318	151.307	1.809.539

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

08.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2009	4 - 31/03/2009
1	Ativo Total	4.652.674	4.419.294
1.01	Ativo Circulante	2.637.322	2.269.019
1.01.01	Disponibilidades	229.908	238.084
1.01.02	Créditos	990.557	669.162
1.01.02.01	Clientes	990.557	669.162
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0
1.01.03	Estoques	1.362.096	1.306.084
1.01.04	Outros	54.761	55.689
1.01.04.01	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	15.643	12.853
1.01.04.02	Impostos a Compensar	22.203	20.316
1.01.04.03	Outros Ativos	16.915	22.520
1.02	Ativo Não Circulante	2.015.352	2.150.275
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.765.036	1.905.202
1.02.01.01	Créditos Diversos	501.750	604.034
1.02.01.01.01	Clientes	501.750	604.034
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.03	Outros	1.263.286	1.301.168
1.02.01.03.01	Estoques	1.088.489	1.134.652
1.02.01.03.02	Impostos a Compensar	3.505	3.834
1.02.01.03.03	Outros Ativos	110.663	101.513
1.02.01.03.04	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	60.629	61.169
1.02.02	Ativo Permanente	250.316	245.073
1.02.02.01	Investimentos	5.169	5.169
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	0
1.02.02.01.03	Outros Investimentos	5.169	5.169
1.02.02.02	Imobilizado	36.997	32.069
1.02.02.03	Intangível	208.150	207.835
1.02.02.04	Diferido	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

08.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2009	4 - 31/03/2009
2	Passivo Total	4.652.674	4.419.294
2.01	Passivo Circulante	1.097.928	932.559
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	555.559	394.685
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	45.828	31.189
2.01.04.01	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	11.012	8.286
2.01.04.02	Pis e Cofins Diferidos	34.816	22.903
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	24.424
2.01.06	Provisões	195.702	206.528
2.01.06.01	Contas a Pagar	31.919	36.323
2.01.06.02	Aquisição de Imóveis p/Desenvolvimento	157.404	163.496
2.01.06.03	Aquisição de Investimentos	6.379	6.709
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	63.743	63.950
2.01.08	Outros	237.096	211.783
2.01.08.01	Adiantamento de Clientes	145.103	124.787
2.01.08.02	Outros Passivos	91.993	86.996
2.02	Passivo Não Circulante	1.745.207	1.757.919
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	1.745.207	1.757.919
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	528.819	575.499
2.02.01.02	Debêntures	0	0
2.02.01.03	Provisões	695.873	695.667
2.02.01.03.01	Aquisição de Investimentos	154.360	153.116
2.02.01.03.02	Aquisição de Imóveis p/Desenvolvimento	407.231	420.623
2.02.01.03.03	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	95.713	91.231
2.02.01.03.04	Pis e Cofins Diferidos	33.463	28.144
2.02.01.03.05	Contas a Pagar	5.106	2.553
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0
2.02.01.06	Outros	520.515	486.753
2.02.01.06.01	Outros Passivos	81.067	75.794
2.02.01.06.02	Adiantamento de Clientes	439.448	410.959
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.04	Part. de Acionistas Não Controladores	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	1.809.539	1.728.816
2.05.01	Capital Social Realizado	1.399.790	1.399.790
2.05.02	Reservas de Capital	977	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	162.147	162.482

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

08.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -30/06/2009	4 -31/03/2009
2.05.04.01	Legal	13.252	13.252
2.05.04.02	Estatutária	176.486	176.486
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	(27.591)	(27.256)
2.05.04.07.01	Ações em Tesouraria	(27.591)	(27.256)
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.307	151.307
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	95.318	15.237
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

09.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 01/01/2008 a 30/06/2008
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	552.937	822.646	223.597	376.433
3.02	Deduções da Receita Bruta	(21.228)	(34.752)	(8.789)	(15.796)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	531.709	787.894	214.808	360.637
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(340.691)	(505.999)	(118.061)	(196.234)
3.05	Resultado Bruto	191.018	281.895	96.747	164.403
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(95.126)	(171.693)	(54.572)	(73.473)
3.06.01	Com Vendas	(20.715)	(32.455)	(12.147)	(21.259)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(30.158)	(58.553)	(16.890)	(26.507)
3.06.03	Financeiras	(26.638)	(54.841)	(16.453)	(15.537)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	5.567	15.329	11.947	22.872
3.06.03.01.01	Receitas Financeiras	5.567	15.329	11.947	22.872
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(32.205)	(70.170)	(28.400)	(38.409)
3.06.03.02.01	Despesas Financeiras	(32.205)	(70.170)	(28.400)	(38.409)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(17.615)	(25.844)	(9.082)	(10.170)
3.06.05.01	Depreciação e Amortização	(4.776)	(9.218)	(619)	(903)
3.06.05.02	Outras Despesas	(12.839)	(16.626)	(8.463)	(9.267)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	95.892	110.202	42.175	90.930
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	95.892	110.202	42.175	90.930
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(15.811)	(14.884)	(7.832)	(22.582)
3.11	IR Diferido	0	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

09.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 01/01/2008 a 30/06/2008
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	80.081	95.318	34.343	68.348
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	350.300.815	350.300.815	183.846.374	183.846.374
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,22861	0,27210	0,18680	0,37177
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)				

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

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

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 01/01/2008 a 30/06/2008
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(37.279)	(178.534)	(273.878)	(306.590)
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	154.270	193.019	124.599	185.197
4.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	80.081	95.318	34.343	68.348
4.01.01.02	Depreciação e Amortização	4.776	9.218	619	903
4.01.01.03	Provisão p/Crédito de Liquid. Duvidosa	1.817	3.139	3.379	3.379
4.01.01.04	Juros e Variações Monetárias	63.145	90.056	87.065	106.590
4.01.01.05	Imposto de Renda e Cont.Social Diferidos	4.451	(4.712)	(807)	5.977
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(191.549)	(371.553)	(398.477)	(491.787)
4.01.02.01	Contas a Receber	(232.144)	(288.342)	(83.730)	(129.077)
4.01.02.02	Estoque de Imóveis a Comercializar	(9.849)	(91.388)	(393.892)	(440.864)
4.01.02.03	Depósitos Judiciais	(16)	(387)	(6)	(6)
4.01.02.04	Outros Ativos	(5.087)	(13.539)	(115.307)	(62.020)
4.01.02.05	Contas a Pagar	(1.851)	7.178	(42.493)	(48.023)
4.01.02.06	Aquisição de Imóveis p/Desenvolvimento	(19.416)	(67.245)	195.060	153.041
4.01.02.07	Outros Passivos	76.814	82.170	41.891	35.162
4.01.03	Outros	0	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(10.349)	(15.553)	122.741	121.381
4.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado	(9.704)	(10.519)	(817)	(2.177)
4.02.02	Aquisição de Ativo Intangível	(315)	(1.619)	0	0
4.02.03	Aquisição de Investimentos	0	0	(442)	(442)
4.02.04	Provisão ref. Aquisição de Investimentos	(330)	(3.415)	124.000	124.000
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	38.946	175.596	71.478	68.307
4.03.01	Emprést.de Terceiros e Pte Rel.Captações	293.290	335.810	209.546	234.209
4.03.02	Emprést.de Terceiros e Pte Rel. Amortiz.	(230.562)	(335.231)	(90.655)	(118.489)
4.03.03	Aum. de capital e Ajuste Avaliação Patr.	0	200.000	0	0
4.03.04	Ações em Tessouraria	(335)	(1.536)	(10.698)	(10.698)
4.03.05	Dividendos Pagos	(24.424)	(24.424)	(36.715)	(36.715)

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

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

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -01/04/2009 a 30/06/2009	4 -01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 01/01/2008 a 30/06/2008
4.03.06	Opções Outorgadas Reconhecidas	977	977	0	0
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0	0
4.05	Aumento(Redução) de Caixa e Equivalentes	(8.682)	(18.491)	(79.659)	(116.902)
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	219.176	228.985	429.311	466.554
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	210.494	210.494	349.652	349.652

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

11.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/04/2009 a 30/06/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	0	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	0	0	0	0	0	0	0
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	80.081	0	80.081
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	977	0	0	0	0	977
5.09.01	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	977	0	0	0	0	977
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	(335)	0	0	(335)
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	0	977	0	(335)	80.081	0	80.723

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

11.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2009 a 30/06/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.199.790	0	0	163.683	0	151.307	1.514.780
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.199.790	0	0	163.683	0	151.307	1.514.780
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	95.318	0	95.318
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	200.000	0	0	0	0	0	200.000
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	977	0	0	0	0	977
5.09.01	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	977	0	0	0	0	977
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	(1.536)	0	0	(1.536)
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.399.790	977	0	162.147	95.318	151.307	1.809.539

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Brookfield Incorporações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais
para os trimestres e semestres findos em 30 de junho de 2009 e de 2008
(Todos os valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

1) Constituição da Sociedade e contexto operacional

A Brookfield Incorporações S.A., nova denominação da Brascan Residential Properties S.A. (doravante também denominada "Sociedade"), com sede na Av. das Américas, 3434 - bloco 02 - 6º andar - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, foi constituída em 14 de novembro de 2005 e tem como acionista controladora a Brookfield Brasil Ltda., uma subsidiária de propriedade da Brookfield Asset Management, empresa pública listada nas bolsas de Nova York e de Toronto.

O objeto da Sociedade e suas controladas é prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
b) Compra, negociação e venda de propriedades imobiliárias;
c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros;
e) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente;
f) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

A Sociedade e suas controladas efetuam empreendimentos em seu próprio nome, controlados conjuntamente com outras sociedades, e participa de consórcios e co-incorporações com terceiros como meio de atingir seus objetivos.

A Sociedade concluiu, em 31 de janeiro de 2008, a aquisição, por meio de sua controlada Brascan Imobiliária Incorporações S.A., pelo valor de R$288.876 de 100% do capital social da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda. (anteriormente denominada Forqueadura Holding Participações Ltda.), sociedade, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m^2 de área.

Em 17 de abril de 2008, a Sociedade concluiu a aquisição de 100% do capital social da MB Engenharia S.A. ("MB"), empresa incorporadora que atua, principalmente, na região centro-oeste do Brasil com foco nos segmentos de classe média e classe média-baixa. A MB atua em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo. A MB Engenharia S.A. possuía registro de Sociedade aberta na CVM, o qual foi cancelado em 13 de junho de 2008.

As condições de pagamento referentes à aquisição da MB Engenharia S.A., podem ser resumida da seguinte forma:

1 - A primeira parcela de R$40.000 foi paga em 17 de abril de 2008.

2 - A segunda parcela, que deverá ser paga em 30 de abril de 2011, terá seu valor fixado em função do EBITDA (lucro antes dos impostos, resultado financeiro, depreciação e amortização) da MB Engenharia S.A. a ser apurado nos exercícios sociais de 2009 e 2010. O pagamento da segunda parcela será efetuado parte em moeda corrente, podendo, ainda, parte ser paga em ações de emissão da Sociedade.

3 - A terceira parcela deverá ser paga em 30 de abril de 2013 caso ocorra redução no valor da segunda parcela em razão da postergação de parte deste pagamento. O pagamento da terceira parcela será efetuado mediante depósito, sendo este valor limitado ao valor de pagamento postergado que será corrigido por IGP-M acrescido de 8% ao ano no período compreendido entre 01 de janeiro de 2011 até 30 de abril de 2013.

O valor mínimo a ser pago aos vendedores, incluindo a primeira e a segunda parcela, será de R$164.000, atualizado até 30 de abril de 2011, e o saldo a pagar foi registrado na controladora no passivo na rubrica "Provisão referente à

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

aquisições de investimentos". Nesta aquisição foi apurado um ágio de R$167.365 cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo contábil do banco de terrenos da MB. Este valor de mercado foi apurado com base em projeções do fluxo de caixa futuro a ser gerado pelas incorporações a serem desenvolvidas no banco de terrenos. Sendo assim, este ágio foi realocado para a rubrica de "estoque de imóveis a comercializar – terrenos" nas informações trimestrais consolidadas, que está sendo amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado no resultado na rubrica de despesa de amortização. Em 30 de junho de 2009 o saldo amortizado totaliza R$6.995, sendo R$3.596 no trimestre findo em 30 de junho de 2009.

O saldo da provisão referente à aquisições de investimentos, no consolidado em 30 de junho de 2009, é no montante de R$160.739, sendo R$144.133 relativo a aquisição da MB Engenharia e R$16.606 referente a outros investimentos.

A Sociedade subscreveu, também em 17 de abril de 2008, novas ações de emissão da MB Engenharia S.A., no valor de R$210.000, tendo integralizado todas estas ações durante o ano de 2008.

Em 22 de outubro de 2008, a Sociedade concluiu os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária da Sociedade e Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., cuja denominação social anterior era Company S.A (doravante também denominada "Company") em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Company pela Brascan SPE SP-3 S.A. ("SPE SP-3"), seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3, e, complementada (ii) pela incorporação da SPE SP-3 pela Sociedade, permitindo, assim, a unificação da base acionária da Company à base acionária da Sociedade.
Em razão desta reorganização, foi pago aos ex-acionistas da Company o valor total de R$200.000, em moeda corrente nacional, correspondente à soma do pagamento: (a) de R$100.000, pelo resgate das ações preferenciais resgatáveis da SPE SP-3, conforme aprovação dos acionistas da SPE SP-3 em Assembléia Geral realizada em 22 de outubro de 2008; e (b) de R$100.000 referentes aos dividendos intermediários e intercalares declarados pela Company, cuja distribuição, estava condicionada à aprovação da Incorporação de Ações e portanto, da Reorganização Societária. Adicionalmente, os ex-acionistas da Company receberam 76.978.000 novas ações da Sociedade ou 1,0690 ação da Sociedade para cada uma (1) ação da Company.

Em reunião realizada no dia 15 de janeiro de 2009 o Conselho de Administração aprovou a proposta de aumento do capital social da Sociedade, dentro do limite do capital autorizado, por meio de subscrição privada, no valor de R$200.000 (duzentos milhões de reais), realizado mediante a emissão de 100.000.000 (cem milhões) de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, idênticas às ações já existentes, as quais foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

O preço de emissão das novas ações foi fixado em R$2,00 (dois reais) por ação ordinária, com base na média ponderada por volume de negociação das cotações de fechamento das ações de emissão da Sociedade nos últimos 30 (trinta) pregões na Bolsa de Valores de São Paulo S.A. – Bovespa, no período de 28 de novembro de 2008 até 14 de janeiro de 2009, inclusive, e com deságio de 12% (doze por cento) sobre este valor.

Em reunião realizada em 13 de abril de 2009, foi aprovado o encerramento do Programa de Recompra de Ações da Sociedade, durante o qual foram adquiridas 6.061.300 ações ordinárias de emissão da Sociedade.

O Conselho de Administração aprovou ainda o cancelamento: (i) de 1.061.300 ações ordinárias compradas e mantidas em tesouraria em decorrência do Programa de Recompra de Ações acima mencionado; e (ii) das 5.554.959 ações existentes em tesouraria em virtude do exercício do direito de recesso pelos antigos acionistas da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A..

Em reunião realizada em 30 de abril de 2009, foi aprovado a abertura de um programa de recompra de ações ("Programa"), para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias contados desta data e encerrando-se em 30 de abril de 2010, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores. O ojetivo do programa é a manutenção das ações em tesouraria, para posterior cancelamento ou alienação. A aquisição dar- se-á a débito da conta de reserva de investimento e capital de giro, conforme balanço contábil de 31 de dezembro de 2008, aprovado na Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, que apresentava naquela data o montante de R$150.431, já líquido dos valores utilizados no programa de recompra aprovado em 17 de abril de 2008. A quantidade de ações a serem adquiridas deve ser de no máximo de 11.000.000 de ações ordinárias, que

correspondem a menos de 10% das ações em circulação nesta data, sendo o volume de ações em circulação de 113.264.280 ações ordinárias. A operação será realizada através da Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores.

A Sociedade realizou em 2007, através de uma de suas controladas, uma operação de venda de um empreendimento pelo valor total de R$ 258.0 milhões, tendo recebido até a data R$ 55.4 milhões, e registrado um contas a receber de R$ 24.8 milhões. Esta operação atualmente está sendo objeto de uma reestruturação, uma vez que determinados prazos e condições previstos no contrato de venda não puderam ser cumpridos devido a eventos de força maior. Uma vez que ainda não existe uma definição quanto às alterações a serem efetuadas na estrutura do negócio, as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2009 não incluem nenhum efeito destas negociações.

2) Apresentação das informações trimestrais

2.1. Base de apresentação

As informações trimestrais referentes ao período findo em 30 de junho de 2009 foram preparadas de acordo com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07, nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) homologadas pelos órgãos reguladores e pelas Resoluções emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A demonstração de resultado consolidado da Sociedade, para o período findo em 30 de junho de 2009, contempla o resultado da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda. adquirida em 31 de janeiro de 2008, MB Engenharia S.A. adquirida em 17 de abril de 2008, e Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. adquirida em 22 de outubro de 2008.

As informações trimestrais referente ao período findo em 30 de junho de 2008 foram ajustadas para se adequarem às novas práticas contábeis, possibilitando a comparabilidade entre os períodos.

A preparação das informações trimestrais requerem que a Administração da Sociedade e suas controladas se baseiem em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subseqüentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas utilizadas referem-se ao registro dos efeitos decorrentes da provisão para perdas sobre créditos e outros ativos, da provisão para "impairment", da provisão para contingências, da determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões para tributos, valores a receber, custos orçados e outros encargos similares e expectativa de realização dos créditos tributários.

Consolidação das informações trimestrais

As informações trimestrais consolidadas incluem as demonstrações da Sociedade e de todas as suas controladas diretas e indiretas, e foram elaboradas em conformidade com os critérios contábeis de consolidação previstos na instrução CVM nº 247/96 e alterações posteriores. Para as controladas em conjunto Parque da Cidade SPE S.A., Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda, Company Real park Loteamentos S.A., Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda, Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda, Company Sergio Porto Loteamentos Ltda e Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. a consolidação contém as contas de ativo, passivo e resultado, proporcionalmente à participação total detida no capital social da respectiva controlada em conjunto.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações:

- Dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Das participações no capital, reservas e lucros (prejuízos) acumulados das empresas consolidadas;
- Dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As informações trimestrais consolidadas incluem as seguintes controladas diretas e indiretas:

Empresas	Participação - % 30 de junho de 2009		Participação - % 30 de junho de 2008	
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	Direta	100.0	Direta	100.0
Brascan Faria Lima SPE S.A.	Direta	100.0	Direta	100.0
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	Direta	100.0	-	-
MB Engenharia SPE 037 S.A.	Direta	100.0	Direta	100.0
MB Engenharia S.A.	Direta	100.0	Direta	100.0
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	Direta	100.0	Direta	100.0
Brascan Imobiliária Engenharia e Construções S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MG 500 Investimentos Imobiliários S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan Cia. Hipotecária	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan Tamboré Holding Participações Ltda.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan Tamboré Empreendimentos Imobiliários S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Diamond SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Sapphire SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Emerald SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Amethyst SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	99.9
Onyx SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Aquamarine SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Rubi SPE S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-1 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-2 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-3 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-4 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Brascan SPE RJ-5 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	99.9
Brascan RJ-6 S.A.	Indireta	100.0	-	-
Brascan RJ-7 S.A.	Indireta	100.0	-	-
Brascan SPE SP-2 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	99.9
Brascan SPE SP-4 S.A.	Indireta	100.0	-	-
Brascan SPE SP-5 S.A.	Indireta	100.0	-	-
Parque Cidade SPE 00 S.A.	Indireta	33.3	Indireta	33.3
MB Engenharia SPE 002 S.A	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 003 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 004 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 005 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 006 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 007 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 008 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 009 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 010 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 011 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 012 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 013 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 014 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 015 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 016 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 017 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 018 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 019 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 020 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 021 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 022 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 023 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 024 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 025 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 026 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 027 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 028 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 029 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 030 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

MB Engenharia SPE 031 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Empresas	**Participação - % 30 de junho de 2009**		**Participação - % 30 de junho de 2008**	
MB Engenharia SPE 032 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 034 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 035 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 036 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 037 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 038 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 039 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 040 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 041 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 042 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 043 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 044 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 045 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 046 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 047 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 048 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 049 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 050 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 051 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 052 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 053 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 054 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 055 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 056 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 057 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 058 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 059 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 060 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 061 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 062 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 063 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 064 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 065 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 066 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 067 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 068 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 069 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 070 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 071 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 072 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 073 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 074 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 075 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 076 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 077 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 078 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 079 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
MB Engenharia SPE 080 S.A.	Indireta	100.0	Indireta	100.0
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Indireta	35.0	-	-
Brooklin Company Ltda.	Indireta	99.0	-	-
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	Indireta	100.0	-	-
Rdv 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	Indireta	100.0	-	-
Rdv 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	Indireta	100.0	-	-
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	Indireta	100.0	-	-
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	Indireta	100.0	-	-
Company Real Park Loteamentos S.A.	Indireta	51.0	-	-
Bella Colonia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	70.0	-	-
Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	70.0	-	-
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	Indireta	51.0	-	-
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	50.0	-	-

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As controladas utilizam as mesmas práticas contábeis adotadas pela controladora, bem como a mesma data-base.

Alteração na lei das Sociedades por Ações

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638/07 ("Lei"), alterada pela Medida Provisória nº 449/08 (posteriormente transformada na Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009), que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e MP tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standard Board - IASB". A aplicação das referidas Leis é obrigatória para informações trimestrais anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008.

Em conformidade com o disposto pela Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 13 – Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08 (posteriormente transformada na Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009), e com vista aos requerimentos estabelecidos pela Deliberação CVM nº 506/06, de 19 de junho de 2006, a Sociedade estabeleceu a data de transição para a adoção das novas práticas contábeis em 1º de janeiro de 2007. A data de transição é definida como sendo o ponto de partida para a adoção das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e representa a data-base em que a Sociedade e suas controladas prepararam seus balanços patrimoniais iniciais ajustados por esses novos dispositivos contábeis de 2008. Essa deliberação requer que, além de discriminar os efeitos da adoção da nova prática contábil na conta de lucros ou prejuízos acumulados, as companhias demonstrem o balanço de abertura para conta ou grupo de contas relativo ao período mais antigo para fins de comparação, bem como os demais valores comparativos apresentados, como se a nova prática contábil estivesse sempre em uso.

As referidas alterações nas práticas contábeis que produziram efeitos na preparação ou na apresentação das informações trimestrais do período findo em 30 de junho de 2009 e das informações trimestrais do período comparativo findo em 30 de junho de 2008, foram mensuradas pela Sociedade e suas controladas com base nos seguintes pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC):

- Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Financeiras, aprovado pela Deliberação CVM nº 539, de 14 de março de 2008;
- CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável dos Ativos, aprovado pela Deliberação CVM nº 527, de 01 de novembro de 2007;
- CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa, aprovado pela Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008;
- CPC 04 - Ativo Intangível, aprovado pela Deliberação CVM nº 553, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 05 - Divulgação sobre Partes Relacionadas, aprovado pela Deliberação CVM nº 560, de 11 de dezembro de 2008;
- CPC 06 - Operações de Arrendamento Mercantil, aprovado pela Deliberação CVM nº 554, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários, aprovado pela Deliberação CVM nº 556, de 11 de novembro de 2008;
- CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, aprovado pela Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 10 - Pagamento baseado em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, aprovado pela Deliberação CVM nº 564, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08 (posteriormente transformada na Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009), aprovado pela Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 14 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, aprovado pela Deliberação CVM nº 566, de 17 de dezembro de 2008;
- Orientação OCPC - 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, aprovado pela Deliberação CVM nº 561, de 17 de dezembro de 2008.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os eventuais efeitos tributários da aplicação, pela primeira vez, do pronunciamento técnico CPC 13, combinado com a Lei nº 11.941/09, devem ser registrados conforme as normas existentes, mais precisamente a que trata da contabilização do Imposto de Renda e Contribuição Social. Em atendimento ao artigo 16 da Lei nº 11.941/09, a Sociedade e suas controladas optaram pelo Regime Tributário de Transição (RTT), por meio do qual as apurações do imposto sobre a renda (IRPJ), da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), da contribuição para o PIS e da contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS), para o biênio 2008-2009, continuam a ser determinadas sobre os métodos e critérios contábeis definidos pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, vigentes em 31 de dezembro 2007, ajustados pelos critérios determinados na instrução normativa nº 84 de 20 de dezembro de 1979.

Dessa forma, o imposto de renda e a contribuição social diferidos, calculados sobre os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis advindas da lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08 (posteriormente transformada na Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009) foram registrados nas informações trimestrais da Sociedade e suas controladas, quando aplicáveis, em conformidade com a Instrução CVM nº 371. A Sociedade e suas controladas consignarão a referida opção na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ) no ano de 2009.

Até 31 de dezembro de 2009, a Sociedade e suas controladas reavaliarão as estimativas de vida útil-econômica de seus ativos imobilizados, utilizadas para determinação de suas taxas de depreciação. Eventuais mudanças na estimativa da vida útil-econômica dos ativos, decorrentes dessa reavaliação, se relevantes, serão tratadas como mudança de estimativas contábeis a serem reconhecidas de forma prospectiva.

Efeito dos ajustes da Lei nº 11.638/07, OCPC 01/08 e MP nº 449/08 (posteriormente transformada na Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009)

A Sociedade apresenta, no quadro abaixo, para fins de comparação, uma breve descrição e os valores correspondentes aos impactos gerados nas demonstrações do resultado para os períodos findos em 30 de junho de 2008 e de 2009, referentes às alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08 (posteriormente transformada na Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009).

	Controladora		Consolidado	
	Janeiro a junho de 2008	Janeiro a junho de 2009	Janeiro a junho de 2008	Janeiro a junho de 2009
Lucro líquido do período original	**85.922**	**114.604**	**85.922**	**114.604**
Ajuste a valor presente	-	-	(1.652)	(1.071)
Reconhecimento da receita	-	-	3.543	-
Despesas com propaganda, marketing e promoção e comissões de vendas	-	-	(9.029)	(14.814)
Gastos com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo	-	-	(2.605)	(350)
Pagamento baseado em ações	(2.097)	(4.678)	(2.097)	(4.678)
Efeitos tributários	713	1.591	(1.508)	1.627
Efeito de equivalência patrimonial em controladas	(16.190)	(16.199)	-	-
Juros e encargos financeiros sobre compra de terrenos	-	-	(2.110)	-
Provisão para garantia	-	-	(2.116)	-
Lucro líquido do período ajustado em conformidade com a Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08 (posteriormente transformada na Lei nº 11.941/09)	**68.348**	**95.318**	**68.348**	**95.318**

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08 (posteriormente transformada na Lei nº 11.941/09), pelas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), homologadas pelos órgãos reguladores no balanço patrimonial, na demonstração do resultado consolidado, nas demonstrações de fluxo de caixa e nas mutações do patrimônio líquido estão demonstradas abaixo :

(a) Caixa e aplicações financeiras

De acordo com o CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa, para ser considerada equivalente a caixa, uma aplicação financeira deve ter conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estar sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

(b) Investimentos

A Sociedade considerou os efeitos de equivalência patrimonial sobre os ajustes relativos à adoção inicial da Lei nº 11.638/07 nas informações trimestrais das sociedades investidas.

(c) Remuneração com base em ações

A Sociedade oferece a empregados e executivos, devidamente aprovados pelo Conselho de Administração, plano de remuneração com base em ações. Este plano confere aos empregados e executivos a opção de receber em ações ou dinheiro e a contabilização assume que a opção em dinheiro será exercida.

Conforme o CPC 10 - Pagamentos baseados em dinheiro, a Sociedade registra o passivo incorrido baseado no valor justo no fim de cada período.

As contabilizações referentes a remuneração com base em ações geraram, no trimestre findo em 30 de junho de 2009, uma provisão no total de R$ 5.060.

(d) Ativo diferido

Conforme CPC 13 - Adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e da Lei nº 11.941/09, os gastos ativados que não possam ser reclassificados para outro grupo de ativos devem ser baixados no balanço de abertura, na data de transição, mediante o registro do valor contra lucros ou prejuízos acumulados, líquido dos efeitos fiscais. A Sociedade e suas controladas reclassificaram os gastos ativados e registrados no ativo diferido relacionados a licenças de uso de software para o ativo intangível.

(e) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Em conformidade com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes de curto prazo, são ajustados a valor presente.

Conforme determinado pelo OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição e reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Sociedade e suas controladas é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves".

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(f) Provisão para garantia

De acordo com a orientação do OCPC 01 que trata das Entidades de Incorporação Imobiliária, o custo do imóvel da Sociedade e suas controladas devem compreender os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias, e são, estimadas com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela Sociedade e suas controladas.

(g) Permutas

De acordo com a orientação OCPC 01, que trata das Entidades de Incorporação Imobiliária, quando há permutas de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e valor, esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A Sociedade e suas controladas contabilizam a permuta pelo seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de cliente no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

(h) Gastos com estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias

De acordo com a orientação do OCPC 01, que trata das Entidades de Incorporação Imobiliária, gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento modelo do empreendimento imobiliário possuem natureza de caráter tangível e, dessa forma a Sociedade e suas controladas estão registrando-os em rúbrica no ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens. Caso a vida útil estimada seja inferior a 12 meses, a Sociedade e suas controladas os reconhecem diretamente no resultado como despesa de vendas. A despesa de depreciação é reconhecida em rúbrica de despesas com vendas, sem afetar o lucro bruto.

(i) Reconhecimento de receita

De acordo com o OCPC 01 a forma de apropriação das receitas foi ajustada de acordo com as normas estabelecidas na Deliberação CVM nº 561/08 em especial com relação às regras para cálculo do percentual de execução dos empreendimentos.

(j) Despesa com propaganda, marketing, promoção e outras atividades correlatas

Conforme OCPC 01 as despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas, mesmo que diretamente relacionadas a um empreendimento imobiliário específico, não fazem parte do custo de construção do imóvel. A Sociedade e suas controladas reconhecem essas despesas no resultado, em rubrica específica relacionada a despesas com vendas, quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação, não podendo ser diferidas para futuro reconhecimento até a entrega das unidades imobiliárias.

(k) Juros e encargos financeiros

Conforme OCPC 01, os encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos obtidos de terceiros, por entidade controladora ou por suas investidas, e diretamente associados aos financiamentos da construção e para aquisição de terrenos de empreendimentos imobiliários do grupo são registrados pela Sociedade e suas controladas em rubrica específica representativa de estoques de imóveis a comercializar nas demonstrações contábeis.

Conforme determinado no item 8 do OCPC-01 letra (d).

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

"A data para início da capitalização dos encargos financeiros nos estoques de imóveis a comercializar deve ser aquela na qual forem atingidas todas as seguintes condições:

- que os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos;
- que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e
- que as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso."

A atualização monetária e os juros sobre os empréstimos obtidos, exclusivamente, com a entrega de contas a receber de clientes em garantia estão sendo classificadas como custos de incorporação e venda imobiliária.

(l) Combinações de negócios e apuração do ágio

Além das mudanças acima descritas, trazidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, pelas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) homologadas pelos órgãos reguladores, a Sociedade e suas controladas passaram a avaliar os ativos e passivos das controladas MB Engenharia S.A. e Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. adquiridas em 17 de abril de 2008 e 22 de outubro de 2008, respectivamente, ao valor justo no processo de alocação do preço de compra. A diferença foi primeiro alocada a ativos e passivos identificáveis e está sendo amortizada na proporção em que estes ativos e passivos na controlada vão sendo realizados. A parcela da diferença que não foi possível alocar aos ativos e passivos foi registrada como ágio decorrente de rentabilidade futura no grupo "Intangível".

3) Principais práticas contábeis

3.1 Reconhecimento dos resultados

3.1.1 Reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários

Reconhecimento dos resultados de empreendimentos imobiliários – As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas de estoques de imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e as normas estabelecidas pela Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e Deliberação CVM nº 561/08.

Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de construção com base no custo incorrido em relação ao custo total do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores que correspondem à venda de unidades.

Para as vendas de unidades concluídas, o lucro é reconhecido integralmente quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Sociedade e suas controladas não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro.

Para as vendas de unidades em construção, o lucro é reconhecido com base no custo incorrido em relação ao custo total do projeto. As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes:

- A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;

- Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda;

- Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como Adiantamentos de Clientes;

- Qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como ativo (Contas a receber).

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber de clientes sobre unidades concluídas e entregues são classificadas como receita de incorporação e vendas, totalizando no trimestre e semestre findos em 30 de junho de 2009, os valores de R$17.192 e R$31.423 (30 de junho de 2008 - R$22.591 e R$39.310).

A atualização monetária e os juros sobre os empréstimos obtidos exclusivamente com a entrega de contas a receber de clientes em garantia estão sendo classificadas como custos de incorporação e venda imobiliária totalizando no trimestre e semestre findos em 30 de junho de 2009, os valores de R$1.586 e R$3.238 (30 de junho de 2008- R$9.523 e R$15.492).

As constituições e reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como receita de incorporação e vendas devido a Sociedade e suas controladas financiarem seus clientes como parte de sua atividade operacional.

3.1.2 Reconhecimento do resultado originado da prestação de serviços

As receitas de prestação de serviços decorrentes dos serviços de empreitada são reconhecidas por ocasião da medição do progresso físico das obras, independentemente do seu recebimento. As medições são realizadas por engenheiros devidamente habilitados.

3.1.3 Reconhecimento do resultado originado de operações em consórcio

A apuração do resultado é feita de forma proporcional à sua participação. São elaboradas informações trimestrais específicas. A liquidação financeira dos saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio é realizada quando da finalização dos empreendimentos.

3.2 Caixa e aplicações financeiras

Caixa e aplicações financeiras incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e investimentos cujo prazo necessário para conversão em caixa seja inferior a 90 dias.

3.3 Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração

A Sociedade e suas controladas classificam seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo através do resultado, empréstimos e recebíveis, mantidos até o vencimento e disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Conforme facultado pela Lei nº. 11.638/07 e pelo Pronunciamento CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08 (posteriormente transformada na Lei nº 11.941/09), a Sociedade e suas controladas determinaram a classificação de instrumento financeiro na data de transição.

Ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado ("mantidos para negociação")

Representam títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativa e frequentemente negociados e são contabilizados pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos no período, e ajustados ao valor de mercado, e estão classificados no ativo circulante. Os rendimentos, as valorizações e as desvalorizações sobre esses títulos e valores mobiliários são reconhecidos no resultado.

Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não-derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento

superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não-circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Sociedade e suas controladas compreendem os empréstimos a coligadas, contas a receber de clientes, demais contas a receber, exceto os investimentos de curto prazo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Ativos mantidos até o vencimento

Representam títulos e valores mobiliários para os quais a Sociedade e suas controladas possuem a intenção e a capacidade financeira para sua manutenção em carteira até o vencimento e são contabilizados pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos, que são reconhecidos no resultado.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Os títulos e valores mobiliários que não se enquadram nas categorias "para negociação" nem como "mantidos até o vencimento" são contabilizados pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos no período, que são reconhecidos no resultado, e são ajustados aos correspondentes valores de mercado. As valorizações e desvalorizações não realizadas são reconhecidas em conta específica, no patrimônio líquido, líquidas dos seus correspondentes efeitos tributários, e, quando realizadas, são apropriadas no resultado, em contrapartida da conta específica do patrimônio líquido.

Valor justo

Os valores justos das aplicações financeiras com cotação pública é baseado nos preços atuais de negociação. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, o valor justo é estabelecido através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria Sociedade e suas controladas.

3.4 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida a provisão para créditos de liquidação duvidosa. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade deduzidos os custos para recuperação e venda. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia.

Em conformidade com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os ativos e passivos financeiros, decorrentes de operações de longo prazo e relevantes a curto prazo, foram ajustados a valor presente.

Conforme determinado pelo OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição e reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Sociedade é a de financiar os seus clientes, foram realizadas, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves".

A maior parte das prestações devidas é indexada com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP), do Rio de Janeiro (ICC-RJ) e no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) durante a fase de construção dos projetos, e geralmente, após a entrega das unidades, os saldos são indexados com base no Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") acrescidos de juros de 12% a.a..

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3.5 Estoques de imóveis a comercializar

São registrados no estoque de imóveis a comercializar os custos de aquisição de terreno, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento do terreno, que não excede o valor de mercado. O ágio pago na aquisição de empresas que detinham imóveis para desenvolvimento de projetos cujo fundamento econômico está baseado na diferença do valor de mercado e de custo destes imóveis para desenvolvimento, está sendo realocado para a rubrica de "estoque de imóveis a comercializar" nas informações trimestrais consolidadas, e está sendo amortizado proporcionalmente a utilização deste banco de terrenos e registrado no resultado na rubrica de despesa de amortização. A Sociedade e suas controladas capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados à despesa financeira em empréstimos cujos recursos foram utilizados para financiar desenvolvimentos específicos.

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades a serem construídas, o valor do terreno adquirido pela Sociedade e suas controladas, foi contabilizado por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

3.6 Ativo Imobilizado

É registrado ao custo de aquisição e sua depreciação calculada de acordo com o método linear. As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos – 20%, equipamentos e outras instalações – 10%, computadores – 20% e edifícios – 4%.

3.7 Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, eliminando-se os lucros não realizados até a data do balanço. Os demais investimentos estão avaliados ao custo de aquisição, deduzido de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

O ágio determinado na aquisição de um investimento é calculado como a diferença entre o valor de compra e o valor justo do patrimônio líquido da empresa adquirida. O ágio é registrado no grupo de investimentos de acordo com a sua fundamentação: (i) representada pela diferença entre o valor justo e valor contábil de ativos e passivos da empresa adquirida e (ii) rentabilidade futura, representada pela diferença entre o valor de compra e valor justo dos ativos e passivos da empresa adquirida.

Nas demonstrações contábeis consolidadas o ágio é primeiramente alocado aos ativos adquiridos e passivos assumidos apurado pela diferença entre o valor justo e valor contábil dos ativos e passivos da empresa adquirida. O ágio alocado a ativos e passivos identificáveis é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos na controlada são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída a rentabilidade futura e contabilizado como intangível e não está sendo amortizado a partir de 1 de janeiro de 2009.

Os investimentos são testados anualmente para verificar prováveis perdas (impairment).

3.8 Ativos intangíveis

3.8.1 Licenças

As licenças de software adquiridas são contabilizadas como intangíveis com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados.

3.8.2 Ágio na aquisição de investimentos

Os investimentos da Sociedade nas controladas incluem ágio quando o valor de compra ultrapassa o valor justo de mercado dos ativos líquidos da empresa adquirida.

Até 31 de dezembro de 2008, conforme determinado pela Instrução CVM nº. 247/96 e outros atos normatizadores no Brasil o ágio por expectativa de rentabilidade futura era amortizado.

A partir do exercício social iniciado em ou a partir de 1º de janeiro de 2009, a amortização contábil sistemática do ágio por expectativa de rentabilidade futura cessou completamente, permanecendo apenas a aplicação do teste de recuperabilidade exigida pelo Pronunciamento Técnico CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, conforme Deliberação CVM nº. 527/07.

3.9 Arrendamentos

Os arrendamentos mercantis de imobilizado nos quais a Sociedade e suas controladas ficam substancialmente com todos os riscos e benefícios de propriedade são classificados como arrendamento financeiro. Os arrendamentos financeiros são registrados como se fosse uma compra financiada, reconhecendo, no seu início, um ativo imobilizado e um passivo de financiamento (arrendamento).

Os arrendamentos mercantis nos quais uma parte significativa dos riscos e benefícios de propriedade ficam com o arrendador são classificados como arrendamentos operacionais. Os pagamentos feitos para os arrendamentos operacionais (líquidos de todo incentivo recebido do arrendador) são apropriados ao resultado ao longo do período do arrendamento.

3.10 Redução ao valor recuperável de ativos

O imobilizado e outros ativos não financeiros e não circulantes e os demais ativos intangíveis, são revisados anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. O ágio fundamentado em expectativa de rentabilidade futura é testado na data da divulgação para verificar sua recuperação. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo.

3.11 Depósitos judiciais

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e apresentados como dedução do valor correspondente do passivo relacionado, quando aplicável.

3.12 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, são calculados de acordo com a legislação fiscal vigente na data de encerramento do exercício.

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério contábil descrito no item 3.1.1 para reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários. Em cada ano fiscal, a Sociedade e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como um percentual do lucro líquido ajustado aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda federal e 9% para contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% das receitas operacionais para apuração do imposto de renda e 12% das receitas operacionais para a contribuição social acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se as taxas de 25% e 9%, respectivamente, ao lucro presumido. As empresas que optam pela apuração segundo o critério do lucro real registram em seus balanços passivos ou ativos de impostos diferidos que refletem as diferenças temporárias. Estas são principalmente os reflexos do registro contábil das receitas, que segue o regime de competência, e o fiscal, que

permite o regime de caixa. Adicionalmente foram registrados os impostos diferidos ativos ou passivos, decorrentes dos efeitos da adoção inicial da Lei 11.638/07 e da Lei nº 11.941/09.

Para alguns projetos a Sociedade e suas controladas também constituem patrimônios afetados de acordo com a Lei nº 10.931/04 (alterada pela MP 460/09), optando pelo regime especial de tributação. Nesses casos, os projetos são considerados como entidades separadas, tributadas à alíquota total de 6% das receitas operacionais, sendo atribuída a alíquota de 3,13% aos impostos PIS e COFINS e 2,87% referente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro.

Todos os créditos relativos a prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social apurados na sistemática de lucro real previstos para serem recuperados por compensação são registrados como ativos fiscais futuros (créditos tributários). No caso de a realização desses créditos tributários não ser considerada provável, uma provisão para perda é contabilizada. Os créditos tributários originários de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não prescrevem; porém, sua compensação é limitada a 30% do lucro tributável.

3.13 Empréstimos

Registrados pelos valores de principal, acrescido dos juros incorridos até a data do balanço. Os juros incorridos durante o exercício são registrados no resultado financeiro, ou, no caso de alguns empréstimos obtidos para financiar desenvolvimentos específicos, capitalizados como parte do custo destes projetos, ou no caso de empréstimos obtidos, exclusivamente, com a entrega de contas a receber de clientes em garantia, classificadas como custos de incorporação e venda imobiliária.

3.14 Provisões para contingências

As provisões para contingências de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação. A Sociedade e suas controladas adotam o procedimento de provisionar a totalidade das contingências de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda tenha sido estimada como provável. As provisões para contingências de naturezas trabalhista, previdenciária e fiscal estão contabilizadas no grupo Outros Passivos, no passivo exigível a longo prazo.

3.15 Outros passivos circulantes e não circulantes

São registrados pelos valores conhecidos e calculáveis de acordo com o regime de competência.

3.16 Despesas com Marketing e Vendas

As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas são reconhecidas no resultado, na rubrica de despesas com marketing e vendas quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação.

As despesas com comissões de vendas incorridas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado na rubrica de despesas com marketing e vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração dos estandes de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento são registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida em rubrica de

despesas com vendas e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

3.17 Conversão em moeda estrangeira

A Sociedade e suas controladas definiram o Real como sua moeda funcional. As transações em moeda estrangeira são convertidas para reais usando-se as taxas de câmbio em vigor nas datas das transações. Os saldos das contas de balanço são convertidos pela taxa cambial da data do balanço. Ganhos e perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão de ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconhecidos na demonstração do resultado.

3.18 Benefícios a empregados

3.18.1 Remunerações com base em ações

A Sociedade oferece a empregados e executivos planos de remuneração com base em ações, liquidados em dinheiro ou em ações da Sociedade, segundo os quais a Sociedade recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido. As opções que concedem o direito do participante liquidar em dinheiro ou ações têm seu valor revisado pela sociedade periodicamente com base no modelo Black-Scholes e da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquirirdos. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao passivo, prospectivamente. Para calcular o valor justo das opções a sociedade assumiu que a opção por liquidação em dinheiro será exercida.

As opções que somente podem ser liquidadas em ações são avaliadas com base no modelo Black-Scholes na data da concessão e o valor justo apurado é reconhecido como despesa durante o período no qual o direito é adquirido.

3.19 Classificação contábil

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após os doze meses da data do balanço são considerados como não circulantes.

4) Caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2009	**31 de março de 2009**	**30 de junho de 2009**	**31 de março de 2009**
Caixa e bancos	54	640	49.576	30.972
Aplicações Financeiras	30.193	102.172	160.918	188.204
Total de caixa e equivalente de caixa	**30.247**	**102.812**	**210.494**	**219.176**
Outras aplicações financeiras (a)	-	-	19.414	18.908
Total de caixa e apliações financeiras	**30.247**	**102.812**	**229.908**	**238.084**

As aplicações financeiras estão representadas por certificados de depósitos bancários pós fixados e fundos de investimento não exclusivos. Em 30 de junho de 2009, os certificados de depósitos bancários estão aplicados à taxa efetiva de 9,25% a.a. (31 de março de 2009 – 11,25% a.a.). Todas as aplicações da Sociedade são mantidas para negociação e estão registrados pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos no período e ajustados ao valor de mercado.

(a) O montante no consolidado em 30 de junho de 2009 de R$19.414 (R$18.908 em 31 de março de 2009) refere-se a uma aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários objeto de cessão fiduciária que não são equivalentes de caixa.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

5) Contas a receber

	Consolidado	
	30 de junho de 2009	**31 de março de 2009**
De construções em curso (a)	581.305	673.597
De unidades concluídas (b)	837.542	524.215
De serviços medidos (c)	102.609	95.824
Provisão para crédito de liquidação duvidosa (d)	(29.149)	(20.440)
Total	**1.492.307**	**1.273.196**
Circulante	990.557	669.162
Não circulante	501.750	604.034
Total	**1.492.307**	**1.273.196**

(a) O principal é atualizado monetariamente, em sua maior parte, com base no Índice de Custo da Construção de São Paulo (ICC-SP), ou no Índice de Custo da Construção do Rio de Janeiro (ICC-RJ) ou no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

(b) As controladas da Sociedade financiam até 80% do preço de venda das unidades para clientes quando estas são entregues. As contas a receber geralmente são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano.

(c) Referem-se, preponderantemente, a saldos a receber de cooperativas habitacionais, decorrentes de medições de empreitadas efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e pendentes de recebimento. O contas a receber é atualizado mensalmente com base na variação do INCC. A partir da entrega das unidades aos cooperados, o contas a receber continua sendo atualizado pela variação do INCC, acrescido de juros de 1% a.m., de acordo com o estabelecido em cada contrato com as cooperativas.

(d) As perdas das contas a receber são reduzidas pela manutenção em garantia dos imóveis até serem liquidadas ou vendidas.

6) Estoque de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	30 de junho de 2009	**31 de março de 2009**
Terrenos (*)	1.209.432	1.260.724
Unidades em construção	1.101.586	1.046.359
Unidades prontas	139.567	133.653
Total	**2.450.585**	**2.440.736**
Circulante	1.362.096	1.306.084
Não circulante	1.088.489	1.134.652
Total	**2.450.585**	**2.440.736**

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(*) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição (desenvolvimento do terreno), que não excede o valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados em contrapartida no passivo nas rubricas "Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento" e "Adiantamentos de clientes", que estão, em sua maior parte, indexados ao IGP-M. Os encargos financeiros decorrentes destes contas a pagar são capitalizados ao custo dos terrenos. Adicionalmente foram alocados ao custo dos terrenos, nas informações contábeis consolidadas, as parcelas não amortizadas referente aos seguintes ágios:

- R$263.272 apurado na aquisição, através de sua controlada Brascan Imobiliária Incorporações S.A., de 100% do capital social da Brascan Tamboré Holding Participações Ltda., antiga Forqueadura Holding Participações Ltda., sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m^2 de área de terreno.
- R$157.122 apurado na aquisição da MB Engenharia S.A.

7) Outros ativos

	Consolidado	
	30 de junho de 2009	**31 de março de 2009**
Depósitos judiciais (a)	14.378	14.362
Empréstimos a coligadas	31.041	23.688
Adiantamento a fornecedores	7.289	12.848
Adiantamento para aquisição de terrenos (b)	7.339	8.401
Debêntures (c)	39.911	36.138
Empréstimos diversos – MB Engenharia	10.767	11.907
Despesas antecipadas	7.064	7.944
Outros	9.789	8.745
Total	**127.578**	**124.033**
Circulante	16.915	22.520
Não circulante	110.663	101.513
Total	**127.578**	**124.033**

(a) Os depósitos judiciais são pagamentos efetuados ligados a processos judiciais existentes. O saldo dos depósitos judiciais para os quais há provisão para contingências foi reclassificado para o passivo para fins de divulgação, conforme determina a Deliberação CVM nº 489/05.

(b) Saldo composto por adiantamento referente à parceria a ser desenvolvida com o proprietário do terreno para incorporação do empreendimento "Vila Alpes", localizado em Goiânia - Goiás.

(c) Foram emitidas através de sua controlada Parque da Cidade SPE S.A. na qual a controlada MB Engenharia S.A. tem uma participacão de 33,3%, a quantidade de 200.000.000 (duzentos milhões) de debêntures nominativas em duas séries, ambas com vencimento em 1º de abril de 2011. São atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M acrescida de juros de 11% a.a, na primeira série, e sem acréscimo de juros remuneratórios, para a segunda série. A segunda série não foi ajustada a valor presente uma vez que sua liquidação é dependente de eventos futuros com datas não determinadas. As mesmas poderão ser convertidas em ações de emissão da emissora, desde que integralizadas.

8) Imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2009	31 de março de 2009	30 de junho de 2009	31 de março de 2009
Prejuízos fiscais	54.220	45.906	209.327	202.715
Base negativa de contribuição social	54.220	45.906	238.349	231.727
Créditos de imposto de renda	13.555	11.476	52.333	50.679
Créditos de contribuição social	4.880	4.132	21.451	20.855
Créditos sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social - ativo	**18.435**	**15.608**	**73.784**	**71.534**
Diferenças temporárias e provisões	1.638	1.638	2.488	2.488
Saldo – Ativo líquido	**20.073**	**17.246**	**76.272**	**74.022**
Circulante	1.300	2.295	15.643	12.853
Não circulante	18.773	14.951	60.629	61.169
Total	**20.073**	**17.246**	**76.272**	**74.022**

Com base em projeções de resultados tributáveis efetuadas pela Sociedade e suas controladas e aprovadas pelo Conselho de Administração, estima-se que o referido crédito fiscal no consolidado será utilizado em 2009 (R$9.313), em 2010 (R$12.659), em 2011 (R$14.633), em 2012 (R$8.996), em 2013 (R$12.010), 2014 a 2016 (R$9.689) e 2017 a 2018 (R$8.972). O crédito fiscal na controladora será utilizado em 2009 (R$1.167), em 2010 (R$2.951), em 2011 (R$5.009), em 2012 (R$6.994) e em 2013 (R$3.952). Essas projeções estão sujeitas a vários fatores, entre os quais as condições de mercado, o ambiente econômico e premissas utilizadas no modelo econômico e tributário, fazendo com que os valores reais possam divergir das estimativas realizadas.

9) Investimentos (controladora)

	30 de junho de 2009						
Sociedade investida	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro Líquido (prejuízo) do período	Patrimônio líquido	Capital social	%	Investimentos	Equivalência patrimonial
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	387.016	83.838	1.096.957	644.063.950	100	1.096.957	83.838
MB Engenharia S.A.	24.654	25.605	372.259	225.591.000	100	372.259	25.605
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	72.006	5.851	222.911	249.000.000	100	222.911	5.851
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	(169)	4.577	4.336.901	100	4.577	(169)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	(100)	120.672	121.243.100	100	120.672	(100)
Total em 30 de junho de 2009						**1.817.376**	**115.025**

30 de junho de 2008

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Sociedade investida	Número de ações detidas pela Sociedade (*)	Lucro Líquido (prejuízo) do período	Patrimônio líquido	Capital Social	%	Investimentos	Equivalência Patrimonial
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	387.016	76.605	627.755	319.640.541	100	627.755	76.605
MB Engenharia S.A.	24.654	(6.038)	304.222	160.591.000	100	304.222	(6.038)
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	110	5.010	4.336.901	100	5.010	110
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	(19)	(18)	1.000	100	(18)	(19)
Total em 30 de junho de 2008						**936.969**	**70.658**

	31 de março de 2009						
Sociedade investida	**Número de ações detidas pela Sociedade (*)**	**Lucro Líquido (prejuízo) do período**	**Patrimônio líquido**	**Capital social**	**%**	**Investimentos**	**Equivalência patrimonial**
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	387.016	19.177	1.031.864	644.063.950	100	1.031.864	19.177
MB Engenharia S.A.	24.654	5.624	355.874	225.591.000	100	355.874	5.624
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	72.006	627	217.687	249.000.000	100	217.687	627
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.337	22	4.768	4.336.901	100	4.768	22
Brascan Faria Lima SPE S.A.	1	(520)	120.684	121.243.100	100	120.684	(520)
Total em 31 de março de 2009						**1.730.877**	**24.930**

(*) Todas as ações são ordinárias.

10) Imobilizado (consolidado)

O ativo imobilizado é composto de edificios, equipamentos, mobílias, veículos, estandes de vendas, gastos com apartamento-modelo e de outros bens. As taxas anuais utilizadas para depreciação do imobilizado são: veículos - 20%, equipamentos e outras instalações - 10%, computadores - 20% e edifícios - 4%. Os estandes de vendas e os gastos com apartamento-modelo são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada deste itens (entre 33% e 50%).

	30 de junho de 2009			31 de março de 2009
	Custo	**Depreciação**	**Líquido**	**Líquido**
Moveis e Utensílios	3.593	(1.775)	1.818	1.726
Equipamentos	11.319	(6.123)	5.196	5.000
Instalações	2.250	(532)	1.718	1.698
Veículos	4.037	(1.236)	2.801	2.592
Edificios	1.940	(368)	1.572	1.593
Terrenos	514	-	514	514
Estande de vendas	34.992	(13.654)	21.338	16.774
Outros	3.117	(1.077)	2.040	2.172
Total	**61.762**	**(24.765)**	**36.997**	**32.069**

11) Intangível

	Controladora	Consolidado

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Saldos em 31 de março de 2009	208.195	207.835
Aquisição	-	315
Alienação/Baixa	(3.596)	-
Saldos 30 de junho de 2009	204.599	208.150

O saldo de intangível no valor de R$208.150 é composto principalmente pelo valor do ágio no montante de R$204.599 decorrente da aquisição da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. (antiga Company S.A.).

12) Empréstimos com terceiros e com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2009	31 de março de 2009	30 de junho de 2009	31 de março de 2009
Empréstimos com garantia de recebíveis (a)	-	-	78.031	90.298
Empréstimos de giro (b)	-	-	600.120	515.430
Empréstimos de construção (c)	-	-	331.570	289.654
Debêntures (d)	-	-	74.657	74.802
Total de empréstimos com terceiros	**-**	**-**	**1.084.378**	**970.184**
Empréstimos com partes relacionadas (e)	240.552	242.335	63.743	63.950
Total de empréstimos	**240.552**	**242.335**	**1.148.121**	**1.034.134**
Circulante	13.586	13.614	619.302	458.635
Não circulante	226.966	228.721	528.819	575.499
Total	**240.552**	**242.335**	**1.148.121**	**1.034.134**

(a) Os empréstimos com garantia de recebíveis são garantidos por parte do saldo de contas a receber no montante de R$85.800 (R$99.300 em 31 de março de 2009). Esses empréstimos são atualizados pela variação do IGP-M, acrescida de taxa de juros fixa de 2,4% a.a. (10,0% a.a. em 31 de março de 2009) a 12,5% a.a. (16,5% a.a. em 31 de março de 2009), resultando em uma taxa de juros ponderada em 11,1% a.a. mais IGP-M (11,8% a.a. mais IGP-M em 31 de março de 2009). Esses empréstimos possuem vencimento até 2016.

(b) Os empréstimos de giro são atualizados pela Selic mais taxas de juros entre 0,7% a.a. e 14,0% a.a. A taxa efetiva média desses empréstimos é de 4,0% a.a + Selic. Esses empréstimos possuem vencimento até 2013 e são garantidos através de notas promissórias.

(c) Os empréstimos de construção representam financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Os empréstimos são atualizados pela TR mais taxa de juros de 8,7% a.a. (8,7% a.a. em 31 de março de 2009) a 13,0% a.a. (12,0% a.a. em 31 de março de 2009) com taxa efetiva média de 10,9% + TR (10,9% + TR em 31 de março de 2009). Os empréstimos possuem vencimentos até 2013 e são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias dos projetos especificamente financiados.

(d) O saldo de debêntures refere-se a uma emissão de 7.500 debêntures simples pela subsidiária Company, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais, de espécie quirografária, em série única, com valor nominal de R$10 perfazendo um total de R$75.000 e captados em 18 de julho de 2007. Estas debêntures têm prazo de 60 meses a contar da data de emissão, com vencimento final em 1º de junho de 2012. No procedimento de "bookbuilding" foi definido que as debêntures terão rendimento com taxa de juros a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (taxa DI) de um dia. Durante o período compreendido entre a data de emissão até 1º de junho de 2010, os juros serão pagos trimestralmente sem amortização da dívida. A partir desse período de carência, as debêntures serão amortizadas em 24 parcelas mensais, iguais e consecutivas, e os juros passarão a ser pagos também mensalmente.

(e) Na controladora os empréstimos com partes relacionadas referem-se a R$ 226.966 de empréstimos com empresas controladas e remunerados por IGP-M + 12% a 14% a.a., a R$13.586 de Certificados de Crédito Bancário emitidos pela Sociedade, com vencimento em dezembro de 2009 e remuneração equivalente a 102% da taxa Selic que foram adquiridos indiretamente pelos ex-controladores da Company e atuais acionistas da Sociedade. Os Certificados de Crédito Bancário emitidos pela Sociedade e sua controlada Company totalizam R$63.743.

Os vencimentos dos empréstimos, em 30 de junho de 2009, são os seguintes:

	30 de junho de 2009
2009	381.379
2010	388.555
2011	180.347
2012	118.945
Após 2012	78.895
Total	**1.148.121**

A Sociedade possui empréstimos em que determinados índices devem ser observados, sendo os principais:

A Sociedade possui um empréstimo de giro no valor de R$150.000 com o Banco HSBC em que dois índices devem ser observados:

(i) a Dívida Líquida Consolidada da Sociedade não pode ser superior a 3.5 vezes o EBITDA Consolidado dos últimos 12 meses.
(ii) a relação entre a Dívida Líquida Consolidada e o Patrimônio Líquido da Sociedade não poderá ser superior a relação 70/30.

A Dívida Líquida Consolidada é definida como (a) o saldo consolidado de empréstimos menos (b) o total de caixa mais aplicações financeiras menos (c) o total de contas a receber de clientes cujas unidades estão prontas e entregues.

Em 30 de junho de 2009, ambos os índices estavam dentro dos parâmetros estabelecidos.

As debêntures emitidas pela subsidiária Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. possuem diversas cláusulas de vencimento antecipado, mas não existem cláusulas em que índices financeiros devem ser observados. Em 30 de junho de 2009 não existia nenhuma condição que levasse ao vencimento antecipado destas debêntures.

13) Contas a pagar (consolidado)

As contas a pagar são as obrigações contratuais relacionadas à produção das unidades dos projetos, bem como as provisões para garantia. As provisões para garantia referem-se a estimativa de gastos a serem incorridos pela Sociedade e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. Em 30 de junho de 2009, o total das contas a pagar de curto e longo prazos é de R$37.025 (R$38.876 em 31 de março de 2009).

A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos.

14) Adiantamentos de clientes (consolidado)

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Adiantamentos de clientes referem-se a valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas e as permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, avaliadas por seu valor justo na data da transação. O saldo de adiantamentos de clientes possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	30 de junho de 2009	31 de março de 2009
Recebimentos de clientes	57.907	54.891
Obrigações por permutas	526.644	480.855
Total	**584.551**	**535.746**
Circulante	145.103	124.787
Não circulante	439.448	410.959
Total	**584.551**	**535.746**

15) Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2009	31 de março de 2009	30 de junho de 2009	31 de março de 2009
Provisões para contingências e obrigações legais (a)	-	-	73.559	71.148
Depósitos judiciais (b)	-	-	(50.274)	(49.529)
Obrigação de entrega de contas a receber	-	-	16.160	16.160
Obrigações trabalhistas	-	-	20.819	21.226
Impostos e contribuições (c)	-	-	43.457	43.419
Contas a pagar aquisição Company	2.096	2.096	-	-
Opções de compra de ações (d)	5.938	1.855	5.938	1.855
Debêntures - Parque da Cidade (e)	-	-	38.383	39.222
Outros	189	390	25.018	19.289
Total	**8.223**	**4.341**	**173.060**	**162.790**
Circulante	8.162	4.282	91.993	86.996
Não circulante	61	59	81.067	75.794
Total	**8.223**	**4.341**	**173.060**	**162.790**

(a) De acordo com a deliberação CVM nº 489, de 03 de outubro de 2005, a Sociedade e suas controladas constituíram provisão para contingências e obrigações legais levando-se em conta apenas os processos classificados pela administração como perdas prováveis, amparadas na opinião de seus consultores legais. Em 30 de junho de 2009, a Sociedade e suas controladas têm obrigações legais no valor de R$50.274 (R$49.529 em 31 de março de 2009) para as discussões judiciais a respeito de PIS e COFINS e provisões no valor de

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

R$23.285 (R$21.619 em 31 de março de 2009) para outros processos judiciais de naturezas cíveis, tributárias e trabalhistas.

A movimentação relacionada as provisões para contingências no consolidado durante o trimestre findo em 30 de junho de 2009 são os seguintes:

	Consolidado
Saldo em 31 de março de 2009	**71.148**
Adições	3.828
Baixas	(2.313)
Depósitos judiciais	896
Saldo em 30 de junho de 2009	**73.559**

A composição dos valores prováveis e possíveis relativas a ações de natureza tributária, cível e trabalhista em 30 de junho de 2009 e de 31 de março de 2009 são os seguintes:

	Consolidado			
	30 de junho de 2009		31 de março de 2009	
	Prováveis	Possíveis	Prováveis	Possíveis
Cível	3.055	3.522	2.291	443
Tributária	66.819	41.067	66.061	4.085
Trabalhista	3.685	6.557	2.796	4.713
Total	**73.559**	**51.146**	**71.148**	**9.241**

Processos Tributários

Em relação à ação judicial que discute a cobrança da COFINS incidente a partir de fevereiro de 1999 sobre a receita bruta de venda de bens imóveis, obtivemos liminar suspendendo a exigibilidade do tributo, mas as decisões de 1ª e 2ª instâncias foram desfavoráveis. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais do tributo referentes à COFINS até outubro de 2002. Aguardamos exame de admissibilidade do Recurso Especial e do Recurso Extraordinário.

Quanto à ação judicial que discute a cobrança de PIS a partir do mês de competência de julho de 1999 sobre a receita de venda de bens imóveis, obtivemos decisão de 1ª instância parcialmente favorável e decisão de 2ª instância desfavorável. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais referentes ao PIS até outubro de 2002. Aguardamos decisão do Supremo Tribunal Federal.

Em junho de 2009 a Companhia e suas controladas tomaram conhecimento de 2 autos de infração referente a PIS e COFINS do período base de 2004 e 2005. Com base na avaliação dos consultores jurídicos a parcela referente a perda provável dos autos é de R$ 5.561, enquanto que o montante da parcela classificada como perda possível e não provável totaliza R$ 38.619, para a qual a Administração da Sociedade julga não ser necessária a constituição de provisão para perdas eventuais.

Recebemos ainda 2 autuações fiscais da Secretaria da Receita Federal, a primeira relativa à cobrança de COFINS devido à suposta divergência entre os valores declarados nas DCTF´s e aqueles efetivamente recolhidos, e a segunda relativa à cobrança de IOF relativa aos contratos de mútuo da Companhia com partes relacionadas.

Processos Trabalhistas

Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviço contratadas por nós. Adotamos

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

então a política de acompanhar a subempreiteira no curso das reclamações visando finalizá-las através de acordo judicial ou da exclusão da empresa do pólo passivo.

Processos Cíveis

A maior parte das ações nas quais figuramos como réus envolvem problemas usuais e peculiares de nossos negócios de incorporação imobiliária, principalmente de pedidos de liminares objetivando sustar a execução extrajudicial dos contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, bem como relativos a pedidos de declaração de nulidade de cláusula contratual, pedidos de rescisão contratual cumulados com restituição de quantias pagas e revisão de cláusulas contratuais.

(b) Referem-se a depósitos judiciais vinculados aos processos judiciais em andamento, e que foram reclassificados para o passivo para fins de divulgação, conforme Deliberação CVM nº 489/05.

(c) O saldo desta conta é composto basicamente de imposto de renda, contribuição social sobre lucros e imposto sobre operações financeiras.

(d) Na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 2006, a Sociedade aprovou um Plano de Opção para os membros da Administração da Sociedade, o qual foi alterado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 15 de agosto de 2006. Nos termos do Plano de Opção, que é gerido pelo Conselho de Administração, foram e poderão ser concedidas, no futuro, opções para compra de ações da Sociedade aos conselheiros, diretores, empregados, consultores ou qualquer outro prestador de serviços da Sociedade ou de qualquer uma de suas subsidiárias.

As opções são outorgadas sem custo e não podem ser transferidas, exceto em determinadas circunstâncias pré-estabelecidas. O número máximo de ações cujas opções podem ser concedidas, de acordo com o Plano de Opção, não poderá exceder o menor entre 15.000.000 de ações e 10% das ações ordinárias em circulação.

O Conselho de Administração concedeu, até 30 de junho de 2009, o total de 13.510.589 opções de ações aos diretores e a alguns outros membros na Administração, com prazo de validade de 10 anos, sendo 1.427.439 opções concedidas até 31 de dezembro de 2006, 729.800 durante 2007, 2.962.000 em 2008 e 8.425.000 no período de 30 de junho de 2009. De tais opções, 4.301.909 têm preço de exercício equivalente ao preço inicial por ação da Oferta (R$16,00) ou ao valor de mercado da ação na data de concessão, e a cada aniversário das opções, 20% do total de opções se torna passível de exercício até que todas se tornem exercíveis. As opções remanescentes se tornam passíveis de exercício após cinco anos contados da data de concessão e têm preço de exercício de R$1,17. Atualmente, existem 982.404 opções de ações passíveis de exercício pelo prazo de 9 anos, sendo que, caso essas opções fossem exercidas em 30 de junho de 2009, o preço de exercício seria superior ao seu valor de mercado e os atuais acionistas seriam diluídos em percentual inferior a 0,2% de sua participação.

Apresentamos, a seguir, a movimentação das opções:

	30 de junho de 2009		31 de março de 2009	
	Opções	Preço médio outorgado - R$	Opções	Preço médio outorgado - R$
Posição no início do exercício	5.085.589	9,59	5.085.589	9,59
Outorgadas	8.425.000	1,99	8.425.000	1,99
Canceladas ou expiradas	(936.000)	1,99	-	-
Posição final do exercício	12.574.589	5,06	13.510.589	4,85
Exercíveis no final do exercício	968.944	11,99	973.074	11,94

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

O plano de opções de ações da Sociedade outorga ao participante o direito de escolher se a transação de pagamento baseado em ações será liquidada em dinheiro ou pela emissão de instrumento patrimonial (ações). Todas as opções outorgadas concedem este direito ao participante, com exceção das opções outorgadas durante o primeiro trimestre de 2009, que somente podem ser exercidas através da enissão de ações. Para as opções em que o participante tem o direito de escolher de que forma estas serão exercidas, o valor justo das opções de ações é calculado assumindo-se que a opção por liquidação em dinheiro será exercida.

A Sociedade mensura o passivo na data da concessão e ao fim de cada exercício social, até a sua liquidação, pelo valor justo dos direitos sobre a valorização de ações, mediante a aplicação do modelo Black-Scholes de precificação de opções e considerando os termos e condições sob os quais os direitos foram outorgados, na medida em que os serviços são prestados pelos empregados. Qualquer mudança de valor justo é reconhecido na demonstração do resultado.

Os valores justos médios ponderados das opções de ações em 30 de junho de 2009 e 31 de março de 2009, eram de R$1,57 e R$1,04, respectivamente, e foram estimados usando-se o modelo de precificação de opções Black-Scholes, assumindo pagamento de dividendos de 2%, volatilidade esperada de aproximadamente 53% (53% em 31 de março de 2009), taxa livre de risco média ponderada de aproximadamente 12%.

(e) Foram emitidas através de sua subsidiária Parque da Cidade SPE S.A. na qual a controlada MB Engenharia S.A. tem uma participacão de 33,3%, a quantidade de 200.000.000 (duzentos milhões) de debêntures nominativas em duas séries, ambas com vencimento em 1º de abril de 2011. São atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M acrescida de juros de 11% a.a, na primeira série, e sem acréscimo de juros remuneratórios, para a segunda série. As mesmas poderão ser convertidas em ações de emissão da emissora, desde que integralizadas.

16) Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento

	Consolidado	
	30 de junho de 2009	**31 de março de 2009**
Tamboré (a)	217.403	212.581
Veiga de Almeida	50.734	53.379
Catu	50.037	50.037
Gávea Green	32.892	33.085
Sítio do Tunga	31.940	31.940
Giroflex	17.299	18.149
Campo Grande	14.214	15.183
Jardins do Recreio Condominium Club	5.170	10.461
Mangaratiba	11.896	13.707
Outros (b)	133.050	145.597
Total	**564.635**	**584.119**
Circulante	157.404	163.496
Não circulante	407.231	420.623
Total	**564.635**	**584.119**

Contas a pagar por aquisição de imóveis são, em sua maioria, atualizadas pela variação do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) ou pelo IGP-M mais juros de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda. Os próprios terrenos são parte da garantia. Do total acima R$114.679 em 30 de junho de 2009 referem-se a obrigações oriundas de contratos de permuta.

(a) Em conformidade com a deliberação aprovada na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2007, a Sociedade concluiu em 31 de janeiro de 2008, tendo sido cumpridas todas as condições suspensivas, a aquisição através de sua controlada Brascan Imobiliária Incorporações S.A., pelo valor de R$288.876, de 100% do capital social da Forqueadura Holding Participações Ltda., sociedade de propósito

específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano compostos por um banco de terrenos que representa, aproximadamente, 5 milhões de m^2 de área de terreno. Em 26 de janeiro de 2009, a sociedade conclui um aditamento de reescalonamento dos pagamentos e o valor foi alterado para R$298.804 e será pago em 9 parcelas semestrais de R$24.156.

(b) O valor de R$133.050 compõe o total de contas a pagar referente a aquisição de trinta e nove terrenos.

17) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são registrados contabilmente com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 permite que a Sociedade e suas controladas difiram o pagamento do imposto de renda e da contribuição social para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas. Como reflexo desse procedimento fiscal adotado, é contabilizado um passivo diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nessas informações trimestrais, de acordo com a Resolução CFC nº 963/03, e o devido, de acordo com o regime de caixa.

	Controladora		Consolidado	
	30 de junho de 2009	31 de março de 2009	30 de junho de 2009	31 de março de 2009
IR sobre Diferenças temporárias - passivo	-	-	106.725	99.517
Total	**-**	**-**	**106.725**	**99.517**
Circulante	-	-	11.012	8.286
Não circulante	-	-	95.713	91.231
Total	**-**	**-**	**106.725**	**99.517**

A reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado está apresentada a seguir:

	Controladora			
	Segundo trimestre de 2009	Janeiro a junho de 2009	Segundo trimestre de 2008	Janeiro a junho de 2008
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	77.254	89.249	33.585	70.354
Alíquotas vigentes (imposto de renda e contribuição social)	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	**(26.266)**	**(30.345)**	**(11.419)**	**(23.920)**
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Equivalência patrimonial	30.632	39.109	14.314	24.024
Outros	(1.539)	(2.695)	(2.137)	(2.110)
Resultado de imposto de renda e contribuição social	**2.827**	**6.069**	**758**	**(2.006)**
Corrente	-	-	(606)	(2.539)
Diferido	2.827	6.069	1.364	533

	Consolidado			
	Segundo trimestre de 2009	Janeiro a junho de 2009	Segundo trimestre de 2008	Janeiro a junho de 2008
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	95.892	110.202	42.175	90.930
Alíquotas vigentes (imposto de renda e contribuição social)	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	**(32.603)**	**(37.469)**	**(14.339)**	**(30.916)**
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes:				

Parcela do lucro tributada por critério que não o lucro real	5.117	7.478	2.973	5.362
Outros	11.675	15.107	3.535	2.972
Resultado de imposto de renda e contribuição social	**(15.811)**	**(14.884)**	**(7.832)**	**(22.582)**
Corrente	(11.360)	(19.596)	(8.639)	(16.605)
Diferido	(4.451)	4.712	807	(5.977)

18) Patrimônio líquido (controladora)

18.1 Capital social

Com o objetivo de fortalecer a estrutura de capital da Sociedade, com o aperfeiçoamento dos seus índices financeiros, o capital social da Sociedade foi aumentado em 15 de janeiro de 2009 em R$200.000, mediante a emissão de 100.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, idênticas às ações já existentes, as quais foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

(a) Capital autorizado

De acordo com seu Estatuto Social, a Sociedade está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho de Administração, em até mais 150.000.000 (cento e cinqüenta milhões) de ações ou até atingir o total de 420.000.000 (quatrocentos e vinte milhões) de ações.

(b) Capital subscrito

O capital social da Sociedade em 30 de junho de 2009 é de R$1.399.790 dividido em 355.390.215 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

	30 de junho de 2009		31 de março de 2009	
Acionistas	**Percentual de participação**	**Quantidade de ações**	**Percentual de participação**	**Quantidade de ações**
Brascan Brasil Ltda.	51,11	181.651.372	50,18	181.651.372
Ex-controladores da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	15,48	55.023.079	15,28	55.332.682
Membros do Conselho de Administração	0,04	141.881	0,04	141.881
Ações em tesouraria (1)	1,43	5.089.400	3,21	11.616.259
Outros acionistas	31,94	113.484.483	31,29	113.264.280
Total de ações emitidas	**100,00**	**355.390.215**	**100,00**	**362.006.474**

(1) As ações em tesouraria se referem a 6.061.300 ações adquiridas no programa de recompra de ações, aprovado pelo conselho de administração, em 17 de abril de 2008, 1.061.300 ações canceladas aprovadas pelo conselho de administração em 13 de abril de 2009 e 89.400 ações adquiridas em 15 de maio de 2009.

18.2 Reservas de capital

A Sociedade, de acordo com a Deliberação CVM 562 de 17 de dezembro de 2008, registra em seu patrimônio líquido, na rubrica reservas de capital, o montante de R$ 977 referente às opções outorgadas reconhecidas.

18.3 Ajuste de avaliação patrimonial

São classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuídos a elementos do ativo e do passivo, em decorrência da sua avaliação a valor justo, nos casos previstos nesta Lei ou, em normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, com base na competência conferida pelo § 3o do art. 177.

Foram classificadas nesta conta a diferença entre o valor justo das ações emitidas pela Sociedade no processo de incorporação da empresa SPE-3 e o valor contábil do acervo líquido incorporado (Vide Nota 26 (ii)).

18.4 Reserva de lucros

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

A reserva estatutária para investimento e capital de giro refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em seu plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Sociedade, a ser deliberado na Assembléia Geral em observância ao artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações.

18.5 Dividendos propostos

O Estatuto Social estabelece a distribuição de um dividendo mínimo anual de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com os termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Ainda de acordo com o Estatuto Social, a Assembléia Geral poderá atribuir a reserva para investimentos que não excedam a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício.

18.6 Recompra de ações

O Conselho de Administração da Sociedade, em reunião ocorrida em 17 de abril de 2008, aprovou a abertura de um Programa de Recompra de Ações, para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da data desta deliberação, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores.

Desde a autorização concedida pelo Conselho de Administração até 30 de junho de 2009 a Sociedade adquiriu um total de 6.061.300 (seis milhões, sessenta e um mil e trezentas) ações a preço de mercado na Bolsa de Valores, cujo custo médio foi de R$4,49 por unidade de ação. O valor total da compra foi de R$27.591 e os recursos foram oriundos da conta de reserva de investimento e capital de giro. Em 30 de junho de 2009, o preço de mercado das ações era de R$4,27.

19) Resultado financeiro, líquido

	Controladora				Consolidado			
	Segundo trimestre de 2009	Janeiro a junho de 2009	Segundo trimestre de 2008	Janeiro a junho de 2008	Segundo trimestre de 2009	Janeiro a junho De 2009	Segundo trimestre de 2008	Janeiro a junho de 2008
Despesas financeiras (a)	(6.510)	(15.762)	(7.011)	(7.059)	(32.205)	(70.171)	(28.400)	(38.409)
Receitas financeiras (b)	3.689	6.833	3.620	12.974	5.567	15.330	11.947	22.872
Total	**(2.821)**	**(8.929)**	**(3.391)**	**5.915**	**(26.638)**	**(54.841)**	**(16.453)**	**(15.537)**

(a) As despesas financeiras incluem despesas com juros e variações dos índices incidentes sobre os empréstimos, contas a pagar referentes à aquisição de imóveis ainda não desenvolvidos e contas a pagar de aquisição de investimentos, assim como outras despesas acessórias.
(b) As receitas financeiras representam, basicamente, juros e variação monetária obtidos em aplicações financeiras.

20) Transações com partes relacionadas

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Durante o andamento normal dos negócios, a Sociedade e suas controladas efetuam transações com partes relacionadas.

A Sociedade e sua controlada Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. emitiram Certificados de Crédito Bancário ("CCBs") com vencimento em 1 (um) ano após sua emissão e remuneração equivalente a 102% da taxa Selic que foram adquiridos indiretamente pelos ex-controladores da Company e atuais acionistas da Sociedade. Em 30 de junho de 2009 o saldo é de R$63.743

O valor de adiantamentos para futuro aumento de capital de R$21.110 registrado em 30 de junho de 2009 refere-se a adiantamentos na empresa Brascan Faria Lima SPE S.A. Esses adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 36 meses.

Em 29 de julho de 2008, a Brascan Imobiliária Incorporações S.A. adquiriu a valor de mercado da Brascan Imobiliária Hotelaria e Turismo S.A. terreno localizado no bairro de São Conrado no Rio de Janeiro. O valor da aquisição foi de R$44.554, tendo sido pago R$10.000 de sinal e restando um saldo de R$34.554 que refere-se a permuta de 27,5% do VGV de R$125.651 do empreendimento que será desenvolvido no local, o Gavea Green Residencial que já foi lançado em agosto de 2008. O saldo remanescente encontra-se registrado na conta "Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento" no exigível a longo prazo.

Em operação realizada através da empresa do grupo Brascan S.A. Corretora de Títulos e Valores em 30 de abril de 2009, foi aprovado a abertura de um programa de recompra de ações ("Programa"), para posterior cancelamento, alienação ou manutenção em tesouraria, pelo prazo de 365 dias contados desta data e encerrando-se em 30 de abril de 2010, nos termos da Instrução CVM nº 10/80 e alterações posteriores. A quantidade de ações a serem adquiridas deve ser de no máximo de 11.000.000 de ações ordinárias, que correspondem a menos de 10% das ações em circulação nesta data, sendo o volume de ações em circulação de 113.264.280 ações ordinárias.
As operações com partes relacionadas são decorrentes principalmente das operações relacionadas como segue:

	Controladora			
Empréstimos	**Ativo**		**Passivo**	
	30 de junho de 2009	**31 de março de 2009**	**30 de junho de 2009**	**31 de março de 2009**
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	-	-	194.710	196.465
MB Engenharia S.A.	99.738	56.782	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	32.256	32.256
Certificado de crédito bancário	-	-	13.586	13.614
Total	**99.738**	**56.782**	**240.552**	**242.335**
Circulante	-	-	13.586	13.614
Não circulante	99.738	56.782	226.966	228.721
Total	**99.738**	**56.782**	**240.552**	**242.335**

	Consolidado			
Empréstimos	**Ativo**		**Passivo**	
	30 de junho de 2009	**31 de março de 2009**	**30 de junho de 2009**	**31 de março de 2009**
Certificados de Crédito Bancário	-	-	63.743	63.950
Diversos	34.052	23.688		
Total	**34.052**	**23.688**	**63.743**	**63.950**
Circulante	34.052	23.688	63.743	-
Não circulante	-	-	-	63.950
Total	**34.052**	**23.688**	**63.743**	**63.950**

	Controladora	
AFAC	**30 de junho**	**31 de março**

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	de 2009	de 2009
Brascan Faria Lima SPE S.A.	21.110	21.110
Total	**21.110**	**21.110**

Os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados na demonstração de resultado como receitas e despesas financeiras, estão demonstradas como segue:

	Controladora			
Empréstimos	**Receita**		**Despesa/Custo**	
	Janeiro a junho de 2009	**Janeiro a junho de 2008**	**Janeiro a junho de 2009**	**Janeiro a junho de 2008**
Brascan Imobiliária Incorporações S.A.	-	630	8.883	-
MB Engenharia S.A.	3.191	-	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	-
Certificado de crédito bancário	-	-	1.501	-
Total	**3.191**	**630**	**10.384**	**-**

	Consolidado			
Empréstimos	**Receita**		**Despesa/Custo**	
	Janeiro a junho de 2009	**Janeiro a junho de 2008**	**Janeiro a junho de 2009**	**Janeiro a junho de 2008**
Certificado de crédito bancário	-	-	1.658	-
Diversos	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**1.658**	**-**

A remuneração da Administração foi aprovada na Assembléia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2009 na seguinte forma: (i) verba global anual para o Conselho de Administração de até R$700 e (ii) verba global para a diretoria da Sociedade no valor de até R$16.300.

21) Administração de risco e instrumentos financeiros

a) Risco de mercado

A demanda por imóveis residenciais depende do estado geral da economia. A Sociedade e suas controladas acreditam que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Sociedade e suas controladas continuam expostas ao risco de mercado.

b) Risco de crédito

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de crédito em investimentos de curto prazo e em suas contas a receber. A Sociedade e suas controladas tentam reduzir esses riscos investindo em títulos de curto prazo em instituições financeiras altamente classificadas conforme entendimento e avaliação da administração. O risco de perdas das contas a receber são reduzidas pela manutenção em garantia dos imóveis até a divida ser liquidada.

c) Risco de taxa de juros

A Sociedade e suas controladas estão expostas ao risco de taxa de juros em sua dívida de curto e longo prazos. A Sociedade e suas controladas tentam minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

d) Instrumentos financeiros

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Sociedade e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como conseqüência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito significativo nos valores de realização estimados.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e segurança.

Os saldos contábeis dos instrumentos financeiros inclusos no balanço patrimonial em 30 de junho de 2009 e 31 de março de 2009 estão apresentados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	30 de junho de 2009	31 de março de 2009	30 de junho de 2009	31 de março de 2009
Aplicações financeiras	30.193	102.172	180.332	207.112
Contas a receber	-	-	1.492.307	1.273.196
Contas a pagar - aquisições de imóveis para desenvolvimento	-	-	564.635	584.119
Contas a pagar - aquisições de investimentos	144.133	142.889	160.739	159.825
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas	240.552	242.335	1.148.121	1.034.134

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a Sociedade e controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período. Uma vez que a Sociedade não possui instrumentos financeiros derivativos, a exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos.

A Sociedade possui empréstimos atrelados aos seguintes índices: TR, IGP-M e Selic, enquanto que todas as aplicações financeiras da Sociedade estão indexadas à taxa Selic e CDI.

Segue abaixo quadro de análise de sensibilidade descrevendo os diferentes impactos na despesa financeira, recebíveis e receita financeira futura oriundas dos instrumentos financeiros da Sociedade e controladas, caso os índices se comportem de três diferentes formas. O Cenário I (provável) é a estimativa das despesas e receitas oriundas dos instrumentos financeiros, durante o exercício de 2009, caso os índices acima se comportem de acordo com a projeção Focus divulgada pelo Banco Central. Os outros dois cenários (II e III) estão sendo apresentados de acordo com a Instrução 475/08, correspondendo a uma variação dos índices de 25% e 50% respectivamente.

	Cenário I (provável)	Cenário II (possível)	Cenário III (remoto)
Receita de aplicação financeira	15.779	19.724	23.668

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Recebíveis	11.268	14.085	16.902
Despesa financeira decorrente de empréstimos	(62.194)	(68.838)	(75.421)
Despesa financeira decorrente de aquisição de terrenos	(2.555)	(3.202)	(3.853)
Despesa financeira líquida	(37.702)	(38.231)	(38.704)
Selic Média	8,75%	10,94%	13,13%
IGP-M	1,20%	1,50%	1,80%
TR	1,50%	1,88%	2,25%

22) Seguros

As principais coberturas de seguros da Sociedade e suas controladas em 30 de junho de 2009 são:

Modalidade	Abrangência	Importância segurada
Patrimônio	Os ativos imobilizados estão segurados para incêndio, danos elétricos, roubo, furto, explosão e raio.	45.078
Risco de engenharia	Básica de obras civis em construção, desentulho, erro de projeto, fundações, despesas extraordinárias e manutenção ampla.	1.707.145
Responsabilidade civil	Indenizações, danos corporais, materiais e ambientais.	25.000
Total		**1.777.223**

23) Plano de pensão

A Sociedade patrocina, em conjunto com a outras empresas do Grupo Brookfield, um fundo conjunto de pensão privado de benefícios definidos, com foco em seus funcionários e administrado pela CCF – Fundo HSBC.

O benefício de aposentadoria complementar é definido como sendo a diferença entre (i) o Salário de Benefício (média atualizada dos 36 últimos salários de participação) e (ii) o valor pago como pensão pelo regime de seguro social oficial. O benefício complementar é reajustado na mesma data-base e de acordo com as taxas aplicadas à categoria profissional relacionada à atividade predominante nas empresas, menos os ganhos reais.

O regime atuarial adotado é a capitalização para planos de pensão e aposentadoria complementar e distribuição simples para provisões.

A determinação das contribuições a serem feitas pelas empresas tem como base uma taxa financeira debitada na folha de pagamento dos participantes ativos, em conformidade com o plano de financiamento elaborado anualmente por atuários independentes. Nos períodos findos em 30 de junho de 2009 e 2008, as contribuições foram de R$115 e R$114, respectivamente.

De acordo com as provisões regulamentares da Fundação, as empresas patrocinadoras são conjuntamente responsáveis pelas obrigações contratadas pela empresa com seus participantes e dependentes.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Além do plano de aposentadoria, as Sociedades oferecem os seguintes benefícios como parte de uma política de recursos humanos:

Pagamento de multa (50%) de FGTS na aposentadoria do funcionário;
Pagamento adicional por tempo de serviço;
Pagamento de remuneração por cumprimento de deveres profissionais;
Pagamento de verbas rescisórias na aposentadoria.

Em 30 de junho de 2009, o Fundo tinha 43 participantes (43 em março de 2009) com a idade média de 47,2 anos (46,8 anos em março de 2009) e média de tempo de serviço de 19,6 anos (19,2 anos em março de 2009).

As principais premissas atuariais em 31 de dezembro de 2008 é :

Hipóteses econômicas

Tábua biométrica	AT 2000
Taxa de desconto	12,03% ao ano (*)
Retorno previsto nos ativos do plano	12,10% ao ano (*)
Aumento de salário	6,6% ao ano
Inflação	4,5% ao ano

(*) Taxa de juros nominal

Conciliação dos Ativos e Passivos reconhecidos no Balanço	**31 de dezembro de 2008**
Valor presente das obrigações atuariais com cobertura	12.119
Valor presente das obrigações atuariais a descoberto (Planos sem Ativos Financeiros)	-
Valor presente das obrigações atuariais	12.119
Valor justo dos ativos do plano	(31.253)
Valor presente das obrigações em excesso ao valor justo dos ativos	(19.134)
Ajustes por diferimentos permitidos :	
(Ganhos) ou perdas atuariais não reconhecidos	(5.997)
Passivo / (Ativo) atuarial líquido total a ser provisionado	(13.137)
Efeito da limitação	13.137
Passivo / (Ativo) atuarial líquido total a ser provisionado	-

Despesa (Receita) a ser reconhecida na Demonstração de Resultados do Exercício	**31 de dezembro de 2008**
Custo do serviço corrente (com juros / líquido da contribuição de participantes)	219
Juros sobre as obrigações atuariais	989
Rendimento esperado dos ativos do plano	3.674
Custos de amortizações :	
(Ganhos) ou perdas atuariais não reconhecidos	(732)
Efeito da limitação	3.341
Total da despesa (receita) bruta a ser reconhecida	143

Com base nas avaliações atuariais elaboradas por atuários independentes em 31 de dezembro de 2008 e nos seguintes princípios determinados pela resolução da CVM nº 371/00, o ativo atuarial não reconhecido no balanço patrimonial é como a seguir:

	31 de dezembro de 2008
Valor atual dos passivos atuariais	(12.119)
Valor justo dos ativos do plano	31.253
Total	**19.134**

Apesar da existência de superávit, a Sociedade não reconheceu o ativo por não haver previsão no estatuto do plano para sua compensação com as contribuições devidas pela patrocinadora no futuro.

24) Derivativos

Em 30 de junho de 2009, a Sociedade não possui contratos de swap ou qualquer outro tipo de instrumento financeiro derivativo.

25) Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis, em 30 de junho de 2009, incluem os seguintes itens:

	Aquisições de terrenos	Contratos de construção
2009	62.235	645.672
2010	112.974	992.134
2011	129.656	541.632
2012	74.554	189.891
Após 2012	70.537	68.016
Total	**449.956**	**2.437.345**

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 30 de junho de 2009. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

A Sociedade e suas controladas adquirem, as vezes, terrenos por meio de permutas, nas quais ela concede ao vendedor determinado número de unidades a serem construídas no terreno ou uma porcentagem dos resultados da venda de unidades desses empreendimentos.

26) Combinação de negócios

(i) MB Engenharia S.A.

Em 17 de abril de 2008, a Sociedade concluiu a aquisição de 100% do capital social da MB Engenharia S.A. (MB), uma das maiores incorporadoras da região centro-oeste do Brasil com foco nos segmentos de classe média e classe média-baixa. A MB opera em Goiás, Distrito Federal, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e São Paulo.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A MB contribuiu com uma receita de R$221.533 e um lucro líquido de R$18.611 para a Sociedade no período entre 1 º de janeiro e 30 de junho de 2009.

Os detalhes dos ativos líquidos adquiridos e do ágio são:

Pagamento em numerário	40.000
Provisão referente à aquisição de investimentos	124.000
Custos diretos relacionados com a aquisição	3.365
Valor da aquisição	**167.365**
Valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos	167.365
Ágio	-

Os ativos adquiridos e os passivos assumidos em 17 de abril de 2008, decorrentes da aquisição são:

	Valor justo	Valor contábil da adquirida
Caixa e equivalentes de caixa	3.572	3.572
Contas a receber	120.104	120.104
Imóveis a comercializar	593.394	429.160
Outros créditos	9.425	9.425
Impostos diferidos e a recuperar	9.958	9.958
Créditos com sociedades ligadas	6.973	6.973
Imobilizado	4.429	4.429
Diferido	2.067	2.067
Fornecedores	(34.074)	(34.074)
Obrigações trabalhistas	(14.965)	(14.965)
Empréstimos	(118.019)	(118.019)
Obrigações tributárias	(26.934)	(26.934)
Adiantamento de clientes	(5.776)	(5.776)
Compra de terrenos	(370.918)	(370.918)
Outros débitos	(9.182)	(9.182)
Provisão para contingências	(2.384)	(2.384)
Participação minoritária	(305)	(305)
Valor justo dos ativos líquidos	167.365	3.131
Ágio	-	
Valor da aquisição	167.365	

(ii) Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 22 de outubro de 2008, a Sociedade concluiu os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária com a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. em um só grupo, por meio (i) da incorporação das ações da Company pela SPE SP-3 subsidiária da Sociedade, seguida do resgate das ações

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

preferenciais resgatáveis emitidas pela SPE SP-3, e, complementada (ii) pela incorporação da Sociedade permitindo, assim, a unificação da base acionária da Company S.A à base acionária da Sociedade.

A Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. contribuiu com receitas de R$206.986 e um lucro líquido de R$5.851 para a Sociedade no período entre 1 º de janeiro e 30 de junho de 2009.

Os detalhes dos ativos líquidos adquiridos e do ágio são:

Pagamento em numerário	100.000
Custos diretos relacionados com a aquisição	35.858
Valor justo das ações emitidas	284.819
Valor da aquisição	**420.677**
Valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos	**216.078**
Ágio	**204.599**

O valor justo da ação foi de R$3,70 por ação, equivalente ao preço publicado da ação no dia 22 de outubro de 2008, data da AGE que aprovou a operação.

Os ativos adquiridos e os passivos assumidos de 22 de outubro de 2008, decorrentes da aquisição são:

	Valor justo	Valor contábil da adquirida
Caixa e equivalentes de caixa	73.394	73.394
Contas a receber de clientes	390.334	390.334
Estoques de imóveis a comercializar	277.794	277.794
Empréstimos a partes relacionadas	34.882	34.882
Impostos a recuperar	3.464	3.464
Outros ativos	50.240	49.390
Investimentos em coligadas	14.028	14.028
Imobilizado	1.319	1.319
Empréstimos	(299.338)	(296.838)
Dividendos	(100.000)	(100.000)
Fornecedores	(14.811)	(14.811)
Aquisição de investimentos	(20.789)	(20.789)
Aquisição de terrenos	(74.916)	(74.916)
Salários e encargos	(4.952)	(4.952)
Impostos, taxas e contribuições	(33.337)	(33.337)
Adiantamento de clientes	(14.871)	(14.871)
Outros	(52.477)	(39.409)
Provisão para contingências	(13.886)	(13.886)
Valor justo dos ativos líquidos	**216.078**	**230.796**

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Ágio	**204.599**
Valor da aquisição	**420.677**

27) Eventos subseqüentes

Foi anunciada em 28 de julho de 2009 a venda da subsidiária indireta MG500 Investimentos Imobiliários S.A., empresa focada em negócios imobiliários, para a Fernandez Mera Negócios Imobiliários. A controlada Brascan Imobiliária Incorporações S.A., uma das subsidiárias da Brookfield Incorporações S.A., vendeu a totalidade das ações

Em Reunião do Conselho de Administração da Sociedade, realizada na data de 11 de agosto de 2009, foi autorizada a conclusão da presente Informação Trimestral, estando aprovada para divulgação.

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

07.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

Em função da companhia ser uma empresa de participações o seu desempenho é o reflexo das atividades de suas subsidiárias integrais diretas - Brascan Imobiliária Incorporações S.A., Brascan Faria Lima SPE S.A., Brookfield São Paulo Empreendimento Imobiliários S.A., MB Engenharia SPE 037 S.A., MB Engenharia S.A., Brascan Real Estate Financial Services S.A., - e indiretas -Brascan Imobiliária Engenharia e Construções S.A., MG 500 Investimentos Imobiliários S.A., Brascan Cia. Hipotecária, Brascan Tamboré Holding Participações Ltda., Brascan Tamboré Empreendimentos Imobiliários S.A., Diamond SPE S.A., Sapphire SPE S.A., Emerald SPE S.A., Amethyst SPE S.A., Onyx SPE S.A. Aquamarine SPE S.A., Rubi SPE S.A., Brascan SPE RJ-1 S.A., Brascan SPE RJ-2 S.A., Brascan SPE RJ-3 S.A., Brascan SPE RJ-4 S.A., Brascan SPE RJ-5 S.A., Brascan SPE RJ-6 S.A., Brascan SPE RJ-7 S.A., Brascan SPE SP-2 S.A., Brascan SPE SP-4 S.A. Brascan SPE SP-5 S.A., Parque Cidade SPE 00 S.A., MB Engenharia SPE 002 S.A, MB Engenharia SPE 003 S.A., MB Engenharia SPE 004 S.A., MB Engenharia SPE 005 S.A., MB Engenharia SPE 006 S.A., MB Engenharia SPE 007 S.A., MB Engenharia SPE 008 S.A., MB Engenharia SPE 009 S.A., MB Engenharia SPE 010 S.A., MB Engenharia SPE 011 S.A., MB Engenharia SPE 012 S.A., MB Engenharia SPE 013 S.A., MB Engenharia SPE 014 S.A., MB Engenharia SPE 015 S.A., MB Engenharia SPE 016 S.A., MB Engenharia SPE 017 S.A., MB Engenharia SPE 018 S.A., MB Engenharia SPE 019 S.A., MB Engenharia SPE 020 S.A., MB Engenharia SPE 021 S.A., MB Engenharia SPE 022 S.A., MB Engenharia SPE 023 S.A., MB Engenharia SPE 024 S.A., MB Engenharia SPE 025 S.A., MB Engenharia SPE 026 S.A., MB Engenharia SPE 027 S.A., MB Engenharia SPE 028 S.A., MB Engenharia SPE 029 S.A., MB Engenharia SPE 030 S.A., MB Engenharia SPE 031 S.A., MB Engenharia SPE 032 S.A., MB Engenharia SPE 034 S.A., MB Engenharia SPE 035 S.A., MB Engenharia SPE 036 S.A., MB Engenharia SPE 037 S.A., MB Engenharia SPE 038 S.A., MB Engenharia SPE 039 S.A., MB Engenharia SPE 040 S.A., MB Engenharia SPE 041 S.A., MB Engenharia SPE 042 S.A., MB Engenharia SPE 043 S.A., MB Engenharia SPE 044 S.A., MB Engenharia SPE 045 S.A., MB Engenharia SPE 046 S.A., MB Engenharia SPE 047 S.A., MB Engenharia SPE 048 S.A., MB Engenharia SPE 049 S.A., MB Engenharia SPE 050 S.A., MB Engenharia SPE 051 S.A., MB Engenharia SPE 052 S.A., MB Engenharia SPE 053 S.A., MB Engenharia SPE 054 S.A., MB Engenharia SPE 055 S.A., MB Engenharia SPE 056 S.A., MB Engenharia SPE 057 S.A., MB Engenharia SPE 058 S.A., MB Engenharia SPE 059 S.A., MB Engenharia SPE 060 S.A., MB Engenharia SPE 061 S.A., MB Engenharia SPE 062 S.A., MB Engenharia SPE 063 S.A., MB Engenharia SPE 064 S.A., MB Engenharia SPE 065 S.A., MB Engenharia SPE 066 S.A., MB Engenharia SPE 067 S.A., MB Engenharia SPE 068 S.A., MB Engenharia SPE 069 S.A., MB Engenharia SPE 070 S.A., MB Engenharia SPE 071 S.A., MB Engenharia SPE 072 S.A., MB Engenharia SPE 073 S.A., MB Engenharia SPE 074 S.A., MB Engenharia SPE 075 S.A., MB Engenharia SPE 076 S.A., MB Engenharia SPE 077 S.A., MB Engenharia SPE 078 S.A., MB Engenharia SPE 079 S.A., MB Engenharia SPE 080 S.A.,Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Brooklin Company Ltda., Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A., Rdv 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A., Rdv 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda., Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda., Catch Empreendimentos e Participações S.A., Company Real Park Loteamentos S.A., Bella Colonia Empreendimentos Imobiliários Ltda., Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda., Company Sergio Porto Loteamentos Ltda., Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda, SCP Helbor Infinite. São utilizadas as mesmas práticas contábeis adotadas pela controladora, bem como a mesma data-base e estão demonstrados no quadro "comentário do desempenho consolidado no trimestre".

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Mensagem da Administração

Os resultados apresentados pela Brookfield Incorporações no primeiro semestre de 2009 foram bastante positivos. A receita líquida no segundo trimestre de 2009 totalizou R$531,7 milhões, um crescimento de 147,5% quando comparado ao segundo trimestre de 2008. No primeiro semestre de 2009, a receita líquida atingiu R$787,9 milhões, um crescimento de 118,5% em relação aos R$360,6 milhões registrados no mesmo período do ano anterior.

O desempenho da receita líquida corrobora nossa visão apresentada no início do ano de que a crise financeira global teria um impacto negativo no setor imobiliário brasileiro, mas que não afetaria todos os segmentos de mercado igualmente, e que a demanda, especialmente aquela referente a imóveis residenciais com valores dentro do limite do Sistema Financeiro de Habitação - SFH (aumentou recentemente de R$350 mil para R$500 mil), que permite ao adquirente do imóvel utilizar os recursos de seu Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, deveria se sustentar. Não há dúvida de que fatores como a resiliência apresentada pela economia brasileira nesse semestre, o suporte dado pelo governo ao desenvolvimento sustentável do mercado imobiliário brasileiro, além do país apresentar um dos menores níveis históricos da taxa real de juros foram fatores essenciais nesse contexto.

Outro fator que acreditamos ser de suma importância para o nosso processo de consolidação iniciado no ano passado, com a aquisição da MB Engenharia e a fusão com a Company S.A, foi a decisão de unificação das marcas existentes sob uma única marca, Brookfield Incorporações. Essa mudança reforça a estratégia da Companhia em operar como uma plataforma única e totalmente integrada, buscando alavancar as melhores práticas existentes em cada uma das companhias originárias, facilitando as sinergias e aumentando a eficiência da operação. Adicionalmente, a nova marca explicita ainda mais a nossa relação e alinhamento com a Brookfield Asset Management Inc. ("BAM") que é uma das maiores gestoras globais de ativos com aproximadamente US$80 bilhões (não revisado) de ativos sob gestão, dos quais US$35 bilhões (não revisado) investidos no mercado imobiliário.

Os resultados do processo de consolidação já podem ser observados em diversas métricas, em linha com a estratégia da Companhia de buscar diversificação geográfica, aumentar sua exposição aos segmentos médio e econômico e contar com um banco de terrenos com perfil mais equilibrado, além de consolidar sua posição como uma das líderes do setor. Das vendas apresentadas pela Brookfield Incorporações no primeiro semestre de 2009, 39% do total foram provenientes de dois Estados, Goiás e Mato Grosso, e do Distrito Federal, localidades onde a companhia não tinha presença até o primeiro trimestre de 2008. As vendas de unidades com preço médio abaixo de R$350 mil (não revisado) mais do que quadruplicaram no primeiro semestre de 2009 em relação ao mesmo período do ano passado (somente Brascan Residential atual Brookfield Incorporações), passando de R$56,0 milhões para R$313,5 milhões.

Os fatores citados acima, aliados a eventos recentes, como a excepcional performance de vendas do projeto Barra Business localizado no Rio de Janeiro, confirma o sucesso do nosso processo de consolidação, lançando as bases para o crescimento sustentável da Companhia e a criação de valor aos nossos acionistas. Confiantes com a performance de vendas de 2009, reiteramos o nosso volume de lançamentos consolidados para o ano de 2009, conforme Fato Relevante divulgado ao mercado em 26/11/2008, entre R$2,5 bilhões e R$3,1 bilhões (não revisado).

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

09.01 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1- ITEM	2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
7 - TIPO DE EMPRESA		8 - NÚMERO DE AÇÕES DETIDAS NO TRIMESTRE ATUAL (Unidades)		9 - NÚMERO DE AÇÕES DETIDAS NO TRIMESTRE ANTERIOR (Unidades)	
01	BRASCAN IMOBILIARIA INCORPORAÇÕES	29.964.749/0001-30	FECHADA CONTROLADA	99,99	60,36
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		387.016.353		387.016.353	
02	BRASCAN REAL ESTATE FINANC. SERVICES S.A	07.889.144/0001-90	FECHADA CONTROLADA	99,99	0,25
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		4.336.901		4.336.901	
03	BRASCAN FARIA LIMA SPE S.A	09.329.090/0001-33	FECHADA CONTROLADA	100,00	6,64
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		1.000		1.000	
04	MB ENGENHARIA S/A	04.123.616/0001-00	FECHADA CONTROLADA	93,50	20,48
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		24.653.719		24.653.719	
05	BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREEND. IMOB. S.A	58.877.812/0001-08	FECHADA CONTROLADA	100,00	12,27
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		7.200.606		7.200.606	

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

20.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

Companhia: Brookfield Incorporações S.A — **Posição em 30/06/2009 (Em unidades)**

Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Brasil LTDA	181.651.372	51.11	-	-	181.651.372	51.11
Outros Acionistas Controladores	55.164.960	15.52	-	-	55.164.960	15.52
Ações em tesouraria	5.089.400	1.43	-	-	5.089.400	1.43
Outros	113.484.483	31.94	-	-	113.484.483	31.94
Total	**355.390.215**	**100**	**-**	**-**	**355.390.215**	**100**

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

Denominação: Brookfield Brasil LTDA. — **Posição em 30/06/2009 (Em unidades)**

Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Participações LTDA	1.148.768.885	100	-	-	1.148.768.885	100
Outros Acionistas	1	-	-	-	1	-
Total	**1.148.768.886**	**100**	**-**	**-**	**1.148.768.886**	**100**

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

Denominação: Brookfield Participações LTDA — **Posição em 30/06/2009 (Em unidades)**

Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brascan Brazil Limited	1.308.070.181	100	-	-	1.308.070.181	100
Outros Acionistas	1	-	-	-	1	-
Total	**1.308.070.182**	**100**	**-**	**-**	**1.308.070.182**	**100**

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

Denominação: Brascan Brazil Limited — **Posição em 30/06/2009 (Em unidades)**

Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brookfield Asset Management Inc.	56.000.500	100	10.832.989	100	66.833.489	100
Total	**56.000.500**	**100**	**10.832.989**	**100**	**66.833.489**	**100**

20.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Outros Acionistas Controladores					**Posição em 30/06/2009 (Em unidades)**	
Acionista / Cotista	**Ações Ords. / Cotas**		**Ações Prefs. / Cotas**		**Total**	
	Quantidade	**%**	**Quantidade**	**%**	**Quantidade**	**%**
Wgelz Adm e Participacoes S/A	24.507.698	44.37	-	-	24.507.698	44.37
Walter Francisco Lafemina	12.417.251	22.48	-	-	12.417.251	22.48
Gilberto Bernardo Benevides	7.323.737	13.26	-	-	7.323.737	13.26
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	4.882.437	8.84	-	-	4.882.437	8.84
Elias Calil Jorge	3.661.868	6.63	-	-	3.661.868	6.63
Luiz Angelo de Andrade Zanforlin	2.441.245	4.42	-	-	2.441.245	4.42
Total	**55.234.236**	**100**	**-**	**-**	**55.234.236**	**100**

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Wgelz Adm e Participacoes S/A					**Posição em 30/06/2009 (Em unidades)**	
Acionista / Cotista	**Ações Ords. / Cotas**		**Ações Prefs. / Cotas**		**Total**	
	Quantidade	**%**	**Quantidade**	**%**	**Quantidade**	**%**
Walter Francisco Lafemina	57.025	40.00	-	-	57.025	40.00
Gilberto Bernardo Benevides	34.215	24.00	-	-	34.215	24.00
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa	22.810	16.00	-	-	22.810	16.00
Elias Calil Jorge	17.107	12.00	-	-	17.107	12.00
Luiz Angelo de Andrade Zanforlin	11.405	8.00	-	-	11.405	8.00
Total	**142.562**	**100**	**-**	**-**	**142.562**	**100**

20.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

Companhia: Brascan Residential Properties S.A. — **Posição em 30/06/2008 (Em unidades)**

Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brascan Real Estate S.A	110.778.465	59.87	-	-	110.778.465	59.87
Sloane Robinson LLP	9.476.400	5.12	-	-	9.476.400	5.12
Ações em tesouraria	1.182.100	0.64	-	-	1.182.100	0.64
Outros	63.591.509	34.37	-	-	63.591.509	34.37
Total	**185.028.474**	**100**	**-**	**-**	**185.028.474**	**100**

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

Denominação: Brascan Real Estate S.A. — **Posição em 30/06/2008 (Em unidades)**

Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brascan Brazil Holdings LLC	144.754.392	95.84	-	-	144.754.392	95.84
Brascan Brazil Limited	6.279.665	4.16	-	-	6.279.665	4.16
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	1	-	-	-	1	-
Total	**151.034.058**	**100**	**-**	**-**	**151.034.058**	**100**

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

Denominação: Brascan Brazil Holdings LLC — **Posição em 30/06/2008 (Em unidades)**

Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Brascan Brazil Limited	3	100	-	-	3	100
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	-	-	-	-	-	-
Total	**3**	**100**	**-**	**-**	**3**	**100**

02026-5 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A. 07.700.557/0001-84

20.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: Brascan Brazil Limited					**Posição em 30/06/2008 (Em unidades)**	
Acionista / Cotista	**Ações Ords. / Cotas**		**Ações Prefs. / Cotas**		**Total**	
	Quantidade	**%**	**Quantidade**	**%**	**Quantidade**	**%**
Brookfield Asset Management Inc.	56.000.500	100	22.521.793	76.46	78.522.293	91.89
Brascan Power Inc.	-	-	6.932.223	23.54	6.932.223	8.11
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	-	-	-	-	-	-
Total	**56.000.500**	**100**	**29.454.016**	**100**	**85.454.516**	**100**

20.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 30/06/2009						
Acionista	**Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)**	**%**	**Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)**	**%**	**Quantidade Total de Ações (Em Unidades)**	**%**
Controlador	181.651.372	51.11	-	-	181.651.372	51.11
Administradores						
Conselho de Administração	141.881	0.04	-	-	141.881	0.04
Diretoria						
Conselho Fiscal						
Ações em Tesouraria	5.089.400	1.43	-	-	5.089.400	1.43
Outros Acionistas	168.507.562	47.42	-	-	168.507.562	47.42
Total	**355.390.215**	**100**	-	**-**	**355.390.215**	**100**
Ações em Circulação	168.507.562	47.42	-	-	168.507.562	47.42

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 30/06/2008						
Acionista	**Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)**	**%**	**Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)**	**%**	**Quantidade Total de Ações (Em Unidades)**	**%**
Controlador	110.778.465	59.87	-	-	110.778.465	59.87
Administradores						
Conselho de Administração	8	0.00	-	-	8	0.00
Diretoria						
Conselho Fiscal						
Ações em Tesouraria	1.182.100	0.64	-	-	1.182.100	0.64
Outros Acionistas	73.067.901	39.49	-	-	73.067.901	39.49
Total	**185.028.474**	**100**	**-**	**-**	**185.028.474**	**100**
Ações em Circulação	73.067.901	39.49	-	-	73.067.901	39.49

20.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

A Companhia, seus acionistas, administradores e conselheiros obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei n.º 6.404/76, no estatuto social da Companhia constante no capítulo X artigo 42, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

21.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

RELATÓRIO DE REVISÃO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da
Brookfield Incorporações S.A. (nova denominação da Brascan Residential Properties S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

1. Revisamos as informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais – ITR (individuais e consolidadas), da Brookfield Incoporações S.A., nova denominação da Brascan Residential Properties S.A., ("Sociedade") e de suas controladas, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2009, compreendendo os balanços patrimoniais, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e dos fluxos de caixa, as notas explicativas e o relatório de desempenho, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração.

2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON – Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade – CFC, e consistiu, principalmente, em: (a) indagação e discussão com os Administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da Sociedade e de suas controladas quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subsequentes que tenham, ou possam vir a ter, efeitos relevantes sobre a posição financeira e as operações da Sociedade e de suas controladas.

3. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhuma modificação relevante que deva ser feita nas informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais referidas no parágrafo 1 para que estas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais.

4. Conforme mencionado na nota explicativa 2, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil durante 2008, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e dos fluxos de caixa, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2008, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas, como previsto na NPC 12 – Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correções de Erros, aprovada pela Deliberação CVM nº 506/06.

Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2009

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ

Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC 1RJ 081.401/O-5

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02026-5	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	07.700.557/0001-84

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO ITR	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	4
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	5
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	6
04	01	04 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	8
05	01	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/04/2009 a 30/06/2009	9
05	02	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 a 30/06/2009	10
08	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	11
08	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	12
09	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	14
10	01	10.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	16
11	01	11 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/04/2009 a 30/06/2009	18
11	02	11 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2009 a 30/06/2009	19
06	01	NOTAS EXPLICATIVAS	20
07	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	58
12	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE	59
13	01	PARTICIPAÇÃO EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS	61
20	01	OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES	62
21	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	68
		BRASCAN IMOBILIARIA INCORPORAÇÕES	
		BRASCAN REAL ESTATE FINANC. SERVICES S.A	
		BRASCAN FARIA LIMA SPE S.A	
		MB ENGENHARIA S/A	
		BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREEND. IMOB. S.A	/69

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANY REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Company S.A.
e Controladas

Demonstrações Financeiras
Referentes aos Exercícios Findos em
31 de Dezembro de 2008 e de 2007 e
Parecer dos Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Deloitte

Deloitte Touche Tohmatsu
Rua Alexandre Dumas, 1981
04717-906 · São Paulo · SP
Brasil

Tel.: +55 (11) 5186-1000
Fax: +55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da
Company S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, individual (controladora) e consolidado, da Company S.A. e de suas controladas ("Sociedades"), levantados em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e do valor adicionado, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: (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 das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração das Sociedades, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Company S.A. e de suas controladas em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora), os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, durante o exercício de 2008, as demonstrações financeiras referentes ao exercício anterior, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas, como previsto na Norma e Procedimento de Contabilidade - NPC nº 12, "Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros".

São Paulo, 20 de março de 2009

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

COMPANY S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais - R$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora 2008	Controladora 2007 (Ajustado)	Consolidado 2008	Consolidado 2007 (Ajustado)
CIRCULANTE					
Disponibilidades	3.a)	4.665	77.443	11.804	115.073
Títulos e valores mobiliários	3.b)	1.440	-	1.440	-
Contas a receber	4	162.690	126.216	242.600	249.508
Imóveis a comercializar	5	245.589	108.328	290.844	155.495
Impostos a restituir	6	2.897	3.650	3.079	3.687
Outros créditos	6	2.427	2.151	5.347	2.876
Total do ativo circulante		420.708	317.788	555.114	526.639
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo:					
Contas a receber	4	67.833	52.733	166.692	139.654
Imóveis a comercializar	5	61.715	18.903	61.715	18.903
Partes relacionadas	6	87.381	35.861	53.303	18.564
Investimentos	7	239.107	177.227	-	-
Imobilizado	6	415	1.590	434	1.590
Total do ativo não circulante		456.451	286.314	282.144	178.711
TOTAL DO ATIVO		877.159	604.102	837.258	705.350

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora 2008	Controladora 2007 (Ajustado)	Consolidado 2008	Consolidado 2007 (Ajustado)
CIRCULANTE					
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	8	12.675	11.725	54.621	39.656
Empréstimos para capital de giro	8	173.751	3.208	190.751	3.208
Debêntures	9.(a)	858	612	858	17.547
Contas a pagar por aquisição de terrenos	10	31.782	16.658	34.550	28.716
Fornecedores		7.307	6.625	9.050	9.570
Salários e encargos sociais		6.645	3.940	6.754	3.969
Impostos e contribuições a recolher	9.(b)	7.211	7.512	13.629	18.387
Dividendos a pagar e participações nos lucros		1.819	10.890	1.819	10.890
Adiantamentos de clientes	9.(c)	21.415	2.919	23.958	5.734
Partes relacionadas	9.(d)	157.206	80.412	10.500	-
Obrigação por aquisição de empresa	9.(e)	3.488	7.488	8.359	7.488
Participantes em empreendimentos		-	1.170	-	1.170
Distratos a pagar		-	354	54	1.862
Outras contas a pagar		13.291	1.692	9.745	10.122
Total do passivo circulante		437.448	155.206	364.648	158.319
NÃO CIRCULANTE					
Exigível a longo prazo:					
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	8	10.584	12.758	27.047	66.475
Empréstimos para capital de giro	8	37.149	5.000	37.149	5.000
Debêntures	9.(a)	74.052	73.669	74.052	108.755
Contas a pagar por aquisição de terrenos	10	34.719	30.841	36.781	34.073
Adiantamento de clientes	9.(c)	35.850	4.396	37.812	4.396
Impostos e contribuições a recolher	9.(b)	19.963	8.546	26.737	14.646
Provisão para contingências	9.(f)	2.145	818	2.145	818
Participantes em empreendimentos		514	2.450	514	2.450
Obrigação por aquisição de empresa	9.(e)	6.023	6.023	11.661	6.023
Adiantamento de prestação de serviços		-	893	-	893
Total do passivo não circulante		220.999	145.394	253.898	243.529
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	12.a)	249.000	249.000	249.000	249.000
Reserva legal	12.b)	-	5.558	-	5.558
Reserva de retenção de lucros	12.b)	-	78.953	-	78.953
Prejuízos acumulados	12.b)	(30.288)	(30.009)	(30.288)	(30.009)
Total do patrimônio líquido		218.712	303.502	218.712	303.502
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		877.159	604.102	837.258	705.350

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

COMPANY S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais - R$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota explicativa	Controladora 2008	Controladora 2007 (Ajustado)	Consolidado 2008	Consolidado 2007 (Ajustado)
RECEITA OPERACIONAL BRUTA					
Venda de imóveis		178.899	134.487	351.251	417.429
Prestação de serviços		31.924	48.596	31.924	48.596
Deduções sobre vendas e serviços		(14.002)	(12.189)	(27.499)	(37.443)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		196.821	170.894	355.676	428.582
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS		(130.125)	(99.450)	(224.519)	(278.531)
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS		(16.597)	(18.933)	(16.597)	(18.933)
LUCRO BRUTO		50.099	52.511	114.560	131.118
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Administrativas		(30.190)	(25.984)	(32.243)	(28.428)
Comerciais		(26.499)	(18.349)	(34.670)	(28.118)
Depreciações e amortizações		(505)	(359)	(505)	(359)
Tributárias		-	(94)	-	(226)
Resultado de equivalência patrimonial	7	51.517	45.867	-	-
Outros resultados operacionais		(12.116)	(6.624)	(11.938)	(6.624)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		32.306	46.968	35.204	67.363
Receitas financeiras	17	6.350	13.635	14.337	16.685
Despesas financeiras	17	(18.435)	(17.277)	(24.692)	(32.159)
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		20.221	43.326	24.849	51.889
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	11	(2.621)	(1.276)	(8.332)	(7.431)
Diferidos	11	(2.390)	(2.031)	(1.307)	(4.439)
LUCRO ANTES DA REVERSÃO DOS JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO		15.210	40.019	15.210	40.019
Reversão dos juros sobre o capital próprio		-	4.320	-	4.320
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		15.210	44.339	15.210	44.339
LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO DO CAPITAL SOCIAL NO FIM DO EXERCÍCIO - R$		0,21	1,23		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

COMPANY S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007 (CONTROLADORA)
(Em milhares de reais - R$)

			Reservas de lucros			
	Nota explicativa	Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Prejuízos acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006		249.000	2.795	39.585	-	291.380
Ajustes de exercícios anteriores - Lei nº 11.638/07		-	-	-	(19.095)	(19.095)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 - AJUSTADOS		249.000	2.795	39.585	(19.095)	272.285
Lucro líquido do exercício:						
Originalmente apurado		-	-	-	55.253	55.253
Ajustes realizados no ano 2007 - Lei nº 11.638/07	2	-	-	-	(10.914)	(10.914)
Lucro líquido ajustado		-	-	-	44.339	44.339
Proposta para destinação do lucro líquido:						
Reserva legal		-	2.763	-	(2.763)	-
Juros sobre o capital próprio pagos (R$0,119 por ação)		-	-	-	(4.320)	(4.320)
Dividendos propostos (R$0,244 por ação)		-	-	-	(8.802)	(8.802)
Destinação da reserva de lucros		-	-	39.368	(39.368)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 - AJUSTADOS		249.000	5.558	78.953	(30.009)	303.502
Absorção de prejuízos acumulados	12.b)	-	(5.558)	-	5.558	-
Dividendos intermediários distribuídos (R$1,096 por ação)	12.b)	-	-	(78.953)	-	(78.953)
Dividendos intercalares distribuídos (R$0,292 por ação)	12.b)	-	-	-	(21.047)	(21.047)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	15.210	15.210
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008		249.000	-	-	(30.288)	218.712

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

COMPANY S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007 (Ajustado)	2008	2007 (Ajustado)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	15.210	44.339	15.210	44.339
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa	(37.194)	(34.848)	17.285	16.452
Depreciação de bens do imobilizado	505	359	505	359
Efeito líquido de baixas de bens do ativo imobilizado	852	-	852	-
Amortização	4.393	6.356	4.393	6.356
Juros provisionados	1.035	3.178	6.039	6.214
Provisão para contingências	1.327	-	1.327	-
Resultado de equivalência patrimonial	(51.517)	(45.867)	-	-
Impostos diferidos (PIS, COFINS, IR e CS)	6.211	1.126	4.169	3.523
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes	(124.397)	(54.870)	(146.919)	(65.457)
Diminuição (aumento) em contas a receber	(55.031)	(18.649)	(4.647)	(75.888)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(169.416)	(57.128)	(162.421)	(47.330)
Diminuição (aumento) em partes relacionadas, líquidas de parcelas classificadas no passivo	39.200	(728)	(12.509)	19.511
Diminuição (aumento) nos demais ativos	753	7.843	608	7.619
Aumento (diminuição) em fornecedores	682	779	(520)	(2.455)
Aumento (diminuição) de contas a pagar por aquisição de imóveis	19.003	8.927	8.543	14.767
Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes	37.222	5.177	38.912	7.372
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	111	(2.667)	(4.614)	2.736
Aumento (diminuição) em outros passivos	3.079	1.576	(10.271)	8.211
Caixa aplicado nas atividades operacionais	(146.381)	(45.379)	(114.424)	(4.666)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de bens do ativo imobilizado paga no exercício	(186)	(690)	(206)	(690)
Aquisição de títulos e valores mobiliários	(1.440)	-	(1.440)	-
Pagamentos efetuados pela aquisição de participação em controladas	(4.000)	(20.125)	(6.701)	(20.125)
Caixa aplicado nas atividades de investimento	(5.626)	(20.815)	(8.347)	(20.815)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Dividendos e juros sobre o capital próprio pagos no exercício	(108.802)	(15.122)	(108.802)	(15.122)
Empréstimos e financiamentos:				
Empréstimos obtidos	289.842	109.979	333.120	149.029
Empréstimos liquidados	(101.811)	(65.347)	(204.816)	(111.873)
Empréstimos e financiamentos (captações e pagamentos, líquidos)	188.031	44.632	128.304	37.156
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	79.229	29.510	19.502	22.034
DIMINUIÇÃO DAS DISPONIBILIDADES	(72.778)	(36.684)	(103.269)	(3.447)
CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS				
Disponibilidades:				
No início do exercício	77.443	114.127	115.073	118.520
No fim do exercício	4.665	77.443	11.804	115.073
DIMINUIÇÃO DAS DISPONIBILIDADES	(72.778)	(36.684)	(103.269)	(3.447)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

COMPANY S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
RECEITAS				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	210.832	183.083	383.175	466.025
Outras receitas	-	17	26	17
	210.832	183.100	383.201	466.042
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos	(146.722)	(118.383)	(241.116)	(297.464)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(49.075)	(32.390)	(57.358)	(51.169)
	(195.797)	(150.773)	(298.474)	(348.633)
VALOR ADICIONADO BRUTO	15.035	32.327	84.727	117.409
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	(4.393)	(6.356)	(4.393)	(6.356)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA SOCIEDADE	10.642	25.971	80.334	111.053
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Equivalência patrimonial	51.517	45.867	-	-
Receitas financeiras	6.350	13.635	14.337	16.685
	57.867	59.502	14.337	16.685
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	68.509	85.473	94.671	127.738
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal	17.436	14.965	17.439	14.965
Remuneração direta	10.907	8.565	10.909	8.565
Benefícios	5.661	6.034	5.662	6.034
FGTS	868	366	868	366
Impostos, taxas e contribuições	14.033	11.667	25.442	29.889
Federais	12.784	9.183	24.139	27.405
Municipais	1.249	2.484	1.303	2.484
Remuneração de capitais de terceiros	21.830	14.502	36.580	38.545
Juros	20.843	13.326	34.837	37.369
Aluguéis	1.203	992	1.203	992
Outras	(216)	184	540	184
Remuneração de capitais próprios	15.210	44.339	15.210	44.339
Juros sobre o capital próprio	-	4.320	-	4.320
Dividendos	21.047	8.802	21.047	8.802
(Prejuízo do exercício) Lucros retidos	(5.837)	31.217	(5.837)	31.217

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O objetivo da Company S.A. ("Sociedade") é promover e administrar empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, à vista ou com financiamento, por meio de vendas à prazo, e prestar serviços de construção e assessoria, bem como participar em outras sociedades, em caráter permanente. As operações da Sociedade tiveram início em maio de 1982.

Os empreendimentos com incorporação imobiliária da Sociedade com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico - SPEs.

Em 22 de outubro de 2008 foi aprovado pelos acionistas das Sociedades Company S.A. ("Company") e Brascan Residential Properties S.A ("BRP"), em Assembleias Gerais Extraordinárias, os eventos societários propostos no âmbito da reorganização societária das duas Sociedades em um só grupo ("Operação"), por meio (i) da incorporação das ações da Company pela BRASCAN SPE SP-3 S.A. ("Subsidiária"), subsidiária da BRP (a "Incorporação de Ações"), seguida do resgate das ações preferenciais resgatáveis emitidas pela Subsidiária, e, complementada (ii) pela incorporação da Subsidiária pela BRP ("Incorporação"), permitindo, assim, a unificação da base acionária da Company à base acionária da BRP, nos termos dos Fatos Relevantes conjuntos da Company e da BRP divulgados em 10 e 12 de setembro de 2008.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A preparação das informações anuais requer que a Administração da Sociedade e de suas controladas se baseiem em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, as receitas e as despesas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP nº 449, de 4 de dezembro de 2008, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e MP tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standard Board - IASB". A aplicação da referida Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008.

As mudanças na Lei das Sociedades por Ações trouxeram os seguintes principais impactos nas demonstrações financeiras da Sociedade e de suas controladas:

a) Ajuste a valor presente de contas a receber de unidades em construção e contas a pagar de terrenos e outros passivos de longo e curto prazos (quando relevantes) que não tenham incidência de juros.

b) Despesas com publicidade, marketing, promoção e gastos com a construção de estande com estimativa de vida útil inferior a 12 meses deixaram de ser diferidas.

c) As operações de permuta física foram contabilizadas pelo valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado a essa transação.

d) Constituição de provisão para garantia conforme determinações contidas no OCPC-01 de 2008.

A Administração da Sociedade optou por elaborar o balanço patrimonial de transição em 1º de janeiro de 2007, para refletir os ajustes retrospectivamente de acordo com a legislação societária modificada pela Lei nº 11.638/07 e pela MP nº 449/08, conforme facultado pela Deliberação CVM nº 565 que aprovou o pronunciamento CPC 13 - "Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08". As mudanças de práticas contábeis anteriormente descritas afetaram o patrimônio líquido e o resultado do exercício de 2007, nos montantes (líquidos dos efeitos tributários) indicados a seguir:

	Patrimônio líquido		Resultado	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Saldos originalmente apresentados	333.511	333.511	55.253	55.253
Ajuste a valor presente de contas a receber	(2.418)	(9.250)	(670)	28
Ajuste a valor presente de contas a pagar	(38)	585	(76)	(47)
Despesas com publicidade	(14.311)	(19.976)	(9.623)	(11.190)
Permutas físicas avaliadas a valor justo	226	226	777	777
Provisão para garantia de obras	(1.455)	(1.455)	(343)	(343)
Efeito de juros pela taxa efetiva	(139)	(139)	(139)	(139)
Efeito de equivalência patrimonial por ajustes em controladas	(11.874)	-	(840)	-
Saldos pela Lei nº 11.638/07	303.502	303.502	44.339	44.339

As principais práticas contábeis estão apresentadas a seguir:

a) Aplicações financeiras

As aplicações financeiras são representadas por investimentos temporários de alta liquidez, com vencimento imediato. Estão registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios apresentados e não superam o valor de mercado. As cotas de fundos de investimento estão valorizadas pelo valor atribuído a estas nas datas dos balanços patrimoniais.

b) Instrumentos financeiros

(i) Classificação e mensuração

A Sociedade classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo através do resultado, empréstimos e recebíveis, mantidos até o vencimento e disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Conforme facultado pela Lei nº 11.638/07 e pelo Pronunciamento CPC 13, a Sociedade determinou a classificação de instrumento financeiro na data de transição, conforme demonstrado na nota explicativa nº 16.

(ii) Ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "resultado financeiro" no período em que ocorrem. Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, os ativos classificados nessa categoria de instrumentos financeiros estão representados, substancialmente, por aplicações financeiras mantidas para negociação.

(iii) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Sociedade compreendem os empréstimos a coligadas, contas a receber de clientes e demais contas a receber, exceto os investimentos de curto prazo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, utilizando-se o método da taxa de juros efetiva.

c) Imóveis a comercializar

São registrados no estoque de imóveis a comercializar os custos de aquisição de terreno, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento do terreno, que não excede o valor de mercado. O ágio pago na aquisição de empresas que detenham imóveis para desenvolvimento de projetos é alocado ao custo do terreno para fins de consolidação. A Sociedade e suas controladas capitalizam juros como parte das unidades para venda quando um projeto está em desenvolvimento, limitados à despesa financeira em empréstimos obtidos para financiar desenvolvimentos específicos.

O custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária, compreende todos os gastos incorridos para a sua obtenção, independentemente de pagamento, e compreende preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização; custo dos projetos; custos diretamente relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno, canteiro de obras e gastos de benfeitorias nas áreas comuns; impostos, taxas e contribuições não recuperáveis que envolvem o empreendimento imobiliário, incorridos durante a fase de construção; encargos financeiros diretamente associados ao financiamento do empreendimento imobiliário; e o valor estimado das garantias referentes ao período posterior à sua conclusão e entrega.

Nas permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, o valor do terreno adquirido pela entidade de incorporação imobiliária é contabilizado por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação. Quando o valor justo do terreno no momento da assinatura do contrato não pode ser mensurado com segurança, a contabilização é determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias a serem entregues.

d) Contas a receber de clientes

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) são provenientes das vendas de unidades imobiliárias, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado conforme respectivas cláusulas e avaliados a valor presente. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades não concluídas (em construção) são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.l). Os créditos a receber de clientes por serviços prestados são reconhecidos no resultado quando incorridos pelas medições efetuadas até as datas de encerramento dos balanços patrimoniais.

O valor presente é calculado com base na determinação da taxa de juros real efetiva das vendas a prazo. Tal taxa é compatível e comparável com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Essa taxa em 31 de dezembro de 2008 e 2007 correspondia, em média, a 8% ao ano.

e) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A Administração da Sociedade não prevê a perda com créditos a receber de seus clientes, por ter como garantia os próprios imóveis, não constituindo, por consequência, provisão para créditos de liquidação duvidosa.

f) Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, eliminando-se, quando aplicável, os lucros não realizados até as datas dos balanços.

O ágio ou deságio determinado na aquisição de um investimento é calculado como a diferença entre o valor de compra e o valor contábil do patrimônio líquido da empresa adquirida. O ágio pago na aquisição de empresas que detenham imóveis para desenvolvimento de projetos é alocado ao custo do terreno para fins de consolidação.

g) Imobilizado

É registrado ao custo de aquisição líquido e sua depreciação calculada de acordo com o método linear, de acordo com a expectativa de vida útil dos ativos.

h) Demais ativos e passivos

Apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias.

i) Redução ao valor recuperável de ativos

O imobilizado e outros ativos não circulantes são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou, ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, esta é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

j) Imposto de renda e contribuição social

São calculados pelas alíquotas efetivas do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro real e patrimônio de afetação, para a controladora, e para as sociedades controladas e coligadas pelas alíquotas previstas para apuração com base no lucro presumido ou patrimônio de afetação, para os empreendimentos que optaram por essa sistemática de tributação.

k) Provisão para contingências

É constituída com base nas expectativas de prováveis perdas de processos em andamento fundamentadas na opinião de assessores jurídicos.

l) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total estimado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos na Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e Deliberação CVM nº 561/08, aplicável às entidades imobiliárias. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos quando superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como adiantamento de clientes.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas em aberto a receber de clientes sobre unidades em construção e unidades concluídas e entregues são classificados como receita operacional bruta, totalizando, no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o montante de R$6.911 na controladora e R$14.839 no consolidado (R$9.246 na controladora e R$13.401 no consolidado em 31 de dezembro de 2007). Em adição, os custos de empréstimos relacionados às unidades mencionadas são classificados como custo dos imóveis vendidos, totalizando, no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o montante de R$5.094 na controladora e R$11.428 no consolidado (R$1.690 na controladora e R$5.000 no consolidado em 31 de dezembro de 2007). As reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como receita operacional bruta devido ao fato de a Sociedade financiar seus clientes como parte de sua atividade operacional.

m) Despesas com marketing e vendas

As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas são reconhecidas no resultado, na rubrica de despesas com vendas, quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação.

n) Capitalização de juros

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários em andamento e em estoque são capitalizados para posterior apropriação ao resultado, quando das vendas das unidades.

o) Apuração do resultado de prestação de serviços

As receitas e os custos oriundos de prestação de serviços são apropriados ao resultado conforme sua execução, em conformidade com o período de competência.

p) Receitas (despesas) financeiras

As receitas financeiras são contabilizadas pelo regime de competência e representam os juros e as comissões ativas de clientes e os ganhos com as aplicações financeiras. As despesas financeiras representam os juros incorridos e os demais encargos com empréstimos, financiamentos e outras transações financeiras.

q) Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas para o reconhecimento das estimativas contábeis, tais como seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, determinação do custo orçado para reconhecimento de resultados dos empreendimentos e outras similares. Portanto, os resultados apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras.

r) Critérios de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com os critérios de consolidação contidos na Lei nº 6.404/76 e na Instrução CVM nº 247/96 e abrangem todas as sociedades controladas e controladas em conjunto relacionadas na nota explicativa nº 7. Para as controladas em conjunto, mediante acordo de acionistas, a consolidação incorpora os saldos de ativos, passivos e resultado, proporcionalmente à participação total detida no capital social da sociedade controlada em conjunto.

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Sociedade e das suas coligadas e controladas diretas e indiretas:

	Participação - %			
	Dezembro de 2008		Dezembro de 2007	
Empresas				
Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Direta	35,0	Direta	35,0
Brooklin Company Ltda.	Direta	99,0	Direta	99,0
Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.	Direta	100,0	Direta	100,0
RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.	Direta	100,0	Direta	100,0
Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A.	Direta	100,0	Direta	100,0
RDV 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.	Direta	100,0	Direta	100,0
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	Direta	100,0	Direta	100,0
Company Real Park Loteamentos S.A.	Direta	51,0	Direta	51,0
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	Direta	51,0	Direta	51,0
SCP Infinite	Direta	20,0	Direta	20,0
SCP Reserva do Itapety (Armando Maritan)	Direta	20,0	Direta	20,0
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta	25,0	Direta	25,0
Hesa 7 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Direta	20,0	-	-
Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta	70,0	-	-
Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta	70,0	-	-

Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades controladas, os saldos a receber e a pagar, as receitas, as despesas e os lucros não realizados decorrentes de transações entre as sociedades.

s) Lucro por ação

Calculado com base na quantidade de ações em circulação existente nas datas dos balanços patrimoniais.

3. DISPONIBILIDADES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

3.a) Disponibilidades	31/12/2008 Controladora	31/12/2008 Consolidado	31/12/2007 Controladora	31/12/2007 Consolidado
Caixa e bancos	3.087	5.444	807	21.831
Aplicações financeiras	1.578	6.360	76.636	93.242
	4.665	11.804	77.443	115.073

As aplicações financeiras são substancialmente representadas por cotas de fundo de investimento exclusivo na Hedging Griffo e no Banco Safra, com rendimentos que variam sobre uma sobretaxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, resgatáveis a qualquer tempo e período. As cotas dos respectivos fundos foram diversificadas em outros fundos do mercado, não exclusivos.

	31/12/2008 Controladora	31/12/2008 Consolidado
3.b) Títulos e valores mobiliários	1.440	1.440

O saldo de títulos e valores mobiliários é representado por Certificados Potenciais de Construção - CEPACs que ainda não foram designados a empreendimentos específicos.

4. CONTAS A RECEBER

	31/12/2008 Controladora	31/12/2008 Consolidado	31/12/2007 Controladora	31/12/2007 Consolidado
De construção em curso (a)	166.218	244.863	85.494	201.269
De unidades concluídas (b)	34.949	135.073	60.918	155.356
De serviços medidos/prestados (c)	29.356	29.356	32.537	32.537
	230.523	409.292	178.949	389.162
Circulante	162.690	242.600	126.216	249.508
Não circulante	67.833	166.692	52.733	139.654

(a) Sobre parte substancial do principal incide atualização monetária com base no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC. Os montantes estão apresentados por seus valores presentes em razão de não haver a incidência de juros para contas a receber das obras em andamento.

(b) O referido saldo contempla as contas a receber de clientes com obras já entregues e geralmente com atualização monetária pela variação do IGP-M, do INCC ou da Taxa Referencial - TR, acrescida de juros de 12% ao ano.

(c) Referem-se, preponderantemente, a saldos a receber de construção e reembolso de gastos de obras, decorrentes de medições de empreitadas efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e pendentes de recebimento. O saldo devedor da construção é atualizado mensalmente com base na variação do INCC ou ICC-SP.

A composição do saldo a receber em 31 de dezembro de 2008, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

	31/12/2008	
Ano	Controladora	Consolidado
2009	162.690	242.600
2010	40.492	83.730
2011	13.003	32.683
2012	4.369	19.104
2013	3.451	14.357
2014	2.523	11.194
Após 2014	3.995	5.624
	230.523	409.292

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	31/12/2008		31/12/2007	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Terrenos	148.628	152.840	74.016	82.079
Imóveis em construção	151.505	187.925	40.742	70.116
Imóveis concluídos	8.171	11.794	12.473	22.203
	308.304	352.559	127.231	174.398
Circulante	246.589	290.844	108.328	155.495
Não circulante	61.715	61.715	18.903	18.903

(i) O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição (desenvolvimento do terreno), que não excede o valor de mercado. Os terrenos adquiridos a prazo foram registrados em contrapartida do passivo na rubrica "Contas a pagar por aquisição de terrenos". Adicionalmente, foram alocados ao custo dos terrenos os ágios apurados nas aquisições de SPEs que detinham ativos em desenvolvimento (substancialmente terrenos), representados, na sua maioria, em 31 de dezembro de 2008, pelos saldos a amortizar de R$9.574, Catch, R$2.423, Company Sergio Porto, e R$1.269, Company Real Park Loteamentos.

(ii) A Sociedade possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, apresentados nos balanços patrimoniais na forma de adiantamento de clientes.

(iii) Os terrenos para incorporação que possuem previsão de lançamento até dezembro de 2009, com exceção dos terrenos de Guaianazes (SP), Votorantim (SP), Porto Belo (SC) e Sepetiba fase III (RJ), encontram-se classificados no circulante.

6. OUTROS ATIVOS

	31/12/2008		31/12/2007	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Impostos a recuperar	2.897	3.079	3.650	3.687
Coligadas e equiparadas (*)	87.381	53.303	35.861	18.564
Outros créditos	2.427	5.347	2.151	2.876
Ativo permanente - imobilizado	415	434	1.590	1.590
	93.120	62.163	43.252	26.717
Circulante	5.324	8.426	5.800	6.563
Não circulante	87.796	53.737	37.452	20.154

(*) O saldo esta assim representado:

	31/12/2008		31/12/2007	
Valores a receber - ativo	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Company Socipred	2.680	1.742	2.960	1.036
Brooklin Company	10.324	103	5.495	5.440
Company Real Park	27.903	11.368	17.798	4.466
Company Sergio Porto	7.549	3.699	4.053	2.067
WGELZ Administração e Participações S.A. (antiga Company Administração e Participações Ltda.) (**)	3.051	3.051	5.555	5.555
Bella Colônia	2.384	715	-	-
Espaço e Vida Jundiaí	1.235	370	-	-
Brascan BRP SPE 3	32.255	32.255	-	-
	87.381	53.303	35.861	18.564

(**) Em 28 de maio de 2007, a Sociedade efetuou a venda de um imóvel no Edifício Palais Royale, localizado na Rua Fernandes de Abreu, 130, Itaim, ao seu ex-acionista WGELZ Administração e Participações S.A. (antiga denominação da Company Administração e Participações Ltda.). A transação foi efetuada com preços e condições normais e usuais de sua operação, tendo prazo de vencimento até março de 2010.

Os valores a receber representam mútuos, não possuem vencimento determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros.

7. INVESTIMENTOS

a) Participações adquiridas de 2006 a 2008:

Data	Sociedade	R$	Participação - %
01/06/08	Hesa 7 - Investimentos Imobiliários Ltda.	2.000	20,0
01/06/08	Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70	70,0
01/07/07	Company Sergio Porto Loteamentos	852	51,0
12/06/07	Catch Empreendimentos e Participações S.A.	23.696	100,0
28/03/07	Company Real Park Loteamentos S.A.	10.000	51,0
18/12/06	SCP Reserva do Itapety (Armando Maritan)	100	20,0
21/11/06	Helbaaco	2.375	25,0
30/06/06	Calicarpa e RDV 10	62.345	100,0
17/05/06	Bauínea	5.968	100,0
17/05/06	RDV 12	10.032	100,0
24/02/06	SCP Infinite	953	20,0
		118.391	
Valor patrimonial contábil das aquisições		93.328	
Ágio apurado nas aquisições		25.063	

Os ágios pagos na aquisição de empresas que detenham imóveis para desenvolvimento de projetos foram alocados ao custo do terreno para fins de preparação das demonstrações financeiras.

b) Descrição dos investimentos

Calicarpa Empreendimentos e Participações S.A. e
RDV 10 Planejamento, Promoção e Venda S.A.

Incorporação dos empreendimentos Refuge - Fases I e II; Ile Eco Life - Fases I e II; e Espaço das Artes, localizados no Município de São Paulo, todos já entregues.

Company Socipred Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Incorporação dos empreendimentos Palazzo Splendido, já entregue, e Tendence, em fase de lançamento, ambos localizados no Município de São Paulo.

Brooklin Company Ltda.

Incorporação dos empreendimentos Flórida Penthouses, já entregue, Landmark (comercial), que se encontra em construção, e Fascination (residencial), em fase de lançamento, todos localizados no Município de São Paulo.

Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda.

Incorporação do empreendimento Entretons, localizado no Município de São Paulo, já entregue.

RDV 12 Planejamento, Promoção e Venda Ltda.

Incorporação do empreendimento Grand Art, que se encontra em construção, localizado no Município de São Paulo.

SCP Infinite

Incorporação do empreendimento Infinite, que se encontra em construção, localizado no Município de São Paulo.

SCP Reserva do Itapety (Armando Maritan)

Incorporação do empreendimento residencial Reserva do Itapety a ser construído na Rua Armando Maritan, localizado no Município de Mogi das Cruzes (SP), o qual se encontra em fase de construção.

Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Incorporação do empreendimento imobiliário Condominium Parque Clube, a ser construído no imóvel localizado na Vila Augusta, Bairro dos Teles, no Município de Guarulhos (SP), o qual se encontra em fase de lançamento.

Company Real Park Loteamentos S.A.

Incorporação dos loteamentos Real Park Sumaré, Real Park Tietê, Real Park Paulínia e Real Park Arujá, localizados nos Municípios de Sumaré, Mogi das Cruzes, Paulínia e Arujá, respectivamente, os quais se encontram em fase de desenvolvimento da infraestrutura.

Catch Empreendimentos e Participações S.A.

Incorporação do empreendimento imobiliário a ser construído no imóvel localizado na Avenida das Nações Unidas, esquina com a Avenida Jornalista Roberto Marinho, denominado Torre IV CENU, localizado no Município de São Paulo, o qual se encontra em fase de construção. Empreendimento 100% vendido.

Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.

Incorporação do loteamento Villa Branca II e do residencial Vila Branca III, que se encontram em fase de desenvolvimento da infraestrutura e lançamento, respectivamente, localizados no Município de Jacareí (SP).

Bella Colônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Incorporação de um complexo de vários condomínios de casas com conceito de moradia com segurança, sendo ao todo quatro fases, localizado no Município de Jundiaí (SP). A primeira fase, "Belvedere di Lucca" e "Belvedere Treviso", e a segunda fase, "Belvedere Genova e Padova", se encontram em fase de lançamento.

Hesa 7 - Investimento Imobiliário Ltda.

Incorporação do empreendimento imobiliário "Home Club Itapety", a ser construído no imóvel localizado na Rua Professora Maria Aparecida Richa, Vila Nova Socorro, Município de Mogi das Cruzes (SP), o qual se encontra em fase de lançamento.

c) Informações das participações societárias

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido do exercício	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Company Socipred	35,0	35,0	13.083	14.017	(934)	2.172
Brooklin Company	99,0	99,0	28.640	12.246	16.394	(23)
Bauínea	100,0	100,0	5.179	4.255	924	575
RDV 12	100,0	100,0	23.356	12.953	10.403	4.422
Calicarpa	100,0	100,0	40.516	32.714	7.802	5.888
RDV 10	100,0	100,0	57.050	50.391	6.659	7.460
SCP Infinite	20,0	20,0	5.520	8.988	(3.550)	55
SCP Reserva do Itapety	20,0	20,0	2.146	2.306	(160)	91
Helbaaco	25,0	25,0	9.940	12.026	(2.136)	188
Company Real Park Loteamentos	51,0	51,0	27.141	22.971	4.171	816
Catch	100,0	100,0	48.461	42.370	6.091	17.180
Company Sergio Porto Loteamentos	51,0	51,0	13.408	4.410	7.031	483
Bella Colônia	70,0	-	9.186	-	(1.109)	-
Hesa 7	20,0	-	2.422	-	370	-

A movimentação dos investimentos durante o exercício está assim apresentada:

	Saldo no início do exercício	Aquisições e aportes	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo no fim do exercício
Company Socipred	4.906	-	(327)	4.579
Brooklin Company	12.124	-	16.230	28.354
Bauínea	4.255	-	924	5.179
RDV 12	12.953	-	10.403	23.356
Calicarpa e RDV 10	83.105	-	14.461	97.566
SCP Infinite	1.114	700	694	2.508
SCP Reserva do Itapety (Armando Maritan)	381	80	32	493
Helbaaco	3.019	-	522	3.541
Company Real Park	11.715	-	2.127	13.842
Catch	42.370	-	6.091	48.461
Company Sergio Porto	1.285	1.967	3.586	6.838
Bella Colônia	-	7.206	(3.300)	3.906
Hesa 7	-	410	74	484
	177.227	10.363	51.517	239.107

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	31/12/2008		31/12/2007	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Financiamento de construção - SFH (a)	23.259	81.668	24.484	106.131
Empréstimos de giro (b)	210.900	227.900	8.208	8.208
	234.159	309.568	32.692	114.339
Circulante	186.426	245.372	14.934	42.864
Não circulante	47.733	64.196	17.758	71.475

(a) Os financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH referem-se às liberações para projetos imobiliários garantidos pelos imóveis construídos e em construção, com juros variando de 10,5% a 12% ao ano, com vencimento das parcelas até 2014.

(b) Os empréstimos de capital de giro, em sua maioria, são atualizados com juros que variam de 3,75% ao ano a 14% ao ano mais sobretaxas de CDI de 100% a 118%.

A composição dos vencimentos em 31 de dezembro de 2008 tem os seguintes cronogramas:

	31/12/2008	
Ano	Controladora	Consolidado
2009	186.426	245.372
2010	9.187	18.691
2011	14.413	17.273
2012	13.321	16.181
Após 2012	10.812	12.051
	234.159	309.568

9. OUTROS PASSIVOS

	31/12/2008		31/12/2007	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Debêntures (a)	74.910	74.910	74.281	126.302
Fornecedores	7.307	9.050	6.625	9.570
Impostos, taxas e contribuições (b)	27.174	40.366	16.058	33.033
Salários e encargos sociais	6.645	6.754	3.940	3.969
Adiantamento de clientes (c)	57.265	61.770	7.315	10.130
Distratos a pagar	-	54	354	1.862
Dívidas - "intercompany" (d)	157.206	10.500	80.412	-
Obrigação por aquisição de empresas (e)	9.511	20.020	13.511	13.511
Provisão para contingências (f)	2.145	2.145	818	818
Dividendos e participações nos lucros	1.819	1.819	10.890	10.890
Participantes em empreendimentos	514	514	3.620	3.620
Outras contas a pagar	13.291	9.745	1.692	11.015
	357.787	237.647	220.409	224.720
Circulante	219.240	84.726	123.614	86.739
Não circulante	138.547	152.921	96.795	137.981

(a) Debêntures

Controladora - a Sociedade realizou a Terceira Emissão Pública de Debêntures, na totalidade de 7.500 debêntures simples, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais, de espécie quirografária, em série única, com valor nominal de R$10, perfazendo um total de R$75.000, tendo captado referidos recursos em 18 de julho de 2007. As referidas debêntures terão prazo de vencimento de 60 meses a contar da data de emissão, com vencimento final em 1º de junho de 2012.

No procedimento de "bookbuilding" foi definido que as debêntures terão rendimento com taxa de juros a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI (taxa DI) de um dia.

Durante o período compreendido entre a data de emissão e 1º de junho de 2010, os juros serão pagos trimestralmente sem amortização da dívida. A partir desse período de carência, as debêntures serão amortizadas em 24 parcelas mensais, iguais e consecutivas e os juros passarão a ser pagos também mensalmente.

Consolidado - RDV 10 e Calicarpa

As sociedades realizaram a sua Primeira Emissão de Debêntures em 8 de agosto de 2006, totalizando, no máximo, 29.700 (RDV 10) e 24.800 (Calicarpa) debêntures não conversíveis em ações e com direito à participação no lucro líquido da Sociedade, com valor nominal unitário de R$1, totalizando o máximo de R$29.700 (RDV 10) e R$24.800 (Calicarpa). Os referidos saldos foram quitados em agosto e dezembro de 2008.

(b) Impostos, taxas e contribuições

	31/12/2008		31/12/2007	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
PAES (REFIS) (ii)	4.361	4.361	4.031	4.031
PIS/COFINS diferidos (i)	6.854	13.632	3.032	10.770
IRPJ/CSLL diferidos (i)	7.146	12.832	4.756	11.525
COFINS contingente (iii)	1.379	1.379	1.273	1.273
IRPJ e CSLL contingentes (iii)	2.092	2.092	1.910	1.910
Outros tributos a recolher	5.342	6.070	1.056	3.524
	27.174	40.366	16.058	33.033
Circulante	7.211	13.629	7.512	18.387
Não circulante	19.963	26.737	8.546	14.646

Em sua maioria representados pelos saldos de Programa de Integração Social - PIS/ Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS/Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ/Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL diferidos, Parcelamento Especial - PAES, COFINS contingente e IRPJ/CSLL contingentes.

(i) Diferidos - representam provisões dos impostos sobre o lucro e faturamento sobre diferenças de critérios de reconhecimento das receitas e despesas pelo método do custo incorrido de obra, comparados com os critérios de utilização para fins de tributação.

(ii) O PAES destina-se a promover a regularização de créditos da União, decorrentes de débitos de pessoas jurídicas, relativos aos tributos e às contribuições, administrados pela Secretaria da Receita Federal - SRF e pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, constituídos ou não, inscritos ou não em dívida ativa, ajuizados ou a ajuizar, com exigibilidade suspensa ou não, inclusive os decorrentes de falta de recolhimento de valores retidos. A Sociedade possuía ainda débitos com exigibilidade suspensa por decisão judicial que foram inclusos nesse programa. O parcelamento está constituído em 180 parcelas mensais e em 31 de dezembro de 2008 restavam 114 parcelas a serem pagas.

(iii) A Sociedade questiona judicialmente a constitucionalidade de tributos federais com relação à COFINS, especificamente quanto à majoração da alíquota advinda da Lei nº 9.718/98.

Os saldos de IRPJ e CSLL contingentes estão representados por passivos contingentes oriundos de compensação de prejuízo fiscal e base negativa ocorrida até o encerramento do exercício social findo em dezembro de 2004. Os processos estão sendo acompanhados pelos assessores jurídicos da Sociedade.

(c) Adiantamento de clientes

Refere-se a valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas, conforme prática discutida na nota explicativa nº 2.l), e as permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, avaliadas por seu valor justo na data da transação.

(d) Dívidas "intercompany"

Os valores a pagar represem mútuos, não possuem vencimento determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros. Os saldos das transações estão assim representados:

	31/12/2008		31/12/2007
	Controladora	Consolidado	Controladora
Bauínea	2.987	-	1.021
RDV 12	20.154	-	5.710
RDV 10	67.979	-	26.909
Calicarpa	29.639	-	23.074
Catch	25.947	-	23.698
BRP	10.500	10.500	-
	157.206	10.500	80.412

(e) Obrigação por aquisição de empresas

Em razão das aquisições ocorridas nos anos 2008 e 2007, em 31 de dezembro de 2008 a Sociedade apresenta R$9.511 na controladora (R$3.488 no circulante e R$6.023 no não circulante vencível em 2010) e R$20.020 no consolidado (R$8.359 no circulante e R$11.661 no não circulante vencível em 2010) em obrigações a pagar demonstradas a seguir:

- Catch Empreendimentos e Participações S.A.: R$9.511.
- Antares Participações Ltda.: R$10.509.

(f) Provisão para contingências

A provisão para contingências foi constituída por valor considerado suficiente pela Administração para a cobertura de perdas prováveis em processos trabalhistas e cíveis em andamento com base na opinião de seus assessores jurídicos. Seu saldo em 31 de dezembro de 2008 é de R$2.145. A movimentação no exercício é como segue:

	Controladora e consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2007	818
Constituição de provisões	1.327
Saldos em 31 de dezembro de 2008	2.145

Além dos processos para os quais a Sociedade constituiu provisão para contingências, há outros processos em andamento não registrados de aproximadamente R$5.087, cujo prognóstico de perda foi avaliado pelos assessores legais como possível.

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

Representam compromissos assumidos na aquisição de terrenos objeto de incorporação, que serão liquidados com recursos próprios. Se atualizados, estão de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, e os próprios terrenos são parte da garantia.

O valor presente é calculado com base na taxa efetiva de juros do contas a pagar para aquisição de imóveis para desenvolvimento. Tal taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Essa taxa em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 correspondia, em média, a 8% ao ano.

	31/12/2008		31/12/2007	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Rouxinol	70	70	362	362
Giroflex	19.069	19.069	23.118	23.118
Guaianazes	2.530	2.530	2.017	2.017
Ideale Mooca	59	59	59	59
Living Club	32	32	28	28
Porto Belo	4.875	4.875	9.632	9.632
Cajamar (Qd 34)	948	948	375	375
Faria Lima	5.875	5.875	-	-
Sepetiba - Fase I	7.154	7.154	-	-
Sepetiba - Fase II	2.275	2.275	-	-
Sepetiba - Fase III	6.439	6.439	-	-
Votorantim	7.648	7.648	-	-
Viva Alegria Sonho	3.100	3.100	-	-
The Pentouses Tamboré	6.427	6.427	5.698	5.698
Colinas do Sol	-	-	3.705	3.705
Identitá	-	-	391	391
Loteamento Jundiaí	-	-	2.114	2.114
Torre IV	-	-	-	6.214
Flórida Penthouses	-	-	-	4.213
Tendence	-	42	-	285
Landmark/Flórida	-	4.431	-	3.198
Arujá	-	69	-	-
Paulínia	-	237	-	1.320
Sumaré	-	47	-	-
Vila Branca	-	4	-	60
	66.501	71.331	47.499	62.789
Circulante	31.782	34.550	16.658	28.716
Não circulante	34.719	36.781	30.841	34.073

A composição a pagar tem os seguintes cronogramas de vencimento, a partir de 31 de dezembro de 2008:

	31/12/2008	
Ano	Controladora	Consolidado
2009	31.782	34.550
2010	19.772	21.833
2011	4.751	4.751
2012	4.751	4.751
Após 2012	5.445	5.446
	66.501	71.331

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social diferidos (controladora e consolidado) são provenientes de diferenças dos critérios para reconhecimento das receitas e despesas pelo método do custo incorrido da obra comparados com os critérios utilizados para fins de tributação.

Os valores do imposto de renda e da contribuição social demonstrados no resultado do exercício apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	Controladora	
	31/12/2008	31/12/2007
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	20.221	43.326
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de despesas de imposto de renda e contribuição social	(6.875)	(14.731)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre diferenças permanentes:		
Equivalência patrimonial	17.516	15.595
Parcela do lucro tributada por critério que não o lucro real	(5.630)	(4.171)
Resultado do imposto de renda e da contribuição social:		
Correntes	(2.621)	(1.276)
Diferidos	(2.390)	(2.031)

	Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	24.849	51.889
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de despesas de imposto de renda e contribuição social	(8.449)	(17.642)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre diferenças permanentes-		
Parcela do lucro tributada por critério que não o lucro real	(1.190)	5.772
Resultado do imposto de renda e da contribuição social:		
Correntes	(8.332)	(7.431)
Diferidos	(1.307)	(4.439)

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2007 era representado por 36.003.030 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 18 de janeiro de 2008 a Sociedade realizou o desdobramento de suas ações, em que cada ação ordinária passou a ser representada por duas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, passando o capital social a ser dividido em 72.006.060 ações ordinárias.

O Conselho de Administração da Sociedade está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de R$300.000.

b) Distribuição de dividendos

Em 21 de outubro de 2008 foi aprovada pelo Conselho de Administração da Sociedade a distribuição de dividendos intermediários no montante de R$78.953 pagos à conta de reserva de retenção de lucros, conforme demonstrações financeiras da Sociedade de 31 de dezembro de 2007, e a distribuição de dividendos intercalares no montante de R$21.047, pagos com base nos resultados apurados durante o primeiro semestre do exercício de 2008, conforme constou das Informações Trimestrais - ITR de 30 de junho de 2008.

Em decorrência das alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, em conjunto com a deliberação CVM nº 561, de 17 de dezembro de 2009, que aprovou a aplicação do O-CPC - 01, para entidades de incorporação imobiliária, em 31 de dezembro de 2008, a Sociedade apurou prejuízos acumulados. Em Assembleia Geral Ordinária a ser realizada será proposta a redução de capital para absorção dos respectivos prejuízos.

13. HONORÁRIOS E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Em 16 de junho de 2008 o valor da remuneração dos administradores e do Conselho de Administração foi fixado em até R$5.650, conforme deliberação em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

Os honorários pagos aos administradores, dentro do limite fixado em Assembleia Geral, foram apropriados em despesas administrativas e comerciais, com valor acumulado de R$4.959 no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 (R$3.527 em 31 de dezembro de 2007).

14. PLANO DE PREVIDÊNCIA PRIVADA

A Sociedade possui o plano de previdência privada, na modalidade de contribuição definida, cujos custos são previsíveis e passíveis de controle pela Administração. No exercício findo em 31de dezembro de 2008, a Sociedade contribuiu com a quantia de R$400 (R$419 em 31 de dezembro de 2007).

15. PROGRAMA DE PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

Por meio de Assembleia Geral Extraordinária os acionistas aprovaram a implantação das diretrizes para a estruturação de plano de opção de compra de ações ou outorga de ações restritas pela Sociedade.

O plano será administrado pelo Conselho de Administração da Sociedade. Os membros do Conselho de Administração, durante o período de vigência do mandato ou após o seu término, não poderão fazer parte ou se habilitar para participar do plano aprovado pelo Conselho de Administração do qual é ou era membro.

Poderão ser convidados a participar do plano quaisquer executivos e profissionais de alto nível da Sociedade e de suas controladas. O Conselho de Administração escolherá, por seu único e exclusivo critério, para cada plano, os executivos e profissionais elegíveis, ficando, desde já, excluídos os acionistas controladores na data da elaboração desse plano, que acumulem cargos do Conselho de Administração e/ou da Diretoria.

As opções de compra de ações a serem oferecidas nos termos de cada plano representarão, em cada ano, o máximo de 0,5% do total de ações do capital da Sociedade existentes na data da aprovação do plano, até o limite global de 2,5% do total das ações da Sociedade. Os acionistas, nos termos do artigo 171, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, não terão preferência no exercício da opção de compra de ações.

O preço básico de compra das ações será determinado pelo Conselho de Administração da Sociedade, respeitados os parâmetros legais, sendo corrigido, a partir da data-base da vigência do plano, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 não há distribuição nem outorga vigentes de opções de ações.

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E RISCOS

A Sociedade e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito 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: com relação ao contas a receber, a Sociedade procura mitigar seus riscos de crédito por meio de uma base de clientes diversificada e da análise de crédito. Em adição, a Sociedade não prevê perdas com créditos a receber por ter garantia real dos próprios imóveis.

Risco de taxa de juros: as taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão em condições normais de mercado conforme mencionado na nota explicativa nº 8. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 3.

Adicionalmente, como mencionado nas notas explicativas nº 6.(*) e nº 9.(d), os saldos mantidos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

b) Valorização e classificação dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- Disponibilidades e aplicações financeiras (nota explicativa nº 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. As disponibilidades foram classificadas como disponíveis para negociação.

- Investimentos em sociedades controladas e coligadas (nota explicativa nº 7): os investimentos em controladas e coligadas não possuem cotação em bolsa de valores e, dessa forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado.

- Empréstimos e financiamentos: as condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na nota explicativa nº 8.

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 não havia em aberto instrumentos financeiros na forma de derivativos.

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Sociedade e de suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e segurança.

Os saldos contábeis e os valores de mercado dos instrumentos financeiros inclusos no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 aproximam-se do valor de mercado, considerando-se operações similares, como apresentado a seguir:

	31/12/2008		31/12/2007	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Caixa	3.087	5.444	807	21.831
Aplicações financeiras	1.578	6.360	76.636	6.360
Empréstimos com terceiros e partes relacionadas em moeda nacional	391.365	320.068	113.104	114.339

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Sociedade e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Sociedade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício. Uma vez que a Sociedade não possui instrumentos financeiros derivativos, a exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos.

A Sociedade possui empréstimos atrelados aos seguintes índices: TR, IGP-M e Selic, enquanto todas as aplicações financeiras da Sociedade estão indexadas à taxa Selic.

Segue quadro de análise de sensibilidade descrevendo os diferentes impactos na despesa financeira e receita financeira futura oriundas dos instrumentos financeiros da Sociedade e controladas, caso os índices se comportem de três diferentes formas. O cenário I (provável) é a estimativa das despesas e receitas oriundas dos instrumentos financeiros, durante o exercício de 2009, caso os índices acima se comportem de acordo com a projeção Focus divulgada pelo Banco Central do Brasil - BACEN. Os outros dois cenários (II e III) estão sendo apresentados de acordo com a Instrução CVM nº 475/08, correspondendo a uma variação dos índices de 25% e 50%, respectivamente.

	Cenário I (provável)	Cenário II (possível)	Cenário III (remoto)
Receita de aplicação financeira	661	827	992
Despesa financeira	(33.284)	(36.116)	(38.937)
Despesa financeira líquida	(32.623)	(35.289)	(37.945)
Selic média	10,40%	13,00%	15,60%
IGP-M	3,45%	4,31%	5,18%
TR	1,50%	1,88%	2,25%

c) Risco de vencimentos antecipados de empréstimos e financiamentos

As obrigações decorrentes de financiamentos, citadas na nota explicativa nº 10, relativas à emissão pública de debêntures, contêm cláusulas que preveem antecipação de vencimentos de obrigações no caso de descumprimento de determinadas cláusulas incluídas no documento de emissão pública de debêntures simples.

A Administração da Sociedade considera que as condições previstas estão atendidas, incluindo efeitos relacionados à reorganização societária mencionada no contexto operacional, desobrigando a Sociedade de quaisquer sanções ou penalidades previstas nas cláusulas contratuais firmadas.

17. RESULTADO FINANCEIRO

	31/12/2008		31/12/2007	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receitas financeiras (a)	6.350	14.337	13.635	16.685
Despesas financeiras (b)	(18.435)	(24.692)	(17.277)	(32.159)
	(12.085)	(10.355)	(3.642)	(15.474)

(a) As receitas financeiras representam, basicamente, juros e variação monetária obtidos em aplicações financeiras e atualização monetária de clientes.

(b) As despesas financeiras incluem despesas com juros e variações dos índices incidentes sobre os empréstimos, contas a pagar referentes à aquisição de imóveis para desenvolvimento e contas a pagar de aquisição de investimentos, assim como outras despesas acessórias.

18. SEGUROS (INFORMAÇÕES NÃO AUDITADAS)

A Sociedade e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que a Sociedade tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, buscando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e as suas operações, sendo a cobertura de seguros consistente com a de outras empresas de dimensão semelhante operando no setor. Em 31 de dezembro de 2008 as coberturas de seguros são:

a) Riscos de engenharia (R$622.639):

   i) Responsabilidade civil - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.

   ii) Danos físicos ao imóvel - cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel.

b) Incêndio, raio e explosão na matriz (R$1.000).

c) Seguro término de obras (R$2.097) - garante a entrega da obra aos permutantes.

d) Seguro de responsabilidade civil para executivos (D&O) (R$5.000) - cobertura de custos de defesa em eventuais processos judiciais e câmaras de arbitragem.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras e, consequentemente, não foram revisadas pelos auditores independentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)