

**Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da Segunda Emissão de Debêntures Simples,
Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Duas Séries da**



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, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

R\$366.060.000,00

Código ISIN da 1ª Série: BRBISADBS018

Código ISIN da 2ª Série: BRBISADBS026

Classificação de Risco *Fitch Ratings*: “A+”

Distribuição pública de 36.606 (trinta e seis mil, seiscentas e seis) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, todas nominativas e escriturais, da segunda emissão da Brookfield Incorporações S.A. (“*Brookfield*”), “*Companhia*” ou “*Emissora*”), com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais) (“*Debêntures*”), perfazendo o montante total de R\$366.060.000,00 (trezentos e sessenta e seis milhões e sessenta mil reais) na data de emissão, qual seja, 15 de janeiro de 2010 (“*Oferta*” ou “*Emissão*” e “*Data de Emissão*”, respectivamente). A quantidade de Debêntures inicialmente oferecida (sem considerar as Debêntures do Lote Suplementar, conforme abaixo definido) poderia ser aumentada, a critério da Emissora, com a concordância do Coordenador Líder, e observado o limite estabelecido no artigo 60 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e posteriores alterações (“*Lei das Sociedades por Ações*”), em até 20% (vinte por cento) com relação à quantidade de Debêntures originalmente oferecida (“*Debêntures Adicionais*”), conforme dispõe o artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução da Comissão de Valor Mobiliários (“*CVM*”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“*Instrução CVM 400*”) (“*Opção de Debêntures Adicionais*”). A Opção de Debêntures Adicionais foi exercida integralmente, representando um aumento de 20% às Debêntures originalmente oferecidas. Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, e observado o limite estabelecido no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, a quantidade de Debêntures inicialmente oferecida (sem considerar as Debêntures Adicionais) foi acrescida em, aproximadamente, 2,0% com relação à quantidade de Debêntures originalmente oferecida (“*Debêntures do Lote Suplementar*”), conforme opção outorgada pela Companhia ao Coordenador Líder, as quais foram destinadas a atender um eventual excesso de demanda que foi constatado no decorrer da Oferta (“*Opção de Lote Suplementar*”), mediante o exercício parcial da Opção de Lote Suplementar. Foi mantido preço único de R\$10.000,00 (dez mil reais) para a subscrição das Debêntures Adicionais e das Debêntures do Lote Suplementar.

A Emissão foi aprovada conforme deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada (i) em 18 de novembro de 2009, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“*JUCERJA*”) em 24 de novembro de 2009, sob o número 1975763 e publicada nos jornais “*Diário Mercantil*”, “*Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro*” e “*Valor Econômico*”, em 01 de dezembro de 2009; (ii) em 10 de dezembro de 2009, a qual determinou os termos e condições da Oferta, cuja ata foi arquivada na JUCERJA em 15 de dezembro de 2009, sob o número 1982996 e publicada nos jornais “*Diário Mercantil*” e “*Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro*”, em 14 de dezembro de 2009; e (iii) em 21 de janeiro de 2010, a qual determinou a remuneração final das Debêntures, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, cuja ata será arquivada na JUCERJA e publicada nos jornais “*Diário Mercantil*” e “*Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro*”.

As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder, e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com os procedimentos previstos nas Instruções da CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008 (“*Instrução CVM 471*”), e na Instrução CVM 400. As Debêntures Adicionais e as Debêntures do Lote Suplementar estarão sujeitas ao regime de colocação de melhores esforços. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário (a) por meio do SDT - Módulo de Distribuição de Títulos e do SND - Módulo Nacional de Debêntures, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“*CETIP*”), sendo a distribuição e a negociação liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP; e (b) por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e do Sistema BOVESPAFIX, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“*BM&FBOVESPA*”), sendo processadas pela BM&FBOVESPA a custódia e a liquidação financeira da Oferta e da negociação das Debêntures.

A Oferta foi registrada na CVM em 27 de janeiro de 2010, sob o número CVM/SRE/DEB/2010/003 para as Debêntures da 1ª Série e CVM/SRE/DEB/2010/004 para as Debêntures da 2ª série.

Este Prospecto Definitivo não deve, em qualquer circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Debêntures. Ao decidir por adquirir as Debêntures, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Emissora, de seus ativos e dos riscos decorrentes do investimento nas Debêntures. Este Prospecto Definitivo foi preparado com base nas informações prestadas pela Emissora, sendo que o Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora sejam 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 todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora, sejam suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Antes de tomar decisão de investimento nas Debêntures que venham a ser distribuídas no âmbito da Oferta, a Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos potenciais investidores a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo.

Os investidores devem ler a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 75 a 84 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos associados à Emissora e à Oferta.

Mais informações sobre a Emissora e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder e à CVM nos endereços indicados nas páginas 72 a 73 deste Prospecto.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Emissora, bem como sobre as Debêntures a serem distribuídas no âmbito da Oferta.



Coordenador Líder e Bookrunner



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 de 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.

A data deste Prospecto Definitivo é 27 de janeiro de 2010

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES.....	9
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	17
APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E OUTRAS INFORMAÇÕES.....	19
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	19
ESTIMATIVAS DO MERCADO.....	21
ARREDONDAMENTO	21
OUTRAS INFORMAÇÕES	21
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA	22
APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	23
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	23
SUMÁRIO DA EMISSORA.....	25
VISÃO GERAL DA EMISSORA	25
PONTOS FORTES	26
ESTRATÉGIA.....	27
REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA RECENTE E ESTRUTURA SOCIETÁRIA	28
EVENTOS SUBSEQUENTES	29
<i>Oferta de Ações.....</i>	29
EVENTOS RECENTES	29
<i>Debêntures</i>	29
<i>Joint Venture - IFC.....</i>	30
<i>Projeção de Lançamentos e Vendas Contratadas e Nova Unidade de Negócios.....</i>	30
SUMÁRIO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS CONSOLIDADAS	31
BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS	33
DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DOS RESULTADOS	35
OUTRAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS	36
<i>Conciliação do Lucro Líquido com o EBITDA</i>	36
RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	37
INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA.....	50
AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS	50
COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	50
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	50
<i>Características Comuns às Duas Séries de Debêntures.....</i>	50
<i>Características das Debêntures da 1ª Série.....</i>	53
<i>Características das Debêntures da 2ª Série.....</i>	56
VENCIMENTO ANTECIPADO	61
ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS	65
<i>Convocação.....</i>	65
<i>Quorum de Instalação.....</i>	65
<i>Mesa Diretora.....</i>	65
<i>Quorum de Deliberação.....</i>	66
RELACIONAMENTO DA EMISSORA COM OS COORDENADORES	66
<i>Relacionamento entre a Emissora e o Santander.....</i>	66
<i>Programas de Financiamento – Plano Empresário</i>	66
<i>Capital de Giro</i>	67

<i>Cash Management</i>	68
<i>Inexistência de Operações Vinculadas à Operação</i>	68
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	68
REGIME E PRAZO DE COLOCAÇÃO	68
PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DAS DEBÊNTURES	69
MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E REVOGAÇÃO DA OFERTA E RESTITUIÇÃO DE VALORES.....	70
CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	71
REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	71
DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA OFERTA	72
CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO.....	72
FUNDO DE SUSTENTAÇÃO DE LIQUIDEZ, CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ E CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO DE PREÇO	72
IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES.....	73
FATORES DE RISCO.....	76
RISCOS RELATIVOS À EMISSORA E AO SETOR IMOBILIÁRIO	76
RISCOS RELATIVOS A FATORES MACROECONÔMICOS	82
RISCOS RELACIONADOS ÀS DEBÊNTURES.....	84
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	86
OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA	87

2. INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA

CAPACIDADE DE PAGAMENTO	90
CAPITALIZAÇÃO	91
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS.....	92
GERAL.....	92
AÇÕES	92
<i>Cotações das Ações da Emissora na BM&FBOVESPA</i>	92
DEBÊNTURES	93
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	94
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS	95
COMPARAÇÃO DOS RESULTADOS OPERACIONAIS E CONTAS PATRIMONIAIS.....	97
<i>Balanços Patrimoniais Consolidados</i>	97
<i>Demonstrações Consolidadas dos Resultados</i>	99
OUTRAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS	100
<i>Conciliação do Lucro Líquido com o EBITDA</i>	100
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS PRO FORMA NÃO AUDITADAS	101
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS PRO FORMA NÃO AUDITADAS.	102
<i>Base da Apresentação</i>	102
<i>Aquisição da Company</i>	102
<i>Ajustes e Suposições Pro Forma</i>	103
DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	104
ASPECTOS GERAIS.....	104
PRINCIPAIS FATORES QUE AFETAM OS RESULTADOS OPERACIONAIS DA EMISSORA	104
<i>Análise do Cenário Macroeconômico Brasileiro</i>	104
<i>Efeitos do Setor Imobiliário do Brasil e das Variações Cambiais</i>	106
PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS E ESTIMATIVAS	106
<i>Reconhecimento dos Resultados de Empreendimentos Imobiliários</i>	106

<i>Reconhecimento do Resultado Originado da Prestação de Serviços</i>	107
<i>Reconhecimento do Resultado Originado de Operações em Consórcio</i>	107
<i>Despesas com Marketing e Vendas</i>	107
<i>Contas a Receber de Clientes</i>	107
<i>Estoque de Imóveis a Comercializar</i>	108
<i>Investimentos</i>	108
<i>Imposto de Renda e Contribuição Social</i>	108
<i>Provisões para Contingências</i>	109
<i>Instrumentos Financeiros</i>	109
<i>Benefícios a Empregados</i>	110
<i>Empréstimos</i>	110
VENDAS CONTRATADAS E LANÇAMENTOS DE NOVOS EMPREENDIMENTOS	111
<i>Vendas Contratadas</i>	111
<i>Lançamentos de Novos Empreendimentos</i>	111
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	112
CUSTOS OPERACIONAIS	113
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	113
<i>Despesas com Marketing e Vendas</i>	113
<i>Despesas Gerais e Administrativas</i>	113
<i>Resultado Financeiro</i>	113
<i>Depreciação e amortização</i>	113
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	113
RESULTADOS OPERACIONAIS	114
OUTRAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS	114
<i>EBITDA</i>	114
<i>Conciliação do Lucro Líquido com o EBITDA</i>	114
<i>Períodos de Nove Meses Findos em 30 de Setembro de 2008 e 30 de Setembro de 2009</i>	114
<i>Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2007 e 31 de Dezembro de 2008</i>	117
<i>Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2006 e 31 de Dezembro de 2007</i>	120
<i>Ativo</i>	127
<i>Passivo</i>	129
<i>Liquidez e Recursos de Capital</i>	132
ENDIVIDAMENTO	133
OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS	134
FLUXO DE CAIXA	135
INVESTIMENTOS	135
OUTRAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS	138
CONCILIAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO COM O EBITDA	138
AValiação Qualitativa sobre os Riscos a que a Emissora está sujeita	138
<i>Risco de Taxas de Juros</i>	138
<i>Risco de Liquidez</i>	138
<i>Risco de Preços de Insumos</i>	139
<i>Risco de Crédito</i>	139
<i>Sazonalidade</i>	139
<i>Operações Não Registradas nas Demonstrações Financeiras</i>	139
EVENTOS SUBSEQUENTES	139
<i>Oferta de Ações</i>	139
EVENTOS RECENTES	139
<i>Debêntures</i>	139
<i>Joint Venture - IFC</i>	140
<i>Projeção de Lançamentos e Vendas Contratadas e Nova Unidade de Negócios</i>	140
O SETOR IMOBILIÁRIO	141
CENÁRIO MACRO ECONÔMICO	141
DEMANDA IMOBILIÁRIA	141
MERCADO IMOBILIÁRIO	143
MERCADO NO SEGMENTO ECONÔMICO	143

EXPANSÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO.....	144
AÇÃO GOVERNAMENTAL E REGULAMENTAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO.....	144
<i>Regulamentação da Atividade Imobiliária</i>	144
<i>Incorporação</i>	144
<i>Loteamentos (Comunidades Residenciais Horizontais)</i>	145
<i>Patrimônio de Afetação</i>	146
<i>Regulamentação da Política de Crédito</i>	146
<i>Sistema Financeiro de Habitação – SFH</i>	146
<i>Carteiras Próprias dos Bancos</i>	147
<i>Sistema Financeiro Imobiliário – SFI</i>	148
PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA	149
LEGISLAÇÃO MUNICIPAL	149
<i>Município de São Paulo</i>	150
<i>Município do Rio de Janeiro</i>	150
<i>Distrito Federal</i>	150
<i>Município de Goiânia</i>	150
<i>Demais Municipalidades</i>	151
ASPECTOS AMBIENTAIS	151
<i>Licenças e Autorizações Ambientais</i>	151
<i>Áreas de Preservação Permanente</i>	151
<i>Resíduos Sólidos</i>	152
<i>Áreas Contaminadas</i>	152
<i>Responsabilização Ambiental</i>	152
ATIVIDADES DA EMISSORA.....	154
PONTOS FORTES	155
REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA RECENTE E ESTRUTURA SOCIETÁRIA.....	156
EVENTOS SUBSEQUENTES.....	159
<i>Oferta de Ações</i>	159
EVENTOS RECENTES.....	159
<i>Debêntures</i>	159
<i>Joint Venture - IFC</i>	159
<i>Projeção de Lançamentos e Vendas Contratadas e Nova Unidade de Negócios</i>	159
EMPREENDIMENTOS CONCLUÍDOS RECENTEMENTE	160
RESERVA ESTRATÉGICA DE TERRENOS EM LOCAIS DIFERENCIADOS	161
ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	162
<i>Avaliação das Tendências de Mercado e Áreas em Crescimento</i>	162
<i>Identificação, Avaliação e Aquisição de Terrenos e Projetos</i>	163
<i>Planejamento e Design de Empreendimentos Imobiliários</i>	163
<i>Obtenção de Licenças, Autorizações e Aprovações Governamentais</i>	164
<i>Vendas, Marketing e Canais de Comercialização</i>	164
<i>Gerenciamento, Construção, Desenvolvimento e Alienação de Unidades e Projetos</i>	165
<i>Controle de Risco</i>	166
<i>Materiais de Construção e Fornecedores</i>	166
<i>Custos Operacionais</i>	166
<i>Investimentos</i>	167
<i>Posicionamento Processo Competitivo</i>	168
CONTRATOS RELEVANTES.....	168
<i>Aquisição da MB Engenharia</i>	168
<i>Aquisição BTHP</i>	169
<i>Contratos Financeiros</i>	170
RENEGOCIAÇÃO DE OPERAÇÃO DE VENDA	171
PROPRIEDADE E ATIVOS FIXOS.....	171
<i>Imóveis Onerados</i>	172
<i>Arrendamentos Mercantis Financeiros</i>	172
SAÚDE E SEGURANÇA.....	173
SEGURO	173

PROPRIEDADE INTELECTUAL	173
<i>Marcas</i>	173
<i>Nomes de Domínios</i>	173
EMPREGADOS	174
SINDICATOS	174
BENEFÍCIOS	174
PRESTADORES DE SERVIÇO.....	175
PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES	175
CONCORRÊNCIA	175
SAZONALIDADE	175
ASPECTOS AMBIENTAIS.....	175
CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVAS	176
<i>Geral</i>	176
<i>Processos Tributários</i>	176
<i>Processos Trabalhistas</i>	178
<i>Processos Cíveis</i>	178
ADMINISTRAÇÃO	180
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	180
<i>Pendência Judicial</i>	182
DIRETORIA	182
CONSELHO FISCAL	184
COMITÊ DE AUDITORIA	185
COMITÊ DE GOVERNANÇA CORPORATIVA E RECURSOS HUMANOS	185
CONTRATOS RELEVANTES COM A EMISSORA	185
REMUNERAÇÃO	185
<i>Salário Base</i>	186
<i>Incentivos a Curto Prazo</i>	186
PARTICIPAÇÃO A LONGO PRAZO – PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES	186
PRINCIPAIS ACIONISTAS	189
COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	189
<i>Alterações Relevantes da Participação do Acionista Controlador nos Últimos três Exercícios Sociais</i>	190
OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS	191
MÚTUOS	191
ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL – AFAC	192
OUTRAS OPERAÇÕES	193
DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	194
GERAL	194
CAPITAL SOCIAL E CAPITAL AUTORIZADO	194
AÇÕES EM TESOURARIA.....	194
HISTÓRICO DO CAPITAL SOCIAL.....	194
OBJETO SOCIAL	195
DIREITOS DAS AÇÕES	195
OPÇÕES	196
ACORDO DE ACIONISTAS.....	196
ASSEMBLEIAS GERAIS	197
DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS	198
VALORES DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO	198
RESERVAS	198
<i>Reservas de Lucros</i>	198
PAGAMENTO DE DIVIDENDOS E JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO	199
DIVIDENDOS	200

JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO	200
POLÍTICA DE DIVIDENDOS	201
HISTÓRICO DE PAGAMENTO DE DIVIDENDOS	201
PRÁTICAS DIFERENCIADAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA.....	202
PRÁTICAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA E O IBGC.....	202
AUTORIZAÇÃO PARA NEGOCIAÇÃO NO NOVO MERCADO.....	203
NOVO MERCADO.....	203
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DO NOVO MERCADO	204
<i>Política de Negociação dos Valores pela Emissora, pelo Acionista Controlador,</i>	
<i>pelos Conselheiros e pelos Diretores</i>	<i>205</i>
<i>Divulgação de Informações</i>	<i>205</i>

3. ANEXOS

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO	209
ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA REALIZADA EM 18 DE NOVEMBRO DE 2009	227
ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA REALIZADA EM 10 DE DEZEMBRO DE 2009.....	231
ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA REALIZADA EM 21 DE JANEIRO DE 2010	237
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA PARTICULAR DA SEGUNDA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A., CELEBRADA ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO EM 14 DE DEZEMBRO DE 2009.....	241
INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA PARTICULAR DA SEGUNDA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A., CELEBRADA ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO EM 05 DE JANEIRO DE 2010	295
INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITAMENTO À ESCRITURA PARTICULAR DA SEGUNDA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM DUAS SÉRIES, DA BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A., CELEBRADA ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO EM 21 DE JANEIRO DE 2010	305
DECLARAÇÃO DA EMISSORA	317
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	321
RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO ELABORADO POR FITCH RATINGS	325

4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006	333
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007	361
INFORMAÇÕES ANUAIS (IAN) DA EMISSORA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 - APENAS INFORMAÇÕES NÃO INCLUÍDAS NESTE PROSPECTO	411
INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS (ITR) DA EMISSORA EM 30 DE SETEMBRO DE 2009.....	459
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANY REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007	535

1. INTRODUÇÃO

Definições

Considerações sobre Estimativas e Declarações Acerca do Futuro

Apresentação das Informações Financeiras Consolidadas e Outras Informações

Informações Cadastrais da Companhia

Apresentação do Coordenador Líder

Sumário da Emissora

Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas

Resumo das Características da Oferta

Informações Relativas à Oferta

Identificação de Administradores, Consultores e Auditores

Fatores de Risco

Destinação dos Recursos

Operações Vinculadas à Oferta

(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.
ADEMI-RJ	Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro.
AGD	Assembleia Geral de Debenturistas.
Agente Fiduciário	Pentágono S/A DTVM.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
APP	Área de Preservação Permanente.
Auditor Independente ou Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
Banco Brascan	Banco Brascan S.A.
Banco Central	Banco Central do Brasil.
Banco de Terrenos	Conjunto de imóveis de propriedade da Emissora disponíveis para a construção de potenciais empreendimentos imobiliários.
BEC	Brookfield Engenharia S.A.
BNDDES	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.
Brascan	Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., 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.
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, regulada pelo Banco Central e pela CVM.
CFC	Conselho Federal de Contabilidade.
CIBRASEC	Cia Brasileira de Securitização.
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 Regulação Melhores Práticas para Atividades Conveniadas	Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as 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	Conselho de Administração da Emissora.
Contrato de Distribuição	Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não-Convertíveis em ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, da Segunda Emissão Pública da Brookfield Incorporação S.A.
Coordenador Líder ou Santander	Banco Santander (Brasil) 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.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
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, conforme artigo 249 da Lei das Sociedades por Ações.
Deliberação CVM 506	Deliberação CVM nº 506, de 19 de junho de 2006.
Deliberação CVM 560	Deliberação CVM nº 560, de 11 de dezembro de 2008.
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	<p>O EBITDA da Emissora 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 desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez da Emissora. O EBITDA não possui significado padronizado e a definição de EBITDA da Emissora pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras sociedades.</p> <p>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 desempenho econômico geral da Emissora, 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.</p> <p>Consequentemente, a Emissora acredita que o EBITDA permite uma melhor compreensão não só do seu desempenho financeiro, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas despesas de capital e seu capital de giro. No entanto, o EBITDA apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da Emissora, que poderiam afetar de maneira significativa os lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados.</p>
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio.

Escritura da 3ª Emissão de Debêntures da Company	Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da Company S.A., celebrada entre a Company e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 14 de junho de 2007, conforme aditada em 12 de julho de 2007.
Escritura de Emissão	Escritura Particular da Segunda Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, da Brookfield Incorporações S.A., celebrada entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 14 de dezembro de 2009, conforme aditada em 05 de janeiro de 2010 e em 21 de janeiro de 2010.
Estatuto da Cidade	Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e posteriores alterações.
Estatuto Social	Estatuto Social da Emissora.
EUA ou Estados Unidos	Estados Unidos da América.
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.
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	<i>International Financial Reporting Standards</i> , 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.
INEA	Instituto Estadual do Ambiente do Rio de Janeiro
INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE.

INPI	Instituto Nacional de Propriedade Industrial.
Instrução CVM 247	Instrução da CVM nº 247, de 27 de março de 1996, e alterações posteriores, que dispõe sobre a avaliação de investimentos em sociedades coligadas e controladas e sobre os procedimentos para elaboração e divulgação das demonstrações contábeis consolidadas, para o pleno atendimento aos Princípios Fundamentais de Contabilidade, dentre outras providências.
Instrução CVM 358	Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, e posteriores alterações, que dispõe sobre a divulgação e uso de informações sobre ato ou fato relevante relativo às companhias abertas, disciplina a divulgação de informações na negociação de valores mobiliários e na aquisição de lote significativo de ações de emissão de companhia aberta.
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 que dispõe sobre o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.
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 pedido de investimento de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), fundos de investimentos, 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 investimentos da Lei 4.131, 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.
IOF	Imposto sobre Operações Financeiras.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
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.
MB Engenharia	MB Engenharia S.A.
Medida Provisória nº 449/08	Medida Provisória nº 449, de 3 de dezembro de 2008.
Partes Relacionadas	De acordo com a Deliberação CVM 560, partes relacionadas podem ser definidas, de um modo amplo, como aquelas entidades, físicas ou jurídicas, com as quais uma companhia tenha possibilidade de contratar, no sentido lato deste termo, em condições que não sejam as de comutatividade e independência que caracterizam as transações com terceiros alheios à companhia, ao seu controle gerencial ou a qualquer outra área de influência. Os termos "contrato" e "transações" referem-se, neste contexto, a operações tais como: comprar, vender, emprestar, tomar emprestado, remunerar, prestar ou receber serviços, condições de operações, dar ou receber em consignação, integralizar capital, exercer opções, distribuir lucros etc.
PIB	Produto Interno Bruto.
PIS	Programa de Integração Social.
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 <i>Bookbuilding</i>	Procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais realizado no Brasil, pelo Coordenador Líder, conforme o artigo 44 da Instrução CVM 400.
Prospecto Preliminar	Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, da Brookfield Incorporações S.A., datado de 15 de dezembro de 2009.
Prospecto ou Prospecto Definitivo	Este Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Duas Séries, da Brookfield Incorporações S.A.
Real ou R\$	Moeda corrente do Brasil.

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.
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.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
SPE SP-3	Brascan SPE SP-3 S.A.
SRF ou Receita Federal	Secretaria da Receita Federal.
STF	Supremo Tribunal Federal.
STJ	Superior Tribunal de Justiça.
Subsidiárias	Sociedades nas quais a Emissora detém participação relevante no capital social. Para informações adicionais, veja a seção “ <i>Atividades da Emissora</i> ” na página 153 deste Prospecto.
Taxa SELIC	Taxa dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
TJLP	Taxa de Juros de Longo Prazo, conforme determinado pelo CMN.
TR	Taxa Referencial, calculada pelo Banco Central.
Unidade	Unidade autônoma imobiliária, residencial ou comercial, construída ou em fase de construção.
U.S. GAAP	Práticas contábeis geralmente aceitas nos Estados Unidos.

Valor Nominal Unitário	R\$10.000,00.
Vendas Contratadas	Somatório do valor decorrente de todos os contratos de venda de Unidades celebrados em determinado período, incluindo a venda de Unidades lançadas e a venda de Unidades em estoque.
VGv	Somatório do valor de venda da totalidade das Unidades de um empreendimento imobiliário específico.
VGv Estimado	Corresponde ao valor total estimado a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades planejadas: (i) no projeto de um determinado empreendimento imobiliário em desenvolvimento; ou (ii) relativamente ao estoque de terrenos da Companhia, a um preço estimado pela Companhia com base nas características de cada terreno, do produto projetado e dos parâmetros de mercado estabelecidos pela Companhia por meio de pesquisas ou de outra forma de avaliação.
VGv Lançado	Corresponde ao valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário ao preço de lançamento.

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 “*Atividades da Emissora*”, respectivamente nas páginas 75, 25, 103 e 153 deste Prospecto.

As 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 negócios operacionais e o setor de atuação da Emissora, bem como sua situação financeira e os seus resultados operacionais e prospectivos. Embora a Emissora acredite que essas 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 é disposto.

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

- Conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil e, em especial, nos mercados geográficos em que a Emissora atua e possíveis 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, da atratividade dos empreendimentos da Emissora e das condições da concorrência, mudança nos custos estimados no orçamento (incluindo o custo com aquisição de terrenos e construção de empreendimentos) e na demanda da Emissora, nas preferências e na situação financeira de clientes da Emissora;
- fatores demográficos e disponibilidade de renda;
- capacidade de pagamento de financiamentos e cumprimento de obrigações financeiras da Emissora;
- capacidade de contratar novos financiamentos e executar o plano de expansão da Emissora;
- capacidade de competir com êxito e dirigir os negócios da Emissora no futuro;
- alterações nos negócios da Emissora;
- alterações na legislação e regulamentação aplicáveis ao setor imobiliário, bem como a promulgação de leis e de regulamentos futuros versando sobre matéria imobiliária, fiscal ou de zoneamento;
- interesses dos acionistas controladores da Emissora;
- capacidade de obter mão de obra, produtos, materiais, serviços e equipamentos de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- sucesso continuado dos esforços de comercialização e venda da Emissora, bem como capacidade de implementar com sucesso a sua estratégia de crescimento;
- alteração da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;
- capacidade da Emissora de realizar o seu VGV;
- obtenção de licenças e autorizações governamentais para construções e empreendimentos da Emissora;
- outros fatores que podem afetar as condições financeiras, liquidez e resultados de operações da Emissora; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “*Fatores de Risco*” na página 75 deste Prospecto.

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 poderá, a Emissora, assegurar que atualizará ou revisará 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. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho da Emissora podem diferir substancialmente daqueles previstos em nas 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.

Todas as referências a “VGV Estimado” correspondem ao valor total estimado a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades planejadas (i) no projeto de um determinado empreendimento imobiliário em desenvolvimento, ou (ii) relativamente ao estoque de terrenos da Companhia, a um preço estimado pela Companhia com base nas características de cada terreno, do produto projetado e dos parâmetros de mercado estabelecidos pela Companhia por meio de pesquisas ou de outra forma de avaliação. Há possibilidade de o VGV Estimado não ser realizado ou diferir significativamente do efetivo VGV Lançado, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente lançadas em um empreendimento imobiliário poderá ser diferente da quantidade de Unidades originalmente previstas no respectivo projeto e/ou o preço de lançamento de cada Unidade poderá ser diferente do preço originalmente estimado.

Todas as referências a “VGV Lançado” correspondem ao valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VGV Lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente vendidas poderá ser inferior à quantidade de Unidades lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada Unidade poderá ser inferior ao preço de lançamento.

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Emissora 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. Essas duas leis têm, 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 informações adicionais sobre a Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, veja seções “*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*” e “*Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas*”, respectivamente nas páginas 103 e 31 deste Prospecto.

As informações financeiras da Emissora inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006, de 2007 e de 2008, e aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e de 2009, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras anuais e informações trimestrais - ITR da Emissora 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 19, 31 e 103 deste Prospecto, respectivamente.

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

- das demonstrações financeiras da Emissora, 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, que 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 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), o que afetou a comparação entre os exercícios apresentados. Essas demonstrações 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 Emissora – 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 337 deste Prospecto;

- das demonstrações financeiras da Emissora, 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, que foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08). Essas demonstrações 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 365 deste Prospecto; e
- das informações trimestrais (ITR) consolidadas da Emissora, que compreendem os balanços patrimoniais levantados em 30 de setembro de 2009 e em 30 de junho de 2009, as demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa correspondentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2009 e de 2008 e a demonstração das mutações do patrimônio líquido (controladora) correspondentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, anexas a este Prospecto, foram elaboradas pela Emissora 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 pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08). 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 período de nove meses findo em 30 de setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro 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 532 deste Prospecto.

Dessa forma, as informações e análises descritas na seção “*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*”, na página 103 deste Prospecto, 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e de 2009, com os ajustes decorrentes das novas práticas contábeis, conforme descrito acima.

A demonstração do resultado consolidado da Emissora 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 os resultados em anos anteriores da Emissora.

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*”, na página 100 deste Prospecto, inclui informações financeiras que refletem as informações financeiras consolidadas da Emissora para dar efeito à aquisição da Company por ela como se houvesse ocorrido desde 1º 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 a situação financeira ou resultados operacionais da Emissora 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 situação financeira ou de resultados operacionais futuros da Emissora.

ESTIMATIVAS DO MERCADO

As informações constantes neste Prospecto sobre estimativas de mercado, a situação da Emissora em relação aos concorrentes e a participação no mercado imobiliário brasileiro foram baseadas em informações obtidas de fontes que são consideradas confiáveis, tais como EMBRAESP, ADEMI-RJ, SECOVI, IBGE e o Banco Central, entre outros. Embora a Emissora não tenha motivos para achar que tais informações não são corretas, não foram verificadas 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 os critérios internos da Emissora, para representar os diferentes segmentos de mercado em que atua a Emissora 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 EMISSORA

Identificação da Emissora	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 sede social da Emissora está localizada na Av. das Américas, nº 3434, Bloco II, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22640-102, na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro.
Diretoria de Relações com Investidores	A Diretoria de Relações com Investidores da Emissora 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 Emissora	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
Atendimento aos Debenturistas	O atendimento aos debenturistas 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) 3127-9413 e endereço de correio eletrônico horacio.piedras@br.brookfield.com .
Jornais nos quais divulga informações	As informações sociais 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 <i>website</i> da Emissora está disponível no endereço www.br.brookfield.com . As informações constantes no <i>website</i> da Emissora não são parte integrante deste Prospecto, nem se encontram incorporadas por referência a este.

Informações Adicionais: Quaisquer informações complementares sobre a Brookfield e a Oferta poderão ser obtidas junto: (i) à Brookfield, em seu endereço de atendimento aos acionistas e em seu *website*; (ii) ao Coordenador Líder, na Avenida Juscelino Kubitschek, 2235, 27º andar, CEP 04543-011 (iii) 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.

APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

O Santander Brasil é controlado pelo Santander Espanha, o qual em 2007 participou do consórcio que fechou um importante negócio na história da indústria bancária do mundo ao adquirir 96,95% das ações do banco holandês ABN AMRO, por €71,0 bilhões.

Fundado em 1857, o Santander Espanha possui atualmente US\$1,6 trilhão em ativos, administra quase US\$1,8 trilhão em fundos, possui mais de 90 milhões de clientes, mais de 14.196 agências e está presente em mais de 40 países. Em 2008, o Santander foi considerado o melhor banco do Mundo, e o melhor banco da América Latina, segundo a revista Euromoney – *Awards of Excellence*, e atualmente desenvolve uma importante atividade de negócios na Europa, região em que alcançou uma presença destacada no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc, assim como em Portugal.

Nos primeiros nove meses de 2009, o Banco Santander S.A. registrou lucro líquido de mais de €6,7 bilhões. A América Latina representa 35% dos resultados do Santander no mundo. Nos primeiros nove meses de 2009 a América Latina foi responsável por um lucro líquido de mais de US\$3,8 bilhões.

Em 1957, o grupo Santander entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997 adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano, Simonsen S.A.), e em 2000 adquiriu o Banespa.

Com a compra do Banco Real, realizada em 24 de julho de 2007 e a posterior incorporação de suas ações em 29 de agosto de 2008, o Santander Brasil consolidou-se como o terceiro maior banco privado do País em 2008, pelo *ranking* por ativo total do Banco Central do Brasil. O Santander Brasil tem presença ativa em todos os segmentos do mercado financeiro, com uma completa gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes - pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. A sua presença está estrategicamente concentrada nas regiões Sul e Sudeste, responsáveis pela maior fatia do PIB nacional.

O Santander Brasil possui uma participação de mercado expressiva nessas regiões. Nos primeiros nove meses de 2009, o Santander Brasil possuía uma carteira de mais de 21,8 milhões de clientes, 3.598 pontos de venda e 18.081 caixas eletrônicos, encerrando os primeiros nove meses de 2009 com um total de ativos de R\$306,2 bilhões e patrimônio líquido de R\$55,6 bilhões.

O Santander Brasil possui uma participação de 18% do lucro das áreas de negócios e 20% dos resultados do grupo Santander no mundo e de 57% no resultado da América Latina.

O Santander tem, consistentemente, ocupado posição de destaque no mercado de renda fixa local. No período findo em 30 de setembro de 2009, foi a quarta instituição no ranking de volume de origemação e a segunda em número de operações de renda fixa da ANBIMA, tendo intermediado 25 operações que totalizaram R\$2.583 milhões, equivalente a 8,6% do volume acumulado de origemação.

Em 2006, o Santander estruturou e atuou como coordenador líder da maior operação da história do mercado de renda fixa brasileiro: a sétima emissão pública de debêntures da Companhia Vale do Rio Doce, no valor de R\$5,5 bilhões. Nos anos de 2007, 2008 e 2009, as seguintes operações mereceram destaque: (i) a sétima emissão pública de debêntures da Telemar Participações S.A., no montante total de R\$250 milhões; (ii) a segunda emissão pública de debêntures da Tractebel Energia S.A., no montante total de R\$350 milhões; (iii) a primeira emissão pública de debêntures da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., no montante total de R\$200 milhões; (iv) a primeira emissão pública de debêntures da Klabin Segall S.A., no montante total de R\$202,5 milhões; (v) a primeira emissão pública de debêntures da Cia Providência Indústria e Comércio, no montante total de R\$150 milhões; (vi) a terceira emissão pública de debêntures da Tractebel Energia S.A., no montante total de R\$600 milhões; (vii) a terceira emissão pública de debêntures da Elektro Eletricidade e Serviços S.A., no montante total de R\$300 milhões; (viii) a quinta emissão pública de debêntures da Companhia de Concessões Rodoviárias - CCR, no montante total de R\$598 milhões e; (ix) a segunda emissão pública de debêntures da Coelce, no montante total de R\$245 milhões.

No segmento de operações estruturadas, o Santander intermediou importantes operações do mercado em 2007 e 2008, por meio de FIDCs e CRIs, quais sejam: (i) CRIs da primeira emissão da WT VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., totalizando R\$126,9 milhões; (ii) alienação de quotas subordinadas do FIDC Chemical, totalizando R\$41,8 milhões; (iii) CRIs da 3ª série e 4ª série da primeira emissão da Rio Bravo Crédito Cia. de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Petrobras - Petróleo Brasileiro S.A., totalizando R\$100,2 milhões e R\$99,6 milhões, respectivamente; (iv) FIDC Chemical III, no montante de R\$324 milhões, sendo este o primeiro do programa de securitização da Braskem S.A. a ser estruturado com quotas subordinadas mezanino.

Em 2009, o Santander Brasil atuou como coordenador líder da oferta pública inicial de ações do Banco Santander (Brasil), no valor de R\$14,1 bilhões, sendo este maior IPO da história do mercado de capitais brasileiro, de acordo com dados da Comissão de Valores Mobiliários.

SUMÁRIO DA EMISSORA

Este sumário destaca as informações selecionadas sobre os negócios da Emissora e esta Oferta. Este sumário não contém todas as informações necessárias que o investidor deve considerar para investir nas Debêntures. A Emissora recomenda que o investidor leia, cuidadosamente, todo o conteúdo deste Prospecto, incluindo as 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”, respectivamente nas páginas 75, 94, 103 e 17 deste Prospecto.

VISÃO GERAL DA EMISSORA

A Emissora é uma das seis maiores incorporadoras do setor imobiliário brasileiro em valor de mercado¹, 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, a Emissora foi líder 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 bilhão em lançamentos, respectivamente, e ficou em quarto lugar em lançamentos de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, com R\$0,4 bilhão em lançamentos². Nos nove primeiros meses de 2009, os lançamentos da Emissora atingiram R\$1,3 bilhão, representando um crescimento de 21,1% em relação ao mesmo período de 2008. As operações da Emissora são desenvolvidas de forma integrada, englobando as atividades de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento de projetos, construção e vendas.

A Emissora 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, a Emissora passou a ter maior presença em regiões do Brasil onde ainda não tinha uma presença destacada, uma vez que cada uma dessas empresas possui forte atuação em sua respectiva região geográfica. Assim, se a Emissora já tinha uma presença forte nas áreas metropolitanas do Estado do Rio de Janeiro por meio da Brascan, passou 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.

A Emissora é parte do Grupo Brookfield, que atua há 110 anos no Brasil, sendo controlada pela Brookfield Brasil e pelos Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas. A Brookfield Brasil tem uma plataforma de investimentos com R\$16 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\$90 bilhões sob administração, dos quais US\$40 bilhões encontram-se investidos no mercado imobiliário.

¹ Fonte: Bloomberg, 24 de novembro de 2009.

² Foram considerados para esse cálculo os relatórios trimestrais das empresas de capital aberto do setor no Brasil, exceto Klabin Segall S.A.

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

Informações Operacionais	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
	2006	2007	2008	2008	2009
<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>					
Lançamentos⁽¹⁾					
Residencial	378.000	730.000	908.064	511.041	1.086.002
Escritórios	—	273.000	1.320.630	597.444	256.370
Total	378.000	1.003.000	2.228.694	1.108.485	1.342.372
Vendas Contratadas⁽¹⁾					
Residencial	351.633	476.689	726.878	461.965	1.139.489
Escritórios	13.058	236.411	101.538	60.225	359.360
Total	364.691	713.100	828.416	522.190	1.498.849
Informações Financeiras⁽¹⁾⁽²⁾					
Receita líquida	393.695	462.493	792.323	534.886	1.274.066
Lucro bruto	178.133	193.176	327.337	253.636	448.366
Margem bruta ⁽³⁾	45,2%	41,8%	41,3%	47,4%	35,2%
Lucro líquido	41.970	145.261	102.837	87.995	150.324
Outras Informações Financeiras					
EBITDA ⁽⁴⁾	88.078	130.052	189.055	156.843	268.368
Margem EBITDA ⁽⁵⁾	22,4%	28,1%	23,9%	29,3%	21,1%

Índices Financeiros

(Dívida Líquida – Dívida SFH)/Patrimônio Líquido	-0,22	-0,27	0,38	0,11	0,35
(Total de Recebíveis + Imóveis a Comercializar)/(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar)	-13,87	18,68	2,16	2,26	2,32

(1) Lançamentos, vendas contratadas e informações financeiras incluem os resultados da MB Engenharia a partir de 01 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 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08) 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 11 deste Prospecto.

(5) EBITDA dividido pela receita líquida.

PONTOS FORTES

A Emissora acredita que seus pontos fortes sejam:

Atuação nas principais áreas metropolitanas. A Emissora é resultado da combinação das empresas Brascan, Company e MB Engenharia com destaque em lançamentos de empreendimentos imobiliários nos mercados imobiliários nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro e na região Centro-Oeste, responsáveis por 33,9%, 11,6% e 8,7% do PIB brasileiro, respectivamente, em 2006³. A Emissora conseguiu aplicar seu modelo de negócios em todos esses mercados, aproveitando-se da experiência e reputação agregada por cada uma de suas empresas nessas regiões, o que propicia à Emissora amplo conhecimento das especificidades e regulamentações em cada uma delas e, consequentemente, maior eficiência para a aprovação, licenciamento e desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários.

Modelo de negócios totalmente integrado e eficiente. As atividades de incorporação imobiliária da Emissora são completamente integradas, o que permite à Emissora administrar e controlar todos os seus estágios, incluindo o processo de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento, vendas e construção. A Emissora acredita que o processo integrado de suas atividades lhe oferece vantagens competitivas, tais como: (i) forte equipe de construção, permitindo a redução de custos, do prazo para conclusão e do risco de execução de empreendimentos consolidado na sua unidade de negócio de construção; (ii) rígido controle de qualidade; (iii) capacidade para executar incorporações de maior escala; (iv) atuação local em suas unidades de negócio (nos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo e na região Centro-Oeste), aproveitando-se da experiência de quase 30 anos de operação em seus 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. A Emissora oferece uma das maiores diversificações de produtos do setor, uma vez que desenvolve um amplo leque de produtos imobiliários de escritórios e residenciais para todos os segmentos de renda. A experiência específica de suas unidades de negócio em cada um dos mercados de atuação e nos diferentes segmentos de renda confere à Emissora flexibilidade para focar em produtos voltados para regiões e segmentos onde acredita estar o maior potencial de crescimento e de retorno financeiro.

Sólida reputação e reconhecimento da marca. A marca “Brookfield” é uma marca mundial com sólida reputação no setor imobiliário. Por meio dela, a Emissora consolida suas três marcas locais – “Brascan”, “Company” e “MB Engenharia”. Com isso, o reconhecimento da marca consolidada “Brookfield” atingiu sólida reputação entre os fornecedores, subcontratados, corretores e outros incorporadores.

Experiência comprovada do principal acionista da Emissora. A Emissora se beneficia da experiência e do apoio de sua 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 ajudou a Emissora 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, a Emissora incorporou a larga experiência adquirida por essas duas companhias nos respectivos mercados e segmentos de operação, incrementando sua capacidade de atuação e de desenvolvimento de projetos. Finalmente, a Emissora se beneficia da experiência e do apoio do grupo de gestão da Brookfield Brasil, especializado nos setores imobiliário e de infraestrutura. Essa estrutura única de organização oferece à Emissora expertise em pesquisa e suporte a operações no mercado imobiliário com foco no Brasil.

Governança corporativa e equipe administrativa eficiente. A Emissora possui 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 pelo Sarbanes-Oxley. Além disso, sua conceituada equipe administrativa é experiente e especializada, com média de 25 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro, e está comprometida com o desenvolvimento sustentável e a maximização dos resultados da Emissora. Como parte de seu programa de governança corporativa, a Emissora identifica e capacita seus executivos de maneira contínua para apoiar iniciativas de negócios e implementar sua estratégia de negócios, além de manter um planejamento de sucessão executiva. Os resultados desse programa refletem-se em seus empregados, altamente treinados, dos quais aproximadamente 20% possuem pós-graduação, assim como em seus baixos índices de rotatividade de pessoal.

ESTRATÉGIA

Os principais elementos da estratégia da Emissora são os seguintes:

Capitalizar o potencial de crescimento em seus segmentos de mercado. A Emissora atua de forma diversificada, combinando segmentos e regiões, aumentando o número de lançamentos de empreendimentos onde entende ter maior potencial de crescimento, reduzindo assim sua exposição em segmentos e regiões específicos. Sua diversificação geográfica 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 seu modelo de negócios totalmente integrado, a Emissora pode oferecer projetos de custo proporcionalmente mais baixo a todos os segmentos, bem como a sua marca, respeitada no mercado, permite à Emissora praticar maiores margens que os seus competidores. Além disso, a Emissora acredita que o crescimento do mercado imobiliário nas regiões em que atua continuará a ser superior ao do Brasil como um todo.

Avaliação de novas oportunidades de crescimento. A Emissora possui 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 seu crescimento e aumentaram a diversificação de suas 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, a Emissora continuará a avaliar novas oportunidades de aquisição de outras empresas ou empreendimentos no setor imobiliário, com o objetivo de ampliar a consolidação de suas atividades no setor.

Desenvolvimento de um Banco de Terrenos equilibrado. A Emissora tem largo conhecimento na exploração e desenvolvimento de terrenos para empreendimentos imobiliários, e busca manter um 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 permite à Emissora ter previsibilidade sobre as 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 sua eficiência operacional e financeira. O desenvolvimento de projetos em larga escala, em conjunto com o seu modelo de negócios totalmente integrado, permite à Emissora atingir economias de escala por meio da distribuição de custos indiretos fixos e de marketing sobre uma grande quantidade de Unidades. Ao utilizar a experiência da Brookfield Asset Management no segmento de incorporação imobiliária, a Emissora tem capacidade de introduzir novos produtos e tecnologias que reduzem custos e aumentam margens operacionais.

REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA RECENTE E ESTRUTURA SOCIETÁRIA

Em 31 de janeiro de 2008, a Emissora 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 m² de área.

Em 17 de abril de 2008, a Emissora 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 da estratégia da Emissora de crescimento em virtude (i) do portfólio de negócios e ativos de alta qualidade e complementares; (ii) da possibilidade de expansão geográfica da Emissora; (iii) da capacidade inovadora de construção a baixo custo; e (iv) da possibilidade de direcionamento estratégico da Emissora 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 103 deste Prospecto.

Em 22 de outubro de 2008, a Emissora 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 objetivo: (i) aumentar o *market share* da Emissora em São Paulo, região em que está localizado 50% de seu 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 Emissora; e (vii) melhorar o acesso da Emissora ao mercado de capitais.

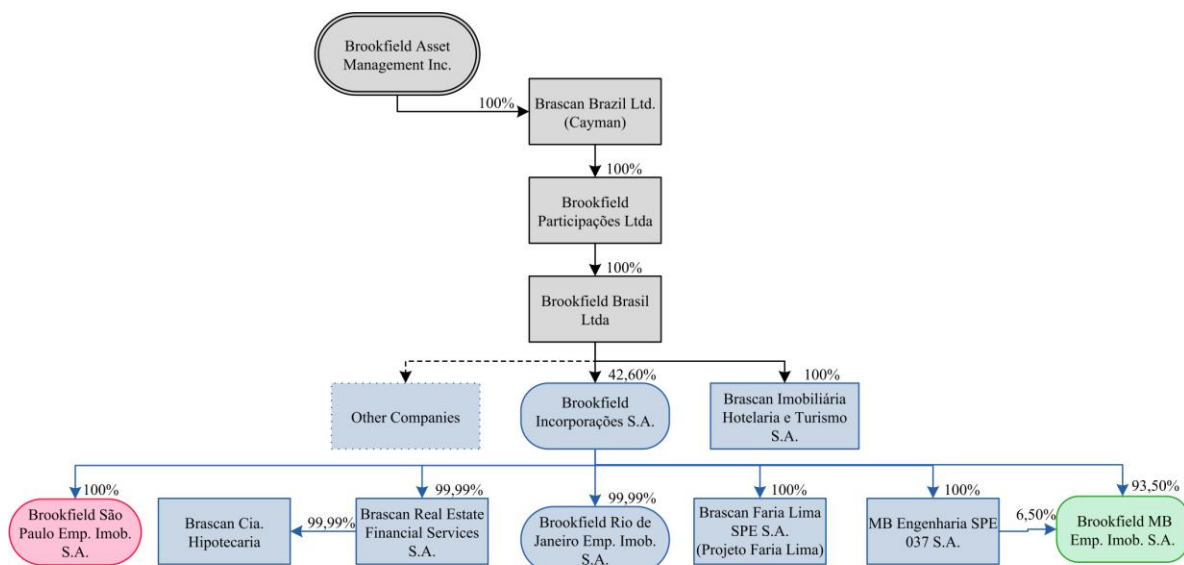
Em 22 de junho de 2009, a Emissora alterou sua antiga denominação “Brascan Residential Properties S.A.” para “Brookfield Incorporações S.A.”, de forma a consolidar a força de suas três marcas em uma única marca “Brookfield”, além de vincular diretamente a Emissora à imagem de sua controladora indireta Brookfield Asset Management.

Em 24 de junho de 2009, foi alterada a denominação social da sociedade controlada pela Emissora “Brascan Imobiliária Incorporações S.A.” para “Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.” e, em 13 de julho de 2009, foi alterada também a denominação social da sociedade controlada pela Emissora “Company S.A.” para “Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.”

Ao adotar a sua marca mundial no Brasil, a Brookfield Asset Management reafirma sua confiança no mercado imobiliário brasileiro.

Para informações adicionais acerca da reestruturação societária da Emissora e dos principais acionistas, veja seções “*Atividades da Emissora – Reorganização Societária Recente e Estrutura Societária*” e “*Principais Acionistas*”, respectivamente nas páginas 155 e 188 deste Prospecto.

O organograma abaixo apresenta a estrutura societária do Grupo Brookfield no Brasil, na data deste Prospecto:



EVENTOS SUBSEQUENTES

Oferta de Ações

Em 21 de outubro de 2009, a Emissora e seus acionistas Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Angelo de Andrade Zanforlin, Walter Francisco Lafemina, Elias Calil Jorge e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (“Acionistas Vendedores”), realizaram uma oferta pública primária e secundária de ações ordinárias no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, para investidores institucionais e não institucionais, incluindo esforços de colocação de ações ordinárias no exterior, com base nas isenções de registro previstas no Securities Act de 1933. O encerramento da oferta foi anunciado no dia 12 de novembro de 2009, com a distribuição de 97.750.000 ações ordinárias, ao preço de R\$6,80 por ação ordinária, totalizando R\$664,7 milhões, sendo: (i) 82.750.000 ações ordinárias emitidas pela Emissora, perfazendo o total de R\$562,7 milhões; e (ii) 15.000.000 ações ordinárias de emissão da Emissora e de titularidade dos Acionistas Vendedores, perfazendo o total de R\$102,0 milhões.

EVENTOS RECENTES

Debêntures

Em 01 de setembro de 2009, a Emissora 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, subscrita por um único investidor qualificado, o Fundo BTG Pactual Emissões Primárias Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado. A referida emissão foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/DEB/2009/017, tendo sido concedida dispensa de requisito ao registro referente à apresentação de prospecto e à publicação dos anúncios de início e de encerramento da emissão. Essa debênture tem prazo de vencimento de 48 meses, com vencimento fixado em 01 de setembro de 2013. A 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.

Os recursos obtidos por meio da emissão de debênture realizada em 01 de setembro de 2009 foram utilizados para custear gastos gerais da Emissora.

Joint Venture - IFC

Em 28 de setembro de 2009, o IFC formalizou sua aceitação em analisar a formação de uma *joint venture* com a Emissora 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 Emissora, 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 Emissora no valor equivalente, em Reais, a até US\$20,0 milhões, cujo prazo de pagamento será de 7 anos. Adicionalmente, a Emissora 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 Emissora, 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.

Projeção de Lançamentos e Vendas Contratadas e Nova Unidade de Negócios

Em 14 de dezembro de 2009 a Emissora, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM 358, publicou fato relevante comunicando suas projeções (*guidance*) para lançamentos e vendas contratadas para os anos de 2010 e 2011. Para 2010, a Emissora projeta lançamentos entre R\$3,0 bilhões e R\$3,3 bilhões e vendas contratadas entre R\$2,5 bilhões e R\$2,8 bilhões. Para o ano de 2011, a Emissora projeta lançamentos entre R\$3,5 bilhões e R\$4,0 bilhões e vendas contratadas entre R\$3,4 bilhões e R\$3,7 bilhões. A Emissora comunicou também que, até novembro de 2009, as vendas contratadas totalizaram mais de R\$2,0 bilhões.

Adicionalmente, em linha com a sua estratégia de expansão para novos mercados com alto potencial de crescimento, a Emissora comunicou que decidiu implementar uma nova unidade de negócios com foco na região sul do Brasil e interior do Estado de São Paulo, localidades em que a Emissora já possui promessas de venda de terrenos.

SUMÁRIO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS CONSOLIDADAS

A apresentação a seguir é um resumo das informações financeiras da Emissora para cada um dos exercícios ou períodos indicados. As informações financeiras inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006, de 2007 e de 2008, e aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e de 2009, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras anuais e trimestrais (ITR) da Emissora 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 19, 94 e 103 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08).

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 nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais levantados em 30 de setembro de 2009 e 30 de junho de 2009 e as demonstrações dos resultados referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08).

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

- das demonstrações financeiras da Emissora, 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, que 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 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), o que afetou a comparação entre os exercícios apresentados. Essas demonstrações 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 Emissora – 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 337 deste Prospecto;
- das demonstrações financeiras da Emissora, 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, que foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08). Essas demonstrações 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 365 deste Prospecto; e
- das informações trimestrais (ITR) consolidadas da Emissora, que compreendem os balanços patrimoniais levantados em 30 de setembro de 2009 e em 30 de junho de 2009, as demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa correspondentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2009 e de 2008 e a demonstração das mutações do patrimônio líquido (controladora) correspondentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, anexas a este Prospecto, foram elaboradas pela Emissora 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 pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08). 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 período de nove meses findo em 30 de setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro 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 532 deste Prospecto.

A demonstração do resultado consolidado da Emissora, 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 os resultados da Emissora em anos anteriores.

Adicionalmente, a seção “*Informações Financeiras Consolidadas Pro Forma Não Auditadas*”, na página 100 deste Prospecto, inclui informações financeiras que refletem as informações financeiras consolidadas da Emissora para dar efeito à aquisição da Company por ela como se houvesse ocorrido em 1º 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 a situação financeira ou resultados operacionais da Emissora 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 da situação financeira ou dos resultados operacionais futuros da Emissora.

BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS

	2006 ^(*)	% Total	Em 31 de dezembro de 2007 ^(*)		2008 ^(*)	% Total	Em 30 de setembro de 2009		% Variação		
				% Total				% Total	2007/2006	2008/2007	2009/2008
<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>											
ATIVO											
CIRCULANTE											
Caixa e aplicações financeiras	654.151	38,2%	466.554	28,0%	247.547	5,8%	269.822	5,4%	-28,7%	-46,9%	9,0%
Contas a receber	157.211	9,2%	164.928	9,9%	787.315	18,3%	870.562	17,5%	4,9%	377,4%	10,6%
Estoque de imóveis a comercializar	179.783	10,5%	301.470	18,1%	1.255.518	29,3%	1.457.426	29,2%	67,7%	316,5%	16,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	0,0%	0	0,0%	11.813	0,3%	10.141	0,2%	0,0%	0,0%	-14,2%
Imposto a compensar	2.094 ^(**)	0,1%	7.647	0,5%	22.422	0,5%	23.982	0,5%	265,2%	193,2%	7,0%
Outros ativos	6.505	0,4%	33.884	2,0%	18.956	0,4%	39.425	0,8%	420,9%	-44,1%	108,0%
Total do ativo circulante	999.744	58,4%	974.483	58,5%	2.343.571	54,6%	2.671.358	53,6%	-2,5%	140,5%	14,0%
NÃO CIRCULANTE											
Realizável a longo prazo											
Contas a receber	378.212	22,1%	375.318	22,5%	442.004	10,3%	684.715	13,7%	-0,8%	17,8%	54,9%
Estoque de imóveis a comercializar	264.679	15,5%	225.111	13,5%	1.103.679	25,7%	1.097.981	22,0%	-14,9%	390,3%	-0,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	43.395	2,5%	58.754	3,5%	57.037	1,3%	66.963	1,3%	35,4%	-2,9%	17,4%
Imposto a compensar	0	0,0%	0	0,0%	4.200	0,1%	2.808	0,1%	0,0%	0,0%	-33,1%
Outros ativos	15.351	0,9%	16.062	1,0%	93.782	2,2%	178.491	3,6%	4,6%	483,9%	90,3%
	701.637	41,0%	675.245	40,5%	1.700.702	39,6%	2.030.958	40,8%	-3,8%	151,9%	19,4%
Investimentos	248	0,0%	0	0,0%	5.169	0,1%	28.515	0,6%	-100,0%	0,0%	451,7%
Imobilizado	10.397	0,6%	17.144	1,0%	35.696	0,8%	40.273	0,8%	64,9%	108,2%	12,8%
Intangível	208	0,0%	208	0,0%	206.531	4,8%	211.978	4,3%	0,0%	99193,8%	2,6%
	10.853	0,6%	17.352	1,0%	247.396	5,8%	280.766	5,6%	59,9%	1325,7%	13,5%
Total de ativo não circulante	712.490	41,6%	692.597	41,5%	1.948.098	45,4%	2.311.724	46,4%	-2,8%	181,3%	18,7%
TOTAL DO ATIVO	1.712.234	100,0%	1.667.080	100,0%	4.291.669	100,0%	4.983.082	100,0%	-2,6%	157,4%	16,1%

^(*) Os valores de 31 de dezembro de 2006, 2007 e de 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de setembro de 2009.

^(**) O saldo da conta de impostos a compensar, no valor de R\$2.094 mil, foi destacado em 31 de dezembro de 2006 da conta de outros ativos, para permitir melhor comparabilidade com os saldos apresentados em 30 de setembro de 2009.

	Em 31 de dezembro de				Em 30 de setembro de				% Variação		
	2006 ^(*)	% Total	2007 ^(*)	% Total	2008 ^(*)	% Total	2009	% Total	2007/2006	2008/2007	2009/2008
<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>											
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
CIRCULANTE											
Empréstimos com terceiros	151.971	8,9%	86.720	5,2%	404.173	9,4%	486.372	9,8%	-42,9%	366,1%	20,3%
Empréstimos com partes relacionadas	150.820	8,8%	0	0,0%	95.626	2,2%	63.741	1,3%	-100,0%	0,0%	-33,3%
Contas a pagar	5.954	0,3%	9.928	0,6%	27.294	0,6%	43.611	0,9%	66,7%	174,9%	59,8%
Provisão referente à aquisição de investimentos	0,0	0,0%	0	0,0%	8.359	0,2%	5.103	0,1%	0,0%	0,0%	-39,0%
Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento ^(***)	30.755	1,8%	48.783	2,9%	195.171	4,5%	241.883	4,9%	58,6%	300,1%	23,9%
Dividendos propostos a pagar	7.241	0,4%	36.715	2,2%	24.424	0,6%	-	0,0%	407,0%	-33,5%	-100,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos ^(***)	0,0	0,0%	16.253	1,0%	2.052	0,0%	8.729	0,2%	0,0%	-87,4%	325,4%
PIS e COFINS diferidos ^(***)	11.513	0,7%	9.131	0,5%	12.563	0,3%	40.021	0,8%	-20,7%	37,6%	218,6%
Adiantamentos de clientes	0,0	0,0%	0	0,0%	97.753	2,3%	148.958	3,0%	0,0%	0,0%	52,4%
Outros passivos ^(***)	13.524	0,8%	19.342	1,2%	99.134	2,3%	109.715	2,2%	43,0%	412,5%	10,7%
Total do passivo circulante	371.778	21,7%	226.872	13,6%	966.549	22,5%	1.148.133	23,0%	-39,0%	326,0%	18,8%
NÃO CIRCULANTE											
Empréstimos com terceiros	159.755	9,3%	147.892	8,9%	580.633	13,5%	707.177	14,2%	-7,4%	292,6%	21,8%
Empréstimos com partes relacionadas	2.933	0,2%	3.541	0,2%	0,0	0,0%	-	0,0%	20,7%	-100%	0,0%
Provisão referente à aquisição de investimentos	0,0	0,0%	0,0	0,0%	152.361	3,6%	155.191	3,1%	0,0%	0,0%	1,9%
Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento	5.565	0,3%	0,0	0,0%	438.560	10,2%	372.664	7,5%	-100,0%	0,0%	-15,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	86.854	5,1%	71.017	4,3%	100.870	2,4%	96.128	1,9%	-18,2%	42,0%	-4,7%
PIS e COFINS diferidos	18.159	1,1%	23.399	1,4%	35.952	0,8%	31.984	0,6%	28,9%	53,6%	-11,0%
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%	464.806	9,3%	0,0%	2516,8%	8,3%
Outros passivos	531	0,0%	356	0,0%	70.252	1,6%	136.560	2,7%	-33,0%	19633,7%	94,4%
Total do passivo não circulante	273.797	16,0%	262.605	15,8%	1.810.340	42,2%	1.969.616	39,5%	-4,1%	589,4%	8,8%
Patrimônio Líquido											
Capital Social	1.066.278	62,3%	1.066.278	64,0%	1.199.790	28,0%	1.399.790	28,1%	0,0%	12,5%	16,7%
Reserva de capital	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	1.765	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Reservas de lucros	381	0,0%	118.255	7,1%	189.738	4,4%	189.738	3,8%	30.938,1%	60,4%	0,0%
Ações em tesouraria	0,0	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	0,0%	151.307	3,5%	151.307	3,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lucros acumulados	0,0	0,0%	(6.930)	-0,4%	0,0	0,0%	150.324	3,0%	0,0%	-100,0%	0,0%
Total do patrimônio líquido	1.066.659	62,3%	1.177.603	70,7%	1.514.780	35,3%	1.865.333	37,3%	10,4%	28,6%	23,1%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.712.234	100,0%	1.667.080	100,0%	4.291.669	100,0%	4.983.082	100,0%	-2,6%	157,4%	16,1%

(*) Os valores de 31 de dezembro de 2006, 2007 e de 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de setembro de 2009.

(**) Em 31 de dezembro de 2008, o saldo de ações em tesouraria, no montante de R\$26.055 mil, foi destacado no grupo de reserva de lucros para fornecer informações comparativas com os saldos apresentados em 30 de setembro de 2009.

(***) Em 31 de dezembro de 2008, o montante de R\$7.651 mil de Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos não circulantes, e o montante de R\$7.146 mil de Outros passivos não circulantes foram transferidos para a rubrica PIS e COFINS diferidos (não circulante) e o montante de R\$30.750 mil foi transferido de Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento circulante para o Não circulante, para fornecer informações comparativas com os saldos apresentados em 30 de setembro de 2009.

DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DOS RESULTADOS

	Exercícios findos em 31 de dezembro de						% Variação	
	2006 ^(*)	% Total	2007 ^(*)	% Total	2008 ^(*)	% Total	2007/2006	2008/2007
	(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)							
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)	-0,2%	(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 contribuição	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)	-4,4%	(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%

(*) Os valores de 31 de dezembro de 2006, 2007 e de 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de setembro de 2009.

	Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de				% Variação
	2008	Total %	2009	Total %	9M09/9M08
	(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)				
Receita operacional bruta	556.366	104,0%	1.325.903	104,1%	138,3%
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	476.912	89,2%	1.222.915	96,0%	156,4%
Outras receitas	79.454	14,9%	102.988	8,1%	29,6%
Impostos e taxas	(21.480)	-4,0%	(51.837)	-4,1%	141,3%
Receita operacional líquida	534.886	100,0%	1.274.066	100,0%	138,2%
Custos operacionais	(281.250)	-52,6%	(825.700)	-64,8%	193,6%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(236.971)	-44,3%	(744.249)	-58,4%	214,1%
Outros custos	(44.279)	-8,3%	(81.451)	-6,4%	83,9%
Lucro bruto	253.636	47,4%	448.366	35,2%	76,8%
Receitas (despesas) operacionais	(141.863)	-26,5%	(273.040)	-21,4%	92,5%
Despesas com marketing e vendas	(34.990)	-6,5%	(59.688)	-4,7%	70,6%
Despesas gerais e administrativas	(43.797)	-8,2%	(95.862)	-7,5%	118,9%
Resultado financeiro, líquido	(43.738)	-8,2%	(79.900)	-6,3%	82,7%
Depreciação e amortização	(1.332)	-0,3%	(13.142)	-1,0%	886,6%
Outras despesas operacionais, líquidas	(18.006)	-3,4%	(24.448)	-1,9%	35,8%
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribuição social	111.773	20,9%	175.326	13,8%	56,9%
Imposto de renda e contribuição social	(23.778)	-4,5%	(25.002)	-2,0%	5,1%
Lucro líquido do período	87.995	16,5%	150.324	11,8%	70,8%

OUTRAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Conciliação do Lucro Líquido com o EBITDA

	Exercícios findos em 31 de dezembro de		Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de	
	2006 ⁽¹⁾	2007	2008	2009
	<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicados)</i>			
Lucro líquido do exercício/período	41.970	145.261	102.837	87.995
(+) Depreciação e amortização	1.605	1.201	1.972	1.332
(+) Imposto de renda e contribuição social	18.747	20.628	40.192	23.778
(+/-) Resultado financeiro, líquido	25.756	(37.038)	44.054	43.738
EBITDA⁽²⁾	88.078	130.052	189.055	156.843
Margem EBITDA ⁽³⁾	22,4%	28,1%	23,9%	29,3%

(1) As informações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 não refletem os ajustes criados pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08) o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.

(2) Ver definições do EBITDA na seção “Definições”, na página 11 deste Prospecto.

(3) EBITDA dividido pela receita líquida.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Emissora:	Brookfield Incorporações S.A.
Debêntures:	Debêntures simples, não conversíveis em ações, todas nominativas e escriturais, da espécie quirografária, de emissão da Emissora, com Valor Nominal Unitário de R\$10.000,00 na Data de Emissão.
Data de Emissão:	15 de janeiro de 2010.
Agente Fiduciário:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Banco Mandatário e Escriturador:	Banco Bradesco S.A.
Coordenador Líder:	Banco Santander (Brasil) S.A.
Valor Total da Emissão:	R\$366.060.000,00, sendo que a oferta base corresponde a R\$300.000.000,00, acrescida de R\$60.000.000,00, em virtude do exercício integral da Opção de Debêntures Adicionais e R\$6.060.000,00, em virtude do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar. Do Valor Total da Emissão, R\$284.660.000,00 corresponde ao valor alocado das Debêntures da 1ª Série e R\$81.400.000,00 corresponde ao valor alocado das Debêntures da 2ª Série.
Número de Séries:	As Debêntures serão emitidas em duas séries.
Quantidade de Debêntures:	<p>Serão emitidas, no total, 36.606 Debêntures, sendo que a oferta base corresponde a 30.000 Debêntures, acrescida de 6.606 Debêntures, em virtude do exercício da Opção de Debêntures Adicionais e da Opção de Lote Suplementar. Serão alocadas 28.466 Debêntures na 1ª Série e 8.140 Debêntures na 2ª Série.</p> <p>Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, e observado o limite estabelecido no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, a quantidade de Debêntures inicialmente oferecida (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderia ter sido acrescida em até 15% com relação à quantidade de Debêntures originalmente oferecida (“<u>Debêntures do Lote Suplementar</u>”), conforme opção outorgada pela Companhia ao Coordenador Líder (“<u>Opção de Lote Suplementar</u>”). A Opção de Lote Suplementar foi exercida parcialmente, representando um aumento de, aproximadamente, 2,0% às Debêntures originalmente ofertadas, as quais foram destinadas a atender um eventual excesso de demanda que foi constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>A quantidade de Debêntures inicialmente oferecida (sem considerar as Debêntures do Lote Suplementar) poderia ser aumentada, a critério da Emissora, com a concordância do Coordenador Líder, e observado o limite estabelecido no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, em até 20% com relação à quantidade de Debêntures originalmente oferecida (“<u>Debêntures Adicionais</u>”), conforme dispõe o artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“<u>Opção de Debêntures Adicionais</u>”). A Opção de Debêntures Adicionais foi exercida integralmente, representando um aumento de 20% à quantidade de Debêntures originalmente oferecida. Foi mantido preço único de R\$10.000,00 (dez mil reais) para a subscrição das Debêntures do Lote Suplementar e das Debêntures Adicionais.</p>

Valor Nominal Unitário:	R\$10.000,00 (dez mil reais).
Espécie:	As Debêntures são da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora em particular para garantir os Debenturistas em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.
Forma e Conversibilidade:	As Debêntures serão emitidas na forma nominativa escritural, simples, não-conversíveis em ações de emissão da Companhia.
Data de Vencimento:	<p>1ª Série: 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2014 (<u>“Data de Vencimento da 1ª Série”</u>).</p> <p>2ª Série: 72 (setenta e dois) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2016 (<u>“Data de Vencimento da 2ª Série”</u>).</p>
Preço de Subscrição e Forma de Integralização:	As Debêntures serão subscritas no mercado primário por seu Valor Nominal Unitário, acrescido do Rendimento da 1ª Série ou do Rendimento da 2ª Série, conforme aplicável, calculado <i>pro rata-temporis</i> , desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização. As Debêntures serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.
Distribuição e Negociação:	As Debêntures da presente Emissão foram registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário respectivamente: (i) por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (<u>“SDT”</u>) e do SND – Módulo Nacional de Debêntures (<u>“SND”</u>), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo a distribuição e negociação liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP; e (ii) por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e do Sistema BovespaFix (<u>“BovespaFix”</u>), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (<u>“BM&FBOVESPA”</u>), sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na BM&FBOVESPA.
Remuneração e Atualização:	<p><u>Remuneração da 1ª Série:</u> As Debêntures da 1ª Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra grupo (<u>“Taxas DI”</u>), calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, capitalizada a uma sobretaxa equivalente a 2,0% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série não amortizado, a partir da Data de Emissão ou da data de pagamento de Remuneração da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da 1ª Série, conforme definido abaixo, até o seu efetivo pagamento (<u>“Remuneração da 1ª Série”</u>). A Remuneração da 1ª Série foi definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p> <p>Para fins da Remuneração da 1ª Série, “Período de Capitalização da 1ª Série” define-se como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização da 1ª Série, ou na data do efetivo pagamento da Remuneração da 1ª Série imediatamente anterior no caso dos demais Períodos de Capitalização da 1ª Série, e termina na data do efetivo pagamento de Remuneração da 1ª Série correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização da 1ª Série sucede o anterior sem solução de</p>

continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série.

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série não será atualizado.

Remuneração da 2ª Série: As Debêntures da 2ª Série farão jus a uma remuneração correspondente à taxa percentual equivalente a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme aplicável, a partir da Data de Emissão ou da data de pagamento da Remuneração da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da 2ª Série, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias úteis de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão ("Remuneração da 2ª Série"). A Remuneração da 2ª Série foi definida em Procedimento de *Bookbuilding*.

Para fins das Debêntures da 2ª Série, "Período de Capitalização das Debêntures da 2ª Série" define-se como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data da Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da 2ª Série, ou na data do efetivo pagamento de Remuneração da 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da 2ª Série, e termina na data de pagamento de Remuneração da 2ª Série correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures da 2ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série.

As Debêntures da 2ª Série terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado ("Atualização da 2ª Série") a partir da Data de Emissão, pelo IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série"), sendo o produto da Atualização da 2ª Série incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série automaticamente, segundo a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

Destinação dos Recursos:

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Emissão, incluindo aqueles obtidos em razão do exercício integral da Opção de Debêntures Adicionais e do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, serão destinados à amortização antecipada de dívidas e à composição de caixa da Emissora. Preferencialmente, serão feitas as seguintes amortizações:

(a) resgate antecipado de 7.500 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, emitidas em 18 de julho de 2007 pela Company, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 e vencimento final fixado em 01 de junho de 2012, as quais são remuneradas anualmente, desde a data de emissão, em 108,0% da Taxa DI, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$75,5 milhões;

(b) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº

2646763, firmado com o Banco Bradesco S.A. em 05 de março de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 26 de fevereiro de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 5,01%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$12,0 milhões;

(c) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 237/2373/035, firmado com o Banco Bradesco S.A. em 23 de dezembro de 2008 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 13 de dezembro de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 7,20%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$72,3 milhões;

(d) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 1499822544, firmado com o Banco Itaú S.A. em 05 de maio de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 30 de abril de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 5,20%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$21,2 milhões;

(e) amortização parcial do empréstimo oriundo do contrato nº 100108120014000, firmado com o Banco Itaú S.A. em 28 de maio de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 24 de maio de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 4,80%, cujo saldo devedor total em 30 de setembro de 2009 era de R\$20,9 milhões;

(f) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 0261/09, firmado com o Banco Pine S.A. em 08 de junho de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 24 de junho de 2011, remunerado anualmente à taxa de CDI + 5,00%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$15,1 milhões;

(g) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 265908, firmado com o Banco ABC Brasil S.A. em 17 de junho de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 10 de janeiro de 2011, remunerado anualmente à taxa de CDI + 7,19%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$40,3 milhões;

(h) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 306400588, firmado com o Banco do Brasil S.A. em 30 de março de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 25 de fevereiro de 2010, remunerado anualmente à taxa de 137.5% do CDI, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$25,5 milhões; e

(i) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 838708, firmado com o Banco Fibra S.A. em 03 de abril de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 01 de abril de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 9,38%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$21,3 milhões.

Informações adicionais podem ser obtidas na seção “Destinação dos Recursos” na página 85 deste Prospecto.

Repactuação:

As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação.

Pagamento da Remuneração:

O pagamento da Remuneração da 1ª Série será feito semestralmente e será incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal das Debêntures da 1ª Série, conforme aplicável, a partir da Data de Emissão ou da data do pagamento da Remuneração da 1ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, conforme tabela abaixo.

Pagamento da Remuneração da 1ª Série

15 de julho de 2010
15 de janeiro de 2011
15 de julho de 2011
15 de janeiro de 2012
15 de julho de 2012
15 de janeiro de 2013
15 de julho de 2013
15 de janeiro de 2014

O pagamento da Remuneração da 2ª Série será feito anualmente e será incidente sobre o Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme aplicável, a partir da Data de Emissão ou da data do pagamento da Remuneração da 2ª Série imediatamente anterior, respectivamente, conforme tabela abaixo.

Pagamento da Remuneração da 2ª Série

15 de janeiro de 2011
15 de janeiro de 2012
15 de janeiro de 2013
15 de janeiro de 2014
15 de janeiro de 2015
15 de janeiro de 2016

Periodicidade e pagamento do Valor Nominal Unitário:

O pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série será amortizado em duas parcelas, em 15 de janeiro de 2013 e 15 de janeiro de 2014 e será amortizado o equivalente a 50,0% do Valor Nominal Unitário em cada parcela, ou seja, R\$5.000,00. O pagamento do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série será amortizado em duas parcelas, em 15 de janeiro de 2015 e 15 de janeiro de 2016. Será amortizado o equivalente a 50,0% do Valor Nominal Unitário Atualizado em cada parcela.

Resgate Antecipado das Debêntures:

As Debêntures não poderão ser resgatadas antecipadamente pela Emissora.

Aquisição Facultativa:

A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures da 1ª e da 2ª Séries em Circulação, por preço não superior ao saldo do seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração da 1ª ou da 2ª Séries, conforme o caso, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou da data de último pagamento da Remuneração da 1ª ou da 2ª Séries, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, observando o disposto no parágrafo 2º, do artigo 55, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures objeto de tal aquisição poderão ser canceladas a qualquer momento, permanecer em tesouraria da

Emissora, ou colocadas novamente no mercado, devendo, no primeiro caso, ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures da 1ª e 2ª Séries em circulação, conforme o caso.

**Quorum de Instalação e
Deliberação em Assembleia Geral
de Debenturistas:**

A AGD de cada uma das séries se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures da 1ª Série em Circulação e a metade, no mínimo, das Debêntures da 2ª Série em Circulação, conforme o caso, e em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

Para efeito de constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da AGD previstos neste item considera-se “Debêntures em Circulação da 1ª Série” todas as Debêntures da 1ª Série subscritas e integralizadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de empresas controladas ou coligadas pela Emissora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) ou administradores da Emissora, de empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), ou de controladoras da Emissora (ou grupo de controle) incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; tais como, cônjuge, companheiro, ascendentes, descendentes ou colateral até o segundo grau. Adicionalmente, entende-se como “Debêntures em Circulação da 2ª Série” todas as Debêntures da 2ª Série subscritas e integralizadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) ou administradores da Emissora, de empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), ou de controladoras da Emissora (ou grupo de controle), incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, tais como, cônjuge, companheiro, ascendentes, descendentes ou colateral até o segundo grau. As Debêntures em Circulação da 1ª Série, em conjunto com as Debêntures em Circulação da 2ª Série, são denominadas “Debêntures em Circulação”.

Nas deliberações da AGD de cada uma das séries, a cada Debênture caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Observado o disposto neste item, as alterações nas características e condições das Debêntures e da Emissão deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação da 1ª Série e 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação da 2ª Série, observado que alterações na Remuneração, nas condições de prazo, amortização e espécie das Debêntures, nas cláusulas de vencimento antecipado, bem como alterações a qualquer quorum de deliberação previsto na Escritura de Emissão, exceto o quórum previsto na Cláusula 9.4.1 da respectiva Escritura de Emissão, deverão contar com a aprovação de Debenturistas representando 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação da 1ª Série e 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação da 2ª Série.

Local de Pagamento:

Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora no dia de seu respectivo vencimento por intermédio da

CETIP e da BM&FBOVESPA, conforme as Debêntures estejam custodiadas na CETIP ou na BM&FBOVESPA, ou por meio da instituição responsável pela escrituração das Debêntures para os titulares das Debêntures que não estejam depositadas em custódia vinculada à BM&FBOVESPA ou à CETIP.

Público Alvo:

As Debêntures serão colocadas junto a investidores considerados institucionais ou qualificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, incluindo pessoas físicas e jurídicas, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros, registradas na CVM, instituições financeiras, companhias seguradoras e entidades de previdência complementar e de capitalização.

Inadequação do Investimento:

O investimento nas Debêntures não é adequado aos investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; e (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Debêntures no mercado secundário brasileiro é restrita.

Regime de Colocação:

As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação. As Debêntures Adicionais e as Debêntures do Lote Suplementar estarão sujeitas ao regime de colocação de melhores esforços.

Vencimento Antecipado:

As obrigações da Emissora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo:

- (a) Pedido de recuperação judicial, decretação de falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou pedido de autofalência, assim como o pedido ou início de processo de recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento de mesma natureza, da Emissora e/ou de qualquer controlada direta ou indireta da Emissora cujos patrimônios líquidos, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora imediatamente anteriores ao evento, sejam, individualmente ou em conjunto (quando considerado um período de 12 (doze) meses), superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“Controladas Relevantes”) e/ou de qualquer de seus acionistas controladores, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de inadimplência, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável;
- (b) Protesto de títulos contra a Emissora ou de qualquer controlada da Emissora, ainda que na condição de garantidora, e/ou de suas controladas cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), valor este, corrigido pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio

Vargas) (“IGP-M”) desde a Data de Emissão, salvo se no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Emissora, que o protesto foi sustado ou cancelado, ou ainda, se foi objeto de medida judicial que o tenha suspenso;

- (c) Não pagamento, na data de vencimento original, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora ou de qualquer controlada da Emissora, decorrentes de: (i) operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M desde a Data da Emissão; ou (ii) quaisquer outras obrigações da Emissora ou de qualquer controlada da Emissora, não decorrentes de operações mencionadas no item (i) anterior desta sub-cláusula em valor, individual ou agregado, superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M desde a Data de Emissão, salvo se no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Emissora, que o vencimento antecipado ou inadimplemento (seja para os casos mencionados nos itens (i) ou (ii) acima) ocorreu indevidamente ou foi sanado pela Emissora ou por qualquer controlada da Emissora, ou foram suspensos ou efeitos do inadimplemento por meio de qualquer medida judicial ou arbitral;
- (d) Ocorrência de qualquer alteração na composição societária que venha a resultar na perda, transferência ou alienação do controle acionário direto ou indireto da Emissora ou de qualquer controlada da Emissora desde que tal alteração na composição societária resulte na saída da Emissora ou de suas controladas do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc., sem prévia e expressa aprovação dos Debenturistas manifestada em AGD especialmente convocada para esse fim, nos termos da Escritura de Emissão a ser celebrada, tendo “alienação” a definição prevista no parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações e com base no artigo 2º da Instrução CVM nº 361, de 5 de março de 2002;
- (e) Descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta Emissão, não sanado no prazo de 02 (dois) dias úteis contados do vencimento da respectiva obrigação;
- (f) Descumprimento pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, de qualquer obrigação não pecuniária

relacionada a esta Emissão, salvo se no prazo máximo de 3 (três) dias úteis da data do recebimento pela Emissora de notificação enviada pelo Agente Fiduciário tal descumprimento for sanado pela Emissora;

(g) Não atendimento, pela Emissora, de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir, observando-se, para tanto, o disposto abaixo: (“Índices Financeiros”):

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

(ii) a razão entre (A) a soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior a 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que 0 (zero);

onde:

“Dívida Líquida” corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora: (a) do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e (iii) instrumentos derivativos, menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras;

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis menos a parcela referente à permuta;

“Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nos *releases* de divulgação dos resultados da Emissora;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme indicado nos *releases* de divulgação dos resultados da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

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

- (h) Liquidação, dissolução, insolvência ou extinção da Emissora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Emissora e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
- (i) Comprovação de inveracidade, insuficiência, incorreção ou inconsistência de qualquer declaração feita pela Emissora na Escritura de Emissão, no Contrato de Distribuição, ou de qualquer informação constante do Prospecto Preliminar e/ou do Prospecto Definitivo que afete de forma relevante e adversa as Debêntures;
- (j) Pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus acionistas, tal como participação no lucro prevista no Estatuto da Emissora ou de qualquer controlada da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedade por Ações;
- (k) Não-cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora ou de qualquer controlada da Emissora, ainda que na condição de garantidora, suas controladas ou coligadas, em valor unitário ou agregado superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou o seu contravalor em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M desde a Data de Emissão, no prazo de até 3 (três) dias úteis contados da data estipulada para pagamento;
- (l) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas que impactem, comprovadamente de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emissora, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (m) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, salvo se para

sociedades controladas pela Emissora e desde que a Emissora continue integralmente coobrigada por todas as obrigações nos termos da Escritura de Emissão e com a ciência prévia dos Debenturistas reunidos em AGD especialmente convocada para esse fim;

- (n) Recompra de ações, no caso da Emissora estar inadimplente com suas obrigações pecuniárias descritas na Escritura de Emissão, sem prejuízo do disposto no item (e) acima;
- (o) Transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (p) Realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, após a data de registro da Emissão junto à CVM, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas;
- (q) Se as obrigações de pagar da Emissora previstas na Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (r) Cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra espécie de reorganização societária possível (todos esses eventos, em conjunto, "Reorganização Societária") envolvendo a Emissora, sem a prévia e expressa anuência de Debenturistas que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, reunidos em assembleia especialmente convocada para esse fim, exceto se a Reorganização Societária não implicar, cumulativamente, em: (i) redução da classificação de risco da Emissão ou da Emissora, quando comparada à classificação de risco existente na data imediatamente anterior à data de publicação do fato relevante referente à aprovação da Reorganização Societária ("Fato Relevante"); (ii) qualquer alteração na composição societária que venha a resultar na perda, transferência ou alienação do controle acionário direto ou indireto da Emissora ou de qualquer controlada da Emissora, que resulte na saída da Emissora ou de suas controladas do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc.; e (iii) descumprimento, pela Emissora, quando analisada de maneira *pro forma* pós-Reorganização Societária, dos Índices Financeiros mencionados na letra "g" acima;
- (s) Alteração ou modificação relevante no objeto social da Emissora, exceto se forem mantidas as atividades relacionadas ao setor de incorporações imobiliárias, no Brasil e/ou no exterior e/ou seja requerido por lei, norma ou entidade governamental; ou
- (t) Descumprimento de qualquer decisão administrativa ou

governamental contra a qual não seja obtido efeito suspensivo dentro do prazo regulamentar para tal obtenção, e que possa, comprovadamente, impactar de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emissora.

Para fins do disposto na alínea (g) acima, os índices financeiros serão (i) apurados pela Emissora, com base nas informações trimestrais consolidadas da Emissora, referentes aos trimestres a findar em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro e com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, referente aos exercícios a findar em 31 de dezembro, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil em vigor em 31 de dezembro de 2009; e (ii) revisados trimestralmente pelos seus auditores independentes, em conformidade com as normas de auditoria do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e/ou Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON. A primeira verificação para fins deste subitem ocorrerá com relação às informações trimestrais consolidadas relativas ao trimestre a findar em 31 de março de 2010 e continuarão a ser realizadas trimestralmente até o pagamento integral das Debêntures. Ademais, a Emissora deverá disponibilizar ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da divulgação ao mercado de suas informações ou demonstrações financeiras, conforme o caso, os índices financeiros, juntamente a memória de cálculo, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tais índices financeiros, e o relatório de revisão dos referidos índices financeiros a ser emitido pelos auditores independentes, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Para fins do disposto na alínea (r) acima, em relação ao item (i) a convocação da agência classificadora de risco para a atualização da classificação de risco da Emissora e da Emissão deve ser feita em até 10 (dez) dias, contados da data em que seja publicado o Fato Relevante, e em relação ao item (iii) a Emissora deverá disponibilizar ao Agente Fiduciário, em até 45 dias após a publicação do Fato Relevante, um relatório de procedimentos pré-acordados dos referidos Índices Financeiros, a serem calculados sobre as informações financeiras pro forma, pós-Reorganização Societária, a ser emitido pelos auditores independentes da Emissora. Ainda, para fins deste parágrafo, “informações financeiras pro forma” fica definido como sendo a soma aritmética das rubricas do balanço patrimonial e da demonstração de resultado consolidados da Emissora e da empresa adquirida, ajustados, unicamente, de forma a refletir as práticas contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2009, para uma mesma data base, que não poderá ser anterior ao último exercício social encerrado.

A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (a), (b), (c), (d), (e), (h), (k), (o), (p), e (r), deste item acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures sendo que o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas demais alíneas deste item, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma

AGD para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das debêntures. A AGD a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável.

Na Assembleia mencionada neste item, que será instalada de acordo com os procedimentos e quorum previsto na Cláusula 10 da Escritura de Emissão, os titulares das Debêntures poderão optar, por deliberação de titulares que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures.

Na hipótese (i) de não instalação da AGD dos titulares das Debêntures mencionada neste item por falta de quorum, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista neste item por titulares que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração da 1ª Série e da Remuneração da 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da data do pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora por meio de carta protocolizada no endereço constante do item 12.1 da Escritura de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 3.11 da Escritura de Emissão.

Classificação de risco:

A Emissora contratou a Fitch Ratings para a elaboração de relatório de classificação de risco para esta Emissão. Em 01 de dezembro de 2009, a Fitch Ratings concedeu a classificação de risco “A+” para a Emissão. O relatório de classificação do risco encontra-se anexo a este Prospecto, na página 325.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

A Emissão foi deliberada em Reuniões do Conselho de Administração realizadas em (i) 18 de novembro de 2009, cuja ata foi arquivada na JUCERJA, sob o nº 1975763, em 24 de novembro de 2009, e publicada nos jornais “Diário Mercantil”, “Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro” e “Valor Econômico”, em 01 de dezembro de 2009; (ii) 10 de dezembro de 2009, a qual determinou os termos e condições da Oferta, cuja ata foi arquivada na JUCERJA, sob o nº 1982996, em 15 de dezembro de 2009, e publicada nos jornais “Diário Mercantil” e “Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro” em 14 de dezembro de 2009; e (iii) 21 de janeiro de 2010, a qual determinou a remuneração final das Debêntures, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, cuja ata será arquivada na JUCERJA e publicada nos jornais “Diário Mercantil” e “Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro”.

COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Na data deste Prospecto, nosso capital social é de R\$1.962.490.588,10, sendo representado por 438.140.215 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

A distribuição do capital social da Emissora na data deste Prospecto é:

Acionista	Quantidade	Participação (%)
Brookfield Brasil Ltda.	186.651.372	42,60
WGELZ Administração Participações S.A.*	24.507.698	5,59
Walter Francisco Lafemina*	6.206.094	1,42
Gilberto Bernardo Benevides*	3.723.737	0,85
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa*	2.482.437	0,57
Elias Calil Jorge*	1.861.868	0,42
Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin*	1.241.245	0,28
Administradores	141.881	0,03
Ações em Tesouraria	4.464.863	1,02
Outros ⁽¹⁾	206.859.020	47,22
Total	438.140.215	100,00

*Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas. Para informações adicionais sobre o Acordo de Acionistas, vide seção “Descrição do Capital Social – Acordo de Acionistas”, na página 195 deste Prospecto

⁽¹⁾ Considera as ações negociadas na BM&FBOVESPA. Para mais detalhes sobre os acionistas, vide seção “Principais Acionistas - Composição do Capital Social” na página 188 deste Prospecto.

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Características Comuns às Duas Séries de Debêntures

As Debêntures desta Emissão terão as seguintes características e condições:

Valor Total de Emissão: O valor total da Emissão é de R\$366.060.000,00 (trezentos e sessenta e seis milhões e sessenta mil reais), sendo que a oferta base corresponde a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), acrescida de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), em virtude do exercício integral da Opção de Debêntures Adicionais e acrescida de R\$6.060.000,00 (seis milhões e sessenta mil reais) em virtude do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar. Do Valor Total da Emissão, R\$284.660.000,00 (duzentos e oitenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta mil reais) corresponde ao valor alocado das Debêntures da 1ª Série e R\$81.400.000,00 (oitenta e um milhões e quatrocentos mil reais) corresponde ao valor alocado das Debêntures da 2ª Série.

Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário das Debêntures é de R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão.

Quantidade de Debêntures e Número de Séries: A Emissão será realizada em duas séries, sendo que o número de Debêntures alocado em cada série foi definido de acordo com a demanda pelas Debêntures conforme apurado em Procedimento de *Bookbuilding*. Serão emitidas 36.606 (trinta e seis mil, seiscentas e seis) Debêntures (“Quantidade Total de Debêntures”), sendo que a oferta base corresponde a 30.000 (trinta mil)

Debêntures, acrescida de 6.606 (seis mil seiscentas e seis) Debêntures em virtude do exercício da Opção de Debêntures Adicionais e do exercício da Opção de Lote Suplementar. A quantidade de Debêntures inicialmente oferecida (sem considerar as Debêntures do Lote Suplementar) poderia ser aumentada, a critério da Emissora, com a concordância do Coordenador Líder, e observado o limite estabelecido no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, em até 20% (vinte por cento) com relação à quantidade de Debêntures originalmente oferecida (“Debêntures Adicionais”), conforme dispõe o artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Opção de Debêntures Adicionais”). A Opção de Debêntures Adicionais foi exercida integralmente, representando um aumento de 20% à quantidade de Debêntures originalmente oferecida. Foi mantido preço único de R\$10.000,00 (dez mil reais) para a subscrição das Debêntures do Lote Suplementar e das Debêntures Adicionais.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, e observado o limite estabelecido no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, a quantidade de Debêntures inicialmente oferecida (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderia ter sido acrescida em até 15% com relação à quantidade de Debêntures originalmente oferecida (“Debêntures do Lote Suplementar”), conforme opção outorgada pela Companhia ao Coordenador Líder (“Opção de Lote Suplementar”). A Opção de Lote Suplementar foi exercida parcialmente, representando um aumento de, aproximadamente, 2,0% às Debêntures originalmente ofertadas, as quais foram destinadas a atender um eventual excesso de demanda que foi constatado no decorrer da Oferta.

Forma: As Debêntures terão a forma escritural, nominativa, sem a emissão de certificados representativos de debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Banco Mandatário. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato em nome do Debenturista, emitido pela CETIP, quando as Debêntures estiverem depositadas no SND. Para as Debêntures depositadas na BM&FBOVESPA, será emitido, pela BM&FBOVESPA, extrato de custódia, em nome do Debenturista, que será igualmente reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures.

Conversibilidade: As Debêntures não serão conversíveis em ações.

Espécie: As Debêntures são da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora em particular para garantir os Debenturistas em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

Limite de Emissão: A Emissão atende ao limite previsto no *caput* do artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações. O capital social integralizado da Emissora na Data de Emissão é de R\$1.962.490.588,10 (um bilhão, novecentos e sessenta e dois milhões, quatrocentos e noventa mil, quinhentos e oitenta e oito reais e dez centavos) e o valor total da Emissão é de R\$366.060.000,00 (trezentos e sessenta e seis milhões e sessenta mil reais), tendo sido acrescido de R\$66.060.000,00 (sessenta e seis milhões e sessenta mil reais) em virtude do exercício integral da Opção de Debêntures Adicionais e parcial da Opção de Lote Suplementar. O total de debêntures quirografárias emitidas pela Emissora, sem contar com a presente Emissão, é de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Data de Emissão: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é o dia 15 de janeiro de 2010.

Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora no dia de seu respectivo vencimento por intermédio da CETIP e da BM&FBOVESPA, conforme as Debêntures estejam custodiadas na CETIP ou na BM&FBOVESPA, ou por meio da instituição responsável pela escrituração das Debêntures para os titulares das Debêntures que não estejam depositadas em custódia vinculada à BM&FBOVESPA e à CETIP.

Imunidade dos Debenturistas: Caso qualquer titular de Debênture goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogados até o primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Escritura de Emissão, quando a data de tais pagamentos coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo,

Estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP ou da BM&FBovespa, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

Encargos Moratórios: Ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures, os débitos em atraso, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora *pro rata temporis* de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre os valores em atraso devidamente acrescidos, da Remuneração e Atualização, conforme aplicável, definidos para cada série (“Rendimento das Debêntures”), desde a data de inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento.

Mora do Debenturista: O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas na Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer rendimento, acréscimos ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do seu respectivo vencimento.

Publicidade: Todos os atos e decisões que vierem, de qualquer forma, a envolver os interesses dos Debenturistas serão obrigatoriamente comunicados, na forma de avisos, no jornal “Valor Econômico”, edição nacional, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (www.br.brookfield.com).

Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Emissão, incluindo aqueles obtidos em razão do exercício integral da Opção de Debêntures Adicionais e do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, serão destinados à amortização antecipada de dívidas e à composição de caixa da Emissora. Preferencialmente, serão feitas as seguintes amortizações:

(a) resgate antecipado de 7.500 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, emitidas em 18 de julho de 2007 pela Company, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 e vencimento final fixado em 01 de junho de 2012, as quais são remuneradas anualmente, desde a data de emissão, em 108,0% da Taxa DI, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$75,5 milhões;

(b) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 2646763, firmado com o Banco Bradesco S.A. em 05 de março de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 26 de fevereiro de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 5,01%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$12,0 milhões;

(c) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 237/2373/035, firmado com o Banco Bradesco S.A. em 23 de dezembro de 2008 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 13 de dezembro de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 7,20%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$72,3 milhões;

(d) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 1499822544, firmado com o Banco Itaú S.A. em 05 de maio de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 30 de abril de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 5,20%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$21,2 milhões;

(e) amortização parcial do empréstimo oriundo do contrato nº 100108120014000, firmado com o Banco Itaú S.A. em 28 de maio de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 24 de maio de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 4,80%, cujo saldo devedor total em 30 de setembro de 2009 era de R\$20,9 milhões;

(f) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 0261/09, firmado com o Banco Pine S.A. em 08 de junho de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 24 de junho de 2011, remunerado anualmente à taxa de CDI + 5,00%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$15,1 milhões;

(g) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 265908, firmado com o Banco ABC Brasil S.A. em 17 de junho de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de

vencimento no dia 10 de janeiro de 2011, remunerado anualmente à taxa de CDI + 7,19%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$40,3 milhões;

(h) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 306400588, firmado com o Banco do Brasil S.A. em 30 de março de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 25 de fevereiro de 2010, remunerado anualmente à taxa de 137.5% do CDI, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$25,5 milhões; e

(i) amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 838708, firmado com o Banco Fibra S.A. em 03 de abril de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 01 de abril de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 9,38%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$21,3 milhões.

Informações adicionais podem ser obtidas na seção “*Destinação dos Recursos*” na página 85 deste Prospecto.

Repactuação: As Debêntures não estão sujeitas a repactuação.

Aquisição Facultativa: A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures da 1ª Série e da 2ª Série em Circulação, por preço não superior ao saldo do seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração da 1ª Série ou da 2ª Série, conforme o caso, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou da data de último pagamento da Remuneração da 1ª Série ou da 2ª Série, conforme definido abaixo, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, observando o disposto no parágrafo 2º, do artigo 55, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures objeto de tal aquisição poderão ser canceladas a qualquer momento, permanecer em tesouraria da Emissora, ou colocadas novamente no mercado, devendo, no primeiro caso, ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures da 1ª Série e 2ª Série em Circulação.

Características das Debêntures da 1ª Série

Quantidade: O número de Debêntures da 1ª Série foi definido de acordo com a demanda pelas Debêntures nos diferentes índices de remuneração, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding* e constou de um aditamento à Escritura de Emissão. Da Quantidade Total de Debêntures, serão alocadas 28.466 Debêntures da 1ª Série.

Prazo e Data de Vencimento: O prazo de vencimento das Debêntures da 1ª Série é de 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2014 (“**Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série**”), data em que será pago o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ainda não amortizado, acrescido do valor da Remuneração da 1ª Série, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão.

Periodicidade de Pagamento do Valor Nominal: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série será amortizado conforme a tabela a seguir (“**Amortização da 1ª Série**”):

Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série a ser Amortizado
15 de janeiro de 2013	50,0%
15 de janeiro de 2014	50,0%

Atualização e Remuneração da 1ª Série (“Rendimento da 1ª Série”)

Atualização da 1ª Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série não será atualizado.

Remuneração da 1ª Série: A partir da Data de Emissão, as Debêntures da 1ª Série farão jus à seguinte remuneração, definida em Procedimento de *Bookbuilding*, conforme definição abaixo:

As Debêntures da 1ª Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra grupo (“**Taxas DI**”), calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, capitalizada a uma sobretaxa equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, definida em Procedimento de *Bookbuilding*, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série não amortizado, a partir da Data de Emissão ou da data de

pagamento de Remuneração da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da 1ª Série, conforme definido abaixo (“Remuneração da 1ª Série”).

Define-se Período de Capitalização da 1ª Série como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização da 1ª Série, ou na data do efetivo pagamento da Remuneração da 1ª Série imediatamente anterior no caso dos demais Períodos de Capitalização da 1ª Série, e termina na data do efetivo pagamento de Remuneração da 1ª Série correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização da 1ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série (“Período de Capitalização da 1ª Série”).

As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento da Remuneração da 1ª Série, de forma a cobrir todo o Período de Capitalização da 1ª Série.

O cálculo da Remuneração da 1ª Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times \left(\text{FatorJuros} - 1 \right)$$

onde:

J - Valor dos juros remuneratórios, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento, devidos no final do Período de Capitalização.

VNe - Valor nominal de emissão ou saldo do valor nominal unitário, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros – fator de juros composto pelo *Fator DI* e *Fator Spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

onde:

Fator DI - produtório das Taxas *DI* com uso do percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left(1 + \text{TDI}_k \right)$$

onde:

k – Número de ordem da Taxa *DI*, variando de 1 (um) até *n*.

n - Número total de Taxas *DI*, sendo “*n*” um número inteiro.

TDI_k - Taxa *DI* de ordem *k*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k - Taxa *DI* divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread – sobretaxa de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da segunda forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right] \right\}$$

spread – Spread, ou sobretaxa, na forma percentual ao ano, informado com 4 (quatro) casa decimais.

n – número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo “n” um número inteiro.

O fator resultante da expressão $[1 + (\text{TDI}_k)]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + (\text{TDI}_k)]$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas da 1ª Série, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência de Taxa DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Debenturistas da 1ª Série (“AGD 1ª Série”), (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e na Escritura de Emissão), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva da 1ª Série”). A AGD 1ª Série será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal da Taxa DI o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da AGD 1ª Série, a referida AGD 1ª Série não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures da 1ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva da 1ª Série entre a Emissora e os Debenturistas da 1ª Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação da 1ª Série, conforme definido na Escritura de Emissão, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures da 1ª Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva AGD 1ª Série, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração da 1ª Série devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da data de pagamento da Remuneração da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração da 1ª Série aplicável às Debêntures da 1ª Série a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

A Remuneração das Debêntures da 1ª Série foi definida em Procedimento de *Bookbuilding*, conduzido pelo Coordenador Líder, para verificação, junto aos investidores, da demanda pelas Debêntures em diferentes níveis de taxa de juros.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi: (i) ratificado em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 21 de janeiro de 2010, cuja ata será devidamente arquivada na JUCERJA e publicada nos jornais “Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro” e “Diário Mercantil”; (ii) objeto de aditamento à Escritura de Emissão; e (iii) divulgado nos termos do parágrafo 2º do artigo 23 da Instrução CVM 400.

O pagamento da Remuneração da 1ª Série será feito semestralmente e será incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal das Debêntures da 1ª Série, conforme aplicável, a partir da Data de Emissão ou da data do pagamento da Remuneração da 1ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, conforme tabela abaixo:

Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série

15 de julho de 2010
15 de janeiro de 2011
15 de julho de 2011
15 de janeiro de 2012
15 de julho de 2012
15 de janeiro de 2013
15 de julho de 2013
15 de janeiro de 2014

Integralização: A integralização das Debêntures da 1ª Série será à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da remuneração das Debêntures da 1ª Série, a partir da Data de Emissão.

Resgate Antecipado Facultativo: As Debêntures da 1ª Série não poderão ser resgatas antecipadamente pela Emissora.

Preço de Subscrição da 1ª Série: As Debêntures da 1ª Série serão subscritas no mercado primário por seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração da 1ª Série, calculada *pro-rata-temporis*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.

Características das Debêntures da 2ª Série

Quantidade: O número de Debêntures da 2ª Série foi definido de acordo com a demanda pelas Debêntures nas diferentes taxas de remuneração, conforme apurado pelo Procedimento de *Bookbuilding* e constou de um aditamento à Escritura de Emissão. Da Quantidade Total de Debêntures, serão alocadas 8.140 Debêntures da 2ª Série.

Prazo e Data de Vencimento: O prazo de vencimento das Debêntures da 2ª Série é de 72 (setenta e dois) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2016 (“Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série”), data em que será pago o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da

2ª Série ainda não amortizado, juntamente com o valor da Remuneração da 2ª Série (conforme definido abaixo) em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão.

Periodicidade de Pagamento do Valor Nominal: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série será amortizado conforme a tabela a seguir (“Amortização da 2ª Série”):

Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série a ser Amortizado
15 de janeiro de 2015	50,0%
15 de janeiro de 2016	50,0%

Rendimento da 2ª Série: A partir da Data de Emissão, as Debêntures da 2ª Série farão jus ao seguinte rendimento, composto pela Atualização da 2ª Série (conforme definida abaixo) e pela Remuneração da 2ª Série (conforme definido abaixo) (“Rendimento da 2ª Série”):

Atualização da 2ª Série: As Debêntures da 2ª Série terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado (“Atualização da 2ª Série”) a partir da Data de Emissão, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo IPCA (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série”), sendo o produto da Atualização da 2ª Série incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série automaticamente, segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

- VNa = valor nominal atualizado calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
- VNe = valor nominal da emissão ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação, atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver) da Debênture, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
- C = fator acumulado das variações mensais dos índices utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

- n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo n um número inteiro;
- NI_K = valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;
- NI_{K-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês “ k ”;
- dup = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo “ dup ” um número inteiro;
- dut = número de dias úteis contidos entre a última e a próxima data de aniversário, sendo “ dut ” um número inteiro.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.

Caso no mês de atualização o número-índice não esteja ainda disponível, será utilizada a última variação disponível do índice de preços em questão $\left(\frac{NI_{k-1}}{NI_{k-2}} \right)$.

i. *O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;*

ii. *Considera-se data de aniversário o dia da data de vencimento ou o dia informado como referência para utilização do índice, em cada mês;*

iii. *Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas do ativo em questão;*

iv. *Os fatores resultantes das expressões:* $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ e $\left(\frac{projeção}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}}$ *são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

v. *O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento;*

vi. *Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.*

No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pelo último IPCA divulgado até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior do IPCA.

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas da 2ª Série ("AGD 2ª Série") e, em conjunto com a AGD 1ª Série, "AGD", (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e na Escritura de Emissão), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva da 2ª Série"). A AGD 2ª Série será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência do IPCA ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal do IPCA, o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, a mesma taxa diária produzida pelo último IPCA divulgado.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da AGD da 2ª Série, a referida Assembleia de Debenturistas não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures da 2ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva da 2ª Série entre a Emissora e Debenturistas da 2ª Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação da 2ª Série, conforme definido na Escritura de Emissão, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures da 2ª Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva AGD 2ª Série, pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado nos termos da Escritura de Emissão, acrescido da Remuneração da 2ª Série devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da data de pagamento da Remuneração da 2ª Série imediatamente anterior,

conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração da 2ª Série aplicável às Debêntures da 2ª Série a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA será utilizada a mesma taxa diária produzida pelo último IPCA divulgado.

Periodicidade e Valor de Pagamento da Atualização da 2ª Série: A Atualização das Debêntures da 2ª Série será paga juntamente com o Valor Nominal Unitário, e na proporção do Valor Nominal Unitário, exclusivamente: (i) nas datas de Amortização das Debêntures da 2ª Série, conforme tabela abaixo; (ii) na ocorrência de vencimento antecipado; e/ou (iii) na data de vencimento das Debêntures da 2ª Série.

Pagamento da Atualização da 2ª Série

15 de janeiro de 2015

15 de janeiro de 2016

Remuneração da 2ª Série: As Debêntures da 2ª Série farão jus a uma remuneração (“Remuneração da 2ª Série”) correspondente à taxa percentual equivalente a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme aplicável, a partir da Data de Emissão ou da data de pagamento da Remuneração da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da 2ª Série, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias úteis de acordo com a fórmula prevista abaixo. A Remuneração da 2ª Série foi definida em Procedimento de *Bookbuilding*.

Define-se Período de Capitalização das Debêntures da 2ª Série como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data da Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da 2ª Série, ou na data do efetivo pagamento de Remuneração da 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da 2ª Série, e termina na data de pagamento de Remuneração da 2ª Série correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures da 2ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série (“Período de Capitalização da 2ª Série”).

O cálculo da Remuneração da 2ª Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times \left[\text{FatorJuros} - 1 \right]$$

onde:

J = valor dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor nominal atualizado calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]^{\frac{DP}{DT}} \right\}$$

onde:

taxa = 9,50% ao ano, definida em Procedimento de *Bookbuilding*;

N = número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo “ n ” um número inteiro;

DP = número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo “ DP ” um número inteiro;

DT = número de dias úteis entre o último e o próximo evento, sendo “ DT ” um número inteiro.

Periodicidade do pagamento da Remuneração da 2ª Série: O pagamento da Remuneração da 2ª Série será feito anualmente e será incidente sobre o Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme aplicável, a partir da Data de Emissão ou da data do pagamento da Remuneração da 2ª Série imediatamente anterior, respectivamente, conforme tabela abaixo.

Pagamento da Remuneração da 2ª Série

15 de janeiro de 2011
15 de janeiro de 2012
15 de janeiro de 2013
15 de janeiro de 2014
15 de janeiro de 2015
15 de janeiro de 2016

Integralização: A integralização das Debêntures da 2ª Série será à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional pelo Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série, acrescido da Remuneração da 2ª Série, a partir da Data de Emissão.

Resgate Antecipado Facultativo: As Debêntures da 2ª série não estão sujeitas ao resgate antecipado pela Emissora.

Preço de Subscrição da 2ª Série: As Debêntures da 2ª Série serão subscritas no mercado primário por seu Valor Nominal Unitário atualizado, corrigido *pro-rata-temporis*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização, acrescido da Remuneração da 2ª Série, definida em Procedimento de *Bookbuilding*.

VENCIMENTO ANTECIPADO

As obrigações da Emissora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo:

- (a) pedido de recuperação judicial, decretação de falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou pedido de autofalência, assim como o pedido ou início de processo de recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento de mesma natureza, da Emissora e/ou de qualquer controlada direta ou indireta da Emissora cujos patrimônios líquidos, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora imediatamente anteriores ao evento, sejam, individualmente ou em conjunto (quando considerado um período de 12 (doze) meses), superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“Controladas Relevantes”) e/ou de qualquer de seus acionistas controladores, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de inadimplência, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável;
- (b) protesto de títulos contra a Emissora ou de qualquer controlada da Emissora, ainda que na condição de garantidora, e/ou de suas controladas cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), valor este, corrigido pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) (“IGP-M”) desde a Data de Emissão, salvo se no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Emissora, que o protesto foi sustado ou cancelado, ou ainda, se foi objeto de medida judicial que o tenha suspenso;
- (c) não pagamento, na data de vencimento original, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora ou de qualquer controlada da Emissora, decorrentes de: (i) operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M desde a Data da Emissão; ou (ii) quaisquer outras obrigações da Emissora ou de qualquer controlada da Emissora, não decorrentes de operações mencionadas no item (i) anterior desta sub-cláusula em valor, individual ou agregado, superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou equivalente em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M desde a Data de Emissão, salvo se no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Emissora, que o vencimento antecipado ou inadimplemento (seja para os casos mencionados nos itens (i) ou (ii) acima) ocorreu indevidamente ou foi sanado pela Emissora ou por qualquer controlada da Emissora, ou foram suspensos ou efeitos do inadimplemento por meio de qualquer medida judicial ou arbitral;

- (d) ocorrência de qualquer alteração na composição societária que venha a resultar na perda, transferência ou alienação do controle acionário direto ou indireto da Emissora ou de qualquer controlada da Emissora desde que tal alteração na composição societária resulte na saída da Emissora ou de suas controladas do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc., sem prévia e expressa aprovação dos Debenturistas manifestada em AGD especialmente convocada para esse fim, nos termos da Escritura de Emissão ser celebrada, tendo “alienação” a definição do artigo 254-A, 1º da Lei das Sociedades por Ações e com base no artigo 2º da Instrução CVM nº 361, de 5 de março de 2002;
- (e) descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta Emissão, não sanado no prazo de 02 (dois) dias úteis contados do vencimento da respectiva obrigação;
- (f) descumprimento pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada a esta Emissão, salvo se no prazo máximo de 03 (três) dias úteis da data do recebimento pela Emissora de notificação enviada pelo Agente Fiduciário tal descumprimento for sanado pela Emissora;
- (g) não atendimento, pela Emissora, de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir, observando-se, para tanto, o disposto abaixo (“Índices Financeiros”):
 - (i) a razão entre (A) a diferença entre a Dívida Líquida e a Dívida SFH e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e
 - (ii) a razão entre (A) a soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior a 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que 0 (zero);

onde:

“Dívida Líquida” corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora: (a) do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e (iii) instrumentos derivativos, menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras;

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis menos a parcela referente à permuta;

“Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nos *releases* de divulgação dos resultados da Emissora;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme indicado nos releases de divulgação dos resultados da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

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

- (h) liquidação, dissolução, insolvência ou extinção da Emissora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Emissora e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

- (i) comprovação de inveracidade, insuficiência, incorreção ou inconsistência de qualquer declaração feita pela Emissora na Escritura de Emissão, no Contrato de Distribuição, ou de qualquer informação constante do Prospecto Preliminar e/ou deste Prospecto Definitivo que afete de forma relevante e adversa as Debêntures;
- (j) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus acionistas, tal como participação no lucro prevista no Estatuto da Emissora ou de qualquer controlada da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das S.A.;
- (k) não-cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora ou de qualquer controlada da Emissora, ainda que na condição de garantidora, suas controladas ou coligadas, em valor unitário ou agregado superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou o seu contravalor em outras moedas, valor este corrigido pelo IGP-M desde a Data de Emissão, no prazo de até 3 (três) dias úteis contados da data estipulada para pagamento;
- (l) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas que impactem, comprovadamente de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emissora, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;;
- (m) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, salvo se para sociedades controladas pela Emissora e desde que a Emissora continue integralmente coobrigada por todas as obrigações nos termos da Escritura de Emissão e com a ciência prévia dos Debenturistas reunidos em AGD especialmente convocada para esse fim;
- (n) recompra de ações, no caso da Emissora estar inadimplente com suas obrigações pecuniárias descritas na Escritura de Emissão, sem prejuízo do disposto no item (e) acima;
- (o) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das S.A.;
- (p) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, após a data de registro da Emissão junto à CVM, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas;
- (q) se as obrigações de pagar da Emissora previstas na Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (r) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra espécie de reorganização societária possível (todos esses eventos, em conjunto, "Reorganização Societária") envolvendo a Emissora, sem a prévia e expressa anuência de Debenturistas que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, reunidos em assembleia especialmente convocada para esse fim, exceto se a Reorganização Societária não implicar, cumulativamente, em: (i) redução da classificação de risco da Emissão ou da Emissora, quando comparada à classificação de risco existente na data imediatamente anterior à data de publicação do fato relevante referente à aprovação da Reorganização Societária ("Fato Relevante"); (ii) qualquer alteração na composição societária que venha a resultar na perda, transferência ou alienação do controle acionário direto ou indireto da Emissora ou de qualquer controlada da Emissora, que resulte na saída da Emissora ou de suas controladas do grupo econômico sob o controle da Brookfield Asset Management Inc.; e (iii) descumprimento, pela Emissora, quando analisada de maneira *pro forma* pós-Reorganização Societária, dos Índices Financeiros mencionados na letra "g" acima;

- (s) alteração ou modificação relevante no objeto social da Emissora, exceto se forem mantidas as atividades relacionadas ao setor de incorporações imobiliárias, no Brasil e/ou no exterior e/ou seja requerido por lei, norma ou entidade governamental; ou
- (t) descumprimento de qualquer decisão administrativa ou governamental contra a qual não seja obtido efeito suspensivo dentro do prazo regulamentar para tal obtenção, e que possa, comprovadamente, impactar de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emissora.

Para fins do disposto na alínea (g) acima, os índices financeiros serão (i) apurados pela Emissora, com base nas informações trimestrais consolidadas da Emissora, referentes aos trimestres a findar em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro e com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, referente aos exercícios a findar em 31 de dezembro, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil em vigor em 31 de dezembro de 2009; e (ii) revisados trimestralmente pelos seus auditores independentes, em conformidade com as normas de auditoria do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e/ou Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON. A primeira verificação para fins deste subitem ocorrerá com relação às informações trimestrais consolidadas relativas ao trimestre a findar em 31 de março de 2010 e continuarão a ser realizadas trimestralmente até o pagamento integral das Debêntures. Ademais, a Emissora deverá disponibilizar ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da divulgação ao mercado de suas informações ou demonstrações financeiras, conforme o caso, os índices financeiros, juntamente a memória de cálculo, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tais índices financeiros, e o relatório de revisão dos referidos índices financeiros a ser emitido pelos auditores independentes, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Para fins do disposto na alínea (r) acima, em relação ao item (i) a convocação da agência classificadora de risco para a atualização da classificação de risco da Emissora e da Emissão deve ser feita em até 10 (dez) dias, contados da data em que seja publicado o Fato Relevante, e em relação ao item (iii) a Emissora deverá disponibilizar ao Agente Fiduciário, em até 45 dias após a publicação do Fato Relevante, um relatório de procedimentos pré-acordados dos referidos Índices Financeiros, a serem calculados sobre as informações financeiras *pro forma*, pós-Reorganização Societária, a ser emitido pelos auditores independentes da Emissora. Ainda, para fins deste parágrafo, “informações financeiras *pro forma*” fica definido como sendo a soma aritmética das rubricas do balanço patrimonial e da demonstração de resultado consolidados da Emissora e da empresa adquirida, ajustados, unicamente, de forma a refletir as práticas contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2009, para uma mesma data base, que não poderá ser anterior ao último exercício social encerrado.

A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (a), (b), (c), (d), (e), (h), (k), (o), (p) e (r) acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures sendo que o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas demais alíneas acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia de Debenturistas para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das debêntures. A AGD a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável.

Na Assembleia mencionada acima, que será instalada de acordo com os procedimentos e quorum previstos abaixo, os titulares das Debêntures poderão optar, por deliberação de titulares que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures.

Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia dos titulares das Debêntures mencionada acima por falta de quorum, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima por titulares que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração da 1ª Série e da Remuneração da 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da data do pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora por meio de carta protocolizada no endereço constante do item 12.1 da Escritura de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 3.11 da Escritura de Emissão.

ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS

Convocação

Os Debenturistas de cada uma das séries poderão, a qualquer tempo, reunir-se em AGD, nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas de cada uma das Séries. A AGD de cada uma das séries pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures da respectiva série em circulação, conforme definido na Escritura de Emissão, ou pela CVM. A convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no “Valor Econômico”, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação aplicável à Escritura de Emissão. As AGDs serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A AGD em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia em primeira convocação.

Quorum de Instalação

A AGD de cada uma das séries se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures da 1ª Série em Circulação e a metade, no mínimo, das Debêntures da 2ª Série em circulação, conforme o caso, e em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da AGD previstos na Escritura de Emissão, considera-se “Debêntures em Circulação da 1ª Série” todas as Debêntures da 1ª Série subscritas e integralizadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de empresas controladas ou coligadas pela Emissora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) ou administradores da Emissora, de empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), ou de controladoras da Emissora (ou grupo de controle), incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, tais como, cônjuge, companheiro, ascendentes, descendentes ou colateral até o segundo grau. Adicionalmente, entende-se como “Debêntures em Circulação da 2ª Série” todas as Debêntures da 2ª Série subscritas e integralizadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) ou administradores da Emissora, de empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), ou de controladoras da Emissora (ou grupo de controle), incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, tais como, cônjuge, companheiro, ascendentes, descendentes ou colateral até o segundo grau. As Debêntures em Circulação da 1ª Série, em conjunto com as Debêntures em Circulação da 2ª Série, são denominadas “Debêntures em Circulação”.

Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas AGDs.

Mesa Diretora

A presidência da AGD caberá ao Debenturista eleito no mínimo pela maioria dos titulares das Debêntures da respectiva série presentes à Assembleia ou àquele que for designado pela CVM.

O Agente Fiduciário deverá comparecer à AGD e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

Quorum de Deliberação

Nas deliberações da AGD de cada uma das séries, a cada Debênture caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Observado o disposto na Cláusula 10 da Escritura de Emissão, as alterações nas características e condições das Debêntures e da Emissão deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação e 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação da 2ª Série, observado que alterações na Remuneração, nos condições de prazo, amortização e espécie das Debêntures, nas cláusulas de vencimento antecipado, bem como alterações a qualquer quorum de deliberação previsto na Escritura de Emissão, exceto o quorum previsto na Cláusula 9.4.1 da respectiva Escritura de Emissão, deverão contar com a aprovação de Debenturistas representando 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação da 1ª Série e 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação da 2ª Série.

As alterações das disposições estabelecidas na Cláusula 10.4 da Escritura de Emissão deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da AGD, seja em qualquer outra subsequente, por Debenturistas que representem 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação da 1ª Série e 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação da 2ª Série.

RELACIONAMENTO DA EMISSORA COM OS COORDENADORES

Relacionamento entre a Emissora e o Santander

Além do relacionamento referente à Oferta, não mantemos relacionamento comercial relevante com o Santander e/ou com sociedades de seu conglomerado econômico além dos descritos abaixo. O Santander e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participou, como instituição intermediária, de nenhuma outra oferta realizada pela Emissora. Ainda, poderemos vir a contratar, no futuro, o Santander ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, assessoria em operações de mercado de capitais, ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das nossas atividades.

Programas de Financiamento – Plano Empresário

Financiamento para a construção de empreendimentos imobiliários residenciais. Na data deste Prospecto, as seguintes operações contratadas com o Banco Santander no âmbito do Plano Empresário se encontravam em aberto:

- i. Financiamento contratado entre a Brascan Imobiliária Incorporações S.A. e o Santander, em 26 de abril de 2007, no montante de R\$30,5 milhões, com vencimento em 10 de fevereiro de 2010, e taxa equivalente a TR + 12% ao ano, relativo ao empreendimento Residencial Praia de Itaúna;
- ii. Financiamento contratado entre a Company S.A e o Santander, em 28 de maio de 2008, no montante de R\$17,62 milhões, com vencimento em 17 de agosto de 2010, e taxa equivalente a TR + 9% ao ano, relativo ao empreendimento Colinas do Sol – Paisagens Residencial Clube;
- iii. Financiamento contratado entre a Brascan – MB Engenharia SPE 017 S.A. e o Santander, em 22 de dezembro de 2008, no montante de R\$10,47 milhões, com vencimento em 15 de julho de 2011, e taxa equivalente a TR + 10,5% ao ano, relativo ao empreendimento Vivaz-Bloco C;
- iv. Financiamento contratado entre a Company S.A e o Santander, em 29 de junho de 2009, no montante de R\$33,75 milhões, com vencimento em 24 de fevereiro de 2011, e taxa equivalente a TR + 10,5% ao ano, relativo ao empreendimento Cond. Brisas Res Clube;
- v. Financiamento contratado entre a Company S.A. – Brascan Residencial Properties. e o Santander, em 27 de julho de 2009, no montante de R\$28,06 milhões, com vencimento em 5 de março de 2012, e taxa equivalente a TR + 10,5% ao ano, relativo ao empreendimento Living Club Chácara Flora;
- vi. Financiamento contratado entre a Brascan – MB Engenharia SPE 017 S.A e o Santander, em 29 de julho 2009, no montante de R\$10,44 milhões, com vencimento em 6 de agosto de 2012, e taxa equivalente a TR + 10,5% ao ano, relativo ao empreendimento Vivaz BL B;

vii. Financiamento contratado entre a Company S.A. e o Banco Real, em 5 de julho de 2005, no montante de R\$3,0 milhões, com vencimento em 5 de março de 2011, e taxa equivalente a TR + 12,50% ao ano, relativo ao empreendimento II Terrazo Helbor;

viii. Financiamento contratado entre a Calicarpa e o Banco Real, em 5 de setembro de 2005, no montante de R\$ 40,0 milhões, com vencimento em 5 de outubro de 2011, e taxa equivalente a TR + 9,75% ao ano, relativo ao empreendimento Espaço das Artes;

ix. Financiamento contratado entre a Company S.A. e o Banco Real, em 7 de novembro de 2005, no montante de R\$4,2 milhões, com vencimento em 7 de maio de 2011, e taxa equivalente a TR + 10% ao ano, relativo ao empreendimento Barão Campo Belo;

x. Financiamento contratado entre a Company S.A. e o Banco Real, em 7 de novembro de 2005, no montante de R\$2,0 milhões, com vencimento em 7 de junho de 2012, e taxa equivalente a TR + 14,00% ao ano, relativo ao empreendimento Grand Boulevard Jardins;

xi. Financiamento contratado entre Company S.A. e o Banco Real, em 7 de fevereiro de 2007, no montante de R\$2,2 milhões, com vencimento em 5 de março de 2013, e taxa equivalente a TR + 12% ao ano, relativo ao empreendimento Condomínio Helbor La Reference;

xii. Financiamento contratado entre Brascan Imobiliária Incorporações S.A e o Banco Real, em 23 de julho de 2007, no montante de R\$121,2 milhões, com vencimento em 26 de novembro de 2011, e taxa equivalente a TR + 10,50% ao ano, relativo ao empreendimento Sta. Mônica Jd. Condominium Club;

xiii. Financiamento contratado entre Company S.A. e o Banco Real, em 26 de setembro de 2007, no montante de R\$15,5 milhões, com vencimento em 5 de dezembro de 2013, e taxa equivalente a TR + 10,50% ao ano, relativo ao empreendimento Identitá Tennis & Club;

xiv. Financiamento contratado entre Brascan Imobiliária Incorporações S.A. e o Banco Real, em 8 de outubro de 2007, no montante de R\$21,6 milhões, com vencimento em 10 de dezembro de 2010, e taxa equivalente a TR + 10,50% ao ano, relativo ao empreendimento Acquare Campo Belo;

xv. Financiamento contratado entre Brascan Imobiliária Incorporações S.A. e o Banco Real, em 3 de dezembro de 2007, no montante de R\$27,07 milhões, com vencimento em 21 de novembro de 2011, e taxa equivalente a TR + 10,50% ao ano, relativo ao empreendimento Itauna Gold;

xvi. Financiamento contratado entre Company S.A. e o Banco Real, em 24 de julho de 2008, no montante de R\$7,2 milhões, com vencimento em 8 de abril de 2014, e taxa equivalente a TR + 10,50% ao ano, relativo ao empreendimento Helbor Espaço e Vida Pacaembu; e

xvii. Financiamento contratado entre Company S.A. e o Banco Real, em 22 de agosto de 2008, no montante de R\$12,2 milhões, com vencimento em 8 de março 2014, e taxa equivalente a TR + 10,50% ao ano, relativo ao empreendimento Helbor Acqualife.

Capital de Giro

O Santander é, ainda, credor de um empréstimo contratado pela Emissora em 8 de junho de 2009, no valor de R\$15,0 milhões, taxa de CDI + 4,4% ao ano e vencimento final em 4 de junho de 2010, a ser amortizado em uma única parcela na data de vencimento. A Emissora contratou este empréstimo para reforço de seu capital de giro.

O Santander é, ainda, credor de um empréstimo contratado pela Emissora em 8 de junho de 2009, no valor de R\$4,0 milhões, taxa de CDI + 4,4% ao ano e vencimento final em 4 de junho de 2010, a ser amortizado em uma única parcela na data de vencimento. A Emissora contratou este empréstimo para reforço de seu capital de giro.

Cash Management

A Emissora tem contratado com o Santander convênios de *cash management*, relativos à prestação de serviços de pagamento a fornecedores e cobrança bancária. Tais contratos não prevêm a concessão de crédito e portanto se referem unicamente à prestação de serviços bancários, preponderantemente a cobrança das parcelas devidas pelos compradores das unidades produzidas e comercializadas pela Emissora.

Inexistência de Operações Vinculadas à Operação

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “*Informações Relativas à Oferta – Custo Unitário de Distribuição*”, na página 71 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga, pela Emissora, à referida instituição intermediária ou sociedades do seu conglomerado econômico, não havendo, ainda, qualquer conflito de interesses envolvendo o Santander ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico com a Emissora.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Nos termos da Lei nº 6.385 e da Instrução CVM 400, foi celebrado o Contrato de Distribuição, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para ser responsável pela colocação das Debêntures junto ao público investidor. O Contrato de Distribuição encontra-se disponível para consulta ou cópia na sede da Emissora ou do Coordenador Líder, nos endereços indicados na seção “*Informações sobre Administradores, Coordenadores, Consultores e Auditores – Exemplos do Prospecto Definitivo*” na página 73 deste Prospecto.

De acordo com o Contrato de Distribuição, a Oferta será realizada conforme as condições descritas a seguir.

REGIME E PRAZO DE COLOCAÇÃO

As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder, para colocação por meio do SDT, administrado pela CETIP, e do DDA, administrado pela BM&FBOVESPA, mediante observância ao plano de distribuição descrito abaixo.

A garantia firme para colocação do Coordenador Líder sujeita-se tão somente ao valor de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), e não a determinada série das Debêntures, de forma que, no caso de exercício da garantia firme, o Coordenador Líder poderá optar por exercê-la em relação a qualquer uma das séries das Debêntures ou mesmo em relação a ambas, a seu exclusivo critério.

A colocação pública das Debêntures somente terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização deste Prospecto Definitivo para os investidores e a publicação do Anúncio de Início.

A colocação pública das Debêntures ocorrerá no prazo máximo de 6 (seis) meses, a contar da data da publicação do Anúncio de Início (“Prazo de Distribuição”), sendo que a garantia firme de colocação outorgada pelo Coordenador Líder será válida até o dia 30 de janeiro de 2010.

Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures.

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures.

A liquidação das Debêntures do Lote Suplementar e Debêntures Adicionais ocorrerão nos mesmos moldes das Debêntures inicialmente ofertadas.

Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures, sendo que a Oferta somente será concluída em havendo a subscrição e integralização, durante o Prazo de Distribuição, da totalidade das Debêntures.

O Coordenador Líder será responsável pela subscrição e integralização das Debêntures objeto de garantia firme que não tenham sido subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. Será, porém, admitida a distribuição parcial das Debêntures do Lote Suplementar e das Debêntures Adicionais.

Na hipótese de não conclusão da Oferta por qualquer motivo, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado Debêntures receberão da Emissora, por meio do Coordenador Líder, os montantes utilizados na integralização de Debêntures no prazo indicado no Anúncio de Início, que não será superior a 5 dias úteis contados da data de publicação de anúncio informando sobre a não conclusão da Oferta, deduzidos dos encargos e tributos devidos, sem qualquer remuneração.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, os investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição das Debêntures cujos valores tenham sido restituídos.

O Coordenador Líder poderá revender, até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, as Debêntures subscritas em virtude do exercício da garantia firme de colocação por preço não superior ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração entre a Data de Emissão e a data de revenda. A revenda das Debêntures pelo Coordenador Líder, após a publicação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda das Debêntures, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

As Debêntures serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, segundo os critérios de liquidação financeira da CETIP (“Data de Integralização”). As Debêntures serão subscritas no mercado primário pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido do Rendimento da 1ª Série ou do Rendimento da 2ª Série, conforme aplicável, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização (“Preço de Subscrição”). As transferências realizadas pelo Coordenador Líder à Emissora para instituição financeira diversa do respectivo Coordenador Líder, relativas a valores porventura recebidos após às 16h00 da Data de Integralização, serão transferidos à Emissora no 1º (primeiro) dia útil subsequente sem qualquer acréscimo, atualização ou penalidade.

Foi adotado o Procedimento de *Bookbuilding*, organizado pelo Coordenador Líder, por meio da coleta de intenções de investimento, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi objeto de aditamento da Escritura de Emissão, sendo ratificado pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 21 de janeiro de 2010 e divulgado nos termos do parágrafo 2º do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder e a Emissora verificaram a demanda para as Debêntures da 1ª e 2ª Série, de modo que qualquer uma das duas séries poderia não ser emitida, neste caso ficando a totalidade das Debêntures emitidas sob apenas uma das séries, dependendo do Procedimento de *Bookbuilding*.

O Preço de Integralização das Debêntures será o correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da sua efetiva subscrição e integralização, nos termos da Escritura de Emissão.

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DAS DEBÊNTURES

O Coordenador Líder iniciará a Oferta após o registro da Oferta junto à CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto Definitivo ao público investidor. A colocação das Debêntures junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos do SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP; e do BOVESPAFIX, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Debêntures conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos respectivos clientes do Coordenador Líder; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente o exemplar do Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

O plano de distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, será publicado o respectivo Anúncio de Início e disponibilizado aos investidores este Prospecto Definitivo; e
- (ii) não existirão lotes máximos ou mínimos de subscrição das Debêntures.

As Debêntures serão colocadas junto a investidores considerados institucionais ou qualificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, incluindo pessoas físicas e jurídicas, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, instituições financeiras, companhias seguradoras e entidades de previdência complementar e de capitalização.

A quantidade de Debêntures inicialmente oferecida (sem considerar as Debêntures do Lote Suplementar) poderia ser aumentada, a critério da Emissora, com a concordância do Coordenador Líder, e observado o limite estabelecido no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, em até 20% com relação à quantidade de Debêntures originalmente oferecida (“Debêntures Adicionais”), conforme dispõe o artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Opção de Debêntures Adicionais”). A Opção de Debêntures Adicionais foi exercida integralmente, representando um aumento de 20% às Debêntures originalmente oferecidas. Foi mantido preço único de R\$10.000,00 (dez mil reais) para a subscrição das Debêntures Adicionais.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, e observado o limite estabelecido no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, a quantidade de Debêntures inicialmente oferecida (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderia ter sido acrescida em até 15% com relação à quantidade de Debêntures originalmente oferecida (“Debêntures do Lote Suplementar”), conforme opção outorgada pela Companhia ao Coordenador Líder (“Opção de Lote Suplementar”). A Opção de Lote Suplementar foi exercida parcialmente, representando um aumento de, aproximadamente, 2,0% às Debêntures originalmente ofertadas, as quais foram destinadas a atender um eventual excesso de demanda que foi constatado no decorrer da Oferta.

MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E REVOGAÇÃO DA OFERTA E RESTITUIÇÃO DE VALORES

É permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Debenturistas. Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível, nas circunstâncias de fatos existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando o aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a Emissora e o Coordenador Líder poderão solicitar à CVM modificação ou revogação da Oferta.

A alteração será divulgada imediatamente através dos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta terão que confirmar no prazo de 5 dias úteis do recebimento da comunicação do Coordenador Líder, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, sendo presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

Na hipótese de ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro da Oferta, que seja relevante ou suficiente para justificar a suspensão ou o cancelamento do registro da Oferta, o Coordenador Líder deverá suspender ou cancelar a Oferta e comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade à Emissora e à CVM, para que seja verificado se a ocorrência do fato ou da irregularidade é sanável, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de (i) revogação da Oferta ou (ii) revogação, pelos investidores, de sua aceitação da Oferta, em caso de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM 400, os montantes eventualmente utilizados por investidores na integralização de Debêntures durante o Prazo de Distribuição serão integralmente restituídos pela Emissora ao Coordenador Líder e aos respectivos investidores, conforme o caso, no prazo a ser indicado no Anúncio de Início, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, deduzidos dos encargos e tributos devidos, sem qualquer remuneração. Neste caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação à Emissora referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição referentes às Debêntures já integralizadas.

CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na ANBIMA	01/12/2009
2	Publicação de Fato Relevante sobre o protocolo do pedido de registro da Emissão na ANBIMA	02/12/2009
3	Prazo para atendimento de exigências apresentadas pela ANBIMA	10/12/2009
4	Publicação do Aviso ao Mercado	15/12/2009
5	Disponibilização do Prospecto Preliminar ao público investidor	15/12/2009
6	Início das apresentações para potenciais investidores	15/12/2009
7	Encaminhamento do pedido de registro da Emissão à CVM	15/12/2009
8	Encerramento das apresentações para potenciais investidores	18/12/2009
9	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	21/01/2010
10	Reunião do Conselho de Administração para ratificar a Remuneração das Debêntures, conforme definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	21/01/2010
11	Obtenção do Registro da Emissão na CVM	27/01/2010
12	Publicação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor	28/01/2010
13	Liquidação da Emissão	29/01/2010
14	Publicação do Anúncio de Encerramento da Emissão	01/02/2010

REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A remuneração devida pela Emissora ao Coordenador Líder, referente aos serviços de estruturação, colocação e garantia firme, observará as seguintes condições:

1. *comissão de estruturação*: a este título a Emissora pagará ao Coordenador Líder uma comissão de 0,30% (trinta centésimos por cento) a ser aplicada sobre o número total das Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas, multiplicado pelo Preço de Subscrição das mesmas.
2. *comissão de colocação*: a este título a Emissora pagará ao Coordenador Líder uma comissão de 0,30% (trinta centésimos por cento), incidente sobre o número total de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas, multiplicado pelo Preço de Subscrição das mesmas.
3. *prêmio de prestação de garantia firme para colocação*: a este título a Emissora pagará ao Coordenador Líder, um prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) aplicado sobre o montante total objeto da garantia firme do Coordenador Líder, ou seja, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), independentemente do seu exercício, com base no preço de subscrição das Debêntures.

Será devida, ainda, uma Comissão de Sucesso ao Coordenador Líder, equivalente a 30% (trinta por cento), do produto dos seguintes fatores: (i) diferença entre o *spread* da taxa de prestação de garantia firme, isto é, a taxa teto do Procedimento de *Bookbuilding* e a taxa final efetiva resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, (ii) o número de anos do prazo médio de vencimento das Debêntures; e (iii) o valor total das Debêntures subscritas. A Comissão de Sucesso será calculada separadamente para cada uma das séries da Emissão.

A Emissora pagará ao Coordenador Líder, na Data de Liquidação, a remuneração devida nos termos acima, mediante débito em conta da titularidade da Emissora mantida junto ao Coordenador Líder ou mediante crédito por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível - TED, ou outros mecanismos de transferência equivalentes, para as contas indicadas à Emissora pelo Coordenador Líder, e nos valores a serem indicados à Emissora pelo Coordenador Líder na Data da Liquidação, nos termos do Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder deverá informar à Emissora as contas para as quais os recursos serão creditados até 24 horas antes da Data de Liquidação. O Coordenador Líder poderá debitar da conta corrente mantida pela Emissora junto ao mesmo, o valor correspondente às comissões a ele devidas nos termos acima. Nesta hipótese, e desde que a Emissora não tenha optado por efetuar o pagamento por algum outro mecanismo previsto nesta Cláusula, o Coordenador Líder enviará uma carta à Companhia requerendo a sua expressa autorização para a realização do referido débito em conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Santander, com 05 (cinco) dias de antecedência da Data de Liquidação e a Companhia deverá manifestar sua anuência em até 02 (dois) dias de antecedência da Data de Liquidação.

Além das comissões e prêmio descritos acima, o Coordenador Líder não receberá qualquer outra remuneração da Emissora, direta ou indiretamente, no âmbito da Oferta. Adicionalmente, nenhuma outra comissão ou prêmio serão contratados ou pagos pela Emissora ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, sem a prévia manifestação da CVM. A Emissora arcará com todos os custos da Oferta.

DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA OFERTA

Custos	Montante (em R\$)	% em relação ao valor total da Emissão
Comissão de Estruturação e Coordenação ⁽¹⁾	1.098.180,00	0,300%
Comissão de Colocação ⁽¹⁾	1.098.180,00	0,300%
Comissão de Garantia Firme ⁽²⁾	1.200.000,00	0,328%
Comissão de Sucesso	597.786,00	0,163%
Despesas com Publicidade	50.000,00	0,014%
Agência de Classificação de Risco	45.000,00	0,012%
Taxa para registro na CVM	165.740,00	0,045%
Taxa ANBIMA	15.000,00	0,004%
Assessores Legais (2 escritórios)	400.000,00	0,109%
Auditores Externos	200.000,00	0,055%
Outros Custos ⁽³⁾	300.000,00	0,082%
Total dos Custos	5.169.886,00	1,304%
Montante Líquido para a Companhia	360.890.114,00	98,696%

⁽¹⁾ Calculada sobre o preço de subscrição das Debêntures efetivamente colocadas.

⁽²⁾ Calculada sobre o preço de subscrição das Debêntures objeto da garantia firme, independente de seu exercício.

⁽³⁾ Inclui despesas com taxa de registro da escritura, impressão de prospectos e books de apresentação de *roadshow*, viagens, reuniões de *roadshow*, fotocópias, entre outros.

CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela a seguir apresenta o custo unitário de distribuição das Debêntures objeto desta Emissão:

Nº de Debêntures	Custo do lançamento (R\$)	Custo Por Debênture (R\$)	% em relação ao preço unitário de distribuição
36.606	5.169.886,00	141,23	1,412%

FUNDO DE SUSTENTAÇÃO DE LIQUIDEZ, CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ E CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO DE PREÇO

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no âmbito da Oferta.

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

1. EMISSORA

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) 3127-9413 – Fax: (55 11) 3127-9408
e-mail: ri@br.brookfield.com
Site: www.br.brookfield.com (nesse *website* acessar *link* “Prospecto Definitivo”)

2. COORDENADOR LÍDER

Banco Santander (Brasil) S.A.
Avenida Juscelino Kubitschek, 2235, 27º andar
CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Sr. Ricardo Corradi Leoni
Telefone: (55 11) 3012-7195 – Fax: (55 11) 3012-7393
e-mail: ricardoc@santander.com.br
Site: www.santander.com.br/prospectos (nesse *website* acessar *link* “Prospecto Definitivo da Brookfield Incorporações S.A.”)

3. CONSULTORES JURÍDICOS

3.1. Para a Emissora

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

3.2. Para o Coordenador Líder

Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, 11º andar
CEP 01451-000, São Paulo, SP
At.: Sr. Carlos Motta
Telefone: (55 11) 3150-7000 – Fax: (55 11) 3150-7071
e-mail: carlosmotta@mmso.com.br
Site: www.mmso.com.br

4. 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: (55 21) 3981-0600
e-mail: rkenedi@deloitte.com
Site: www.deloitte.com

5. EXEMPLARES DO PROSPECTO DEFINITIVO

Os investidores interessados em adquirir as Debêntures no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços da Emissora e do Coordenador Líder indicados acima, bem como nos endereços indicados abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários

Centro de Consulta da CVM-RJ

Rua 7 de Setembro, 111, 5º andar

CEP: 20159-900, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga 340, 2º, 3º e 4º andares

CEP: 01333-010, São Paulo - SP

Site: www.cvm.gov.br (nesse *website*, no menu à esquerda acessar "Participantes do Mercado", e acessar o item "Companhias Abertas", no menu à esquerda; nesse item acessar "Prospectos de Ofertas Públicas de Distribuição"; nesse item digitar "Brookfield" no quadro em branco e acessar "Continuar"; nesse item acessar "Brookfield Incorporações S.A."; e nesse item acessar "Download" ao lado de "Prospecto de Distribuição Pública" com a data mais recente)

BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Rua XV de Novembro, 275, Centro

CEP 01013-001, São Paulo, SP

Site: www.bmfbovespa.com.br/rendafixa (nesse *website*, selecionar "Debêntures" no menu à esquerda e, posteriormente, clicar no link "Prospectos" no menu à esquerda; nesse item, no campo "Emissor", selecionar "Brookfield" e clicar em "ok"; nesse item, clicar no *link* do Prospecto Definitivo)

CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Rua Líbero Badaró, 425 - 24º andar

CEP: 01009-000, São Paulo - SP

Site: www.cetip.com.br (nesse *website*, na seção "Ativos", na seção "Títulos Privados de Renda Fixa", selecionar "Debêntures" em Títulos Privados de Renda Fixa; nesse item, selecionar "Prospectos" no menu à direita; nesse item, acessar *link* o "Prospecto Definitivo" ao lado do nome "Brookfield Incorporações S.A.")

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA

Edifício Eldorado Business Tower - Av. das Nações Unidas, 8.501 - 21º andar.

CEP: 05425-070, São Paulo - SP

Rua 7 de Setembro, 111 - sala 2102

CEP: 20050-006, Rio de Janeiro - RJ

Site: <http://cop.anbid.com.br/webpublic/OfferList.aspx> (nesse *website*, no campo "Emissor/Ofertante", digitar Brookfield e clicar em "Pesquisar"; nesse item, selecionar a Oferta Pública "Debêntures"; nesse item, clicar no *link* para o Prospecto Definitivo na seção "Documentação")

6. DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

As declarações da Emissora e do Coordenador Líder devidamente assinadas encontram-se nas páginas 319 e 323 deste Prospecto.

Declaração da Emissora

A Brookfield Incorporações S.A., na qualidade de Emissora de 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), de sua segunda emissão que serão objeto de distribuição pública, no valor total de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM, declarou, na data do Prospecto Preliminar, que: (i) o Prospecto Preliminar da Segunda Emissão Pública de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, de Emissão da Brookfield Incorporações S.A. (“Prospecto Preliminar”) continha, e o Prospecto Definitivo da Segunda Emissão Pública de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, de Emissão da Brookfield Incorporações S.A. (“Prospecto Definitivo”) continha, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos valores mobiliários a serem ofertados, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo seria elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400; (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) a Emissora 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.

Declaração do Coordenador Líder

O Banco Santander (Brasil) S.A., na qualidade de instituição responsável por coordenar e colocar a distribuição pública de 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, todas nominativas e escriturais, da segunda emissão pública da Brookfield Incorporações S.A., com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), perfazendo o montante total de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), nos termos da Instrução CVM 400, declarou, na data do Prospecto Preliminar, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora fossem verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão; (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora, que integrem o prospecto preliminar da Emissão e o prospecto definitivo da Emissão, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão. Adicionalmente, o Coordenador Líder declarou que o prospecto preliminar da Emissão continha e o prospecto definitivo da Emissão continha as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Emissão, das Debêntures, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o prospecto preliminar da Emissão foi e o prospecto definitivo da Emissão seria preparado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

FATORES DE RISCO

Investir em debêntures envolve riscos. O potencial investidor deve avaliar cuidadosamente todas as informações constantes deste Prospecto, inclusive os riscos mencionados abaixo, bem como as demonstrações financeiras da Emissora e suas respectivas notas explicativas, antes de decidir investir nas Debêntures. Caso quaisquer dos fatores mencionados abaixo venham a ocorrer, o negócio, o resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Emissora poderão ser significativa e adversamente afetados. Conseqüentemente, o preço das Debêntures poderá diminuir e o investidor poderá perder todo ou parte substancial de seu investimento nas Debêntures. Riscos adicionais não previstos neste Prospecto atualmente desconhecidos ou considerados irrelevantes pela Emissora também poderão prejudicar o negócio, o resultado operacional e financeiro, o fluxo de caixa e impactar o preço das Debêntures da Emissora.

Quando um risco, conforme mencionado nesta seção, puder “causar um efeito adverso relevante sobre a Emissora” ou “nos afetar adversamente”, isto quer dizer que tal efeito adverso poderá afetar ou afetará as atividades da Emissora, condição financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, projeções e perspectivas, negócios e/ou preço de negociação das Debêntures. As expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas neste contexto.

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA E AO SETOR IMOBILIÁRIO

A Emissora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, de forma que o negócio da Emissora, resultados das suas operações e o valor das Debêntures de sua emissão podem ser afetados negativamente por condições da economia, do mercado imobiliário e outras condições.

A Emissora desenvolve suas atividades na indústria de construção civil e incorporação imobiliária, sendo tal indústria 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, a Emissora pode 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 Unidades da Emissora. 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 nos negócios da Emissora, condição financeira e no valor das ações da Emissora, bem como no valor das Debêntures.

A Emissora está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, design, administração, construção, financiamento e venda de imóveis.

A Emissora dedica-se à aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento de projetos, vendas e construção, e pretende 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, as atividades da Emissora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a Emissora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de atualizar monetariamente os seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores macroeconômicos;
- 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;
- a Emissora é afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional;
- a Emissora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das suas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- as margens de lucros da Emissora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- a Emissora pode ser afetada pela escassez de terrenos bem localizados ou pelo aumento dos preços de tais terrenos para realização de seus empreendimentos;
- oportunidades de incorporação podem acabar ou diminuir significativamente;
- os recursos da Emissora podem ser limitados, caso alguns de seus 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 os clientes e negócios da Emissora.

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

A conclusão dos projetos dentro do cronograma e a qualidade da mão-de-obra e do material utilizado nas incorporações da Emissora dependem de certos fatores que estão além do seu controle. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção ou uso de material ou técnica inadequados poderão prejudicar a reputação da Emissora, sujeitar a Emissora a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade e, conseqüentemente, afetar adversamente as operações da Emissora.

A reputação da Emissora e a qualidade da mão-de-obra utilizada nos projetos imobiliários desenvolvidos diretamente pela Emissora, suas Subsidiárias ou seus parceiros, são fatores determinantes que afetam as vendas e o crescimento da Emissora. Porém, a conclusão em tempo hábil e a qualidade da mão-de-obra utilizada nos projetos imobiliários da Emissora dependem de certos fatores que estão além de seu controle, incluindo a qualidade e o fornecimento de materiais adequados para os projetos por seus fornecedores terceirizados em tempo hábil, assim como a capacidade técnica dos contratados e trabalhadores. Caso os sub-contratados que prestam serviços para a Emissora não atendam às exigências da legislação trabalhista ou não cumpram as obrigações fiscais, a Emissora, como devedora solidária, pode ser autuada e obrigada a efetuar o pagamento de multas pelas autoridades competentes, bem como considerada solidariamente ou subsidiariamente responsável pelas dívidas trabalhistas decorrentes de processos judiciais. A ocorrência de um ou mais problemas nos projetos imobiliários da Emissora poderá afetar adversamente a sua reputação e suas vendas futuras, assim como poderá expor a Emissora a ações de responsabilidade civil, diminuir sua rentabilidade e afetar adversamente o valor de seus valores mobiliários.

Adicionalmente, os atrasos nas obras, custos excedentes ou condições adversas poderão aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Emissora. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que poderia aumentar as necessidades de capital da Emissora. Adicionalmente, a Emissora poderá incorrer em custos tanto na incorporação, quanto na construção de um empreendimento que ultrapasse suas 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 empreendimentos imobiliários da Emissora, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, para cuja realização da construção a Emissora foi contratada, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar a Emissora ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetar adversamente o valor de seus valores mobiliários.

Além disso, a qualidade dos materiais e técnicas utilizadas poderão não ser satisfatórios e acarretar em falhas nas construções, comprometendo o empreendimento total ou parcialmente, caso a Emissora não seja capaz de verificar, em tempo, referidas falhas, para efetuar a correção necessária.

Ademais, apesar de adotar as medidas necessárias para mitigar riscos externos (casos fortuitos e de força maior), as atividades da Emissora estão sujeitas a fatores externos que fogem a seu controle, tais como, mas não limitados a, terremotos, incêndios e inundações, que podem comprometer o prazo ou mesmo a entrega dos empreendimentos na forma planejada.

Todos esses fatores podem contribuir de forma material e negativa para a rentabilidade da Emissora e comprometer os pagamentos sob as Debêntures, total ou parcialmente.

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 conseqüente 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. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais da Emissora, bem como incorporações de loteamentos, resultando em efeitos adversos significativos em suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Ademais, caso a economia brasileira entre em um estado recessivo como um todo, a Emissora poderá sofrer redução em suas vendas e/ou crescimento dos índices de inadimplência de seus clientes, o que pode afeta-la adversamente.

A Emissora pode não ser capaz de manter ou aumentar seu histórico de crescimento.

Tendo adquirido as empresas MB Engenharia e Company, a Emissora obteve um rápido crescimento, bem como expandiu geograficamente suas operações. A Emissora pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, para aproveitar o crescimento desses mercados e, consequentemente, potenciais oportunidades para o seu crescimento. Entretanto, a Emissora pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro e seus resultados operacionais nos últimos exercícios podem não ser indicativos de seu desempenho futuro. Caso a Emissora não seja capaz de crescer e manter um índice de crescimento anual satisfatório, seus resultados financeiros poderão ser prejudicados.

A Emissora pode também ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes de investimento, ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. Ademais, condições econômicas desfavoráveis podem aumentar o custo de financiamento da Emissora e limitar seu acesso ao mercado de capitais, reduzindo sua capacidade de realizar novas aquisições.

Adicionalmente, o crescimento e a expansão adicionais poderão exigir a adaptação dos controles internos e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros da Emissora, bem como demandar substancialmente de sua capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a Emissora não for capaz de responder de modo rápido e adequado às necessidades oriundas de tal expansão, seus resultados operacionais poderão ser adversamente afetados.

Qualquer um dos eventos acima pode afetar material e adversamente o valor das Debêntures e qualquer pagamento sob as mesmas.

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

As companhias do setor imobiliário, inclusive a Emissora, 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 a capacidade de vendas da Emissora devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

A impossibilidade de a Emissora levantar capital suficiente ou uma redução na disponibilidade de financiamento imobiliário poderá limitar sua capacidade de desenvolvimento de novos projetos.

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

As operações da Emissora exigem volumes significativos de capital de giro. A Emissora pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente de empréstimos bancários adicionais, outros empréstimos ou da venda de ações. A Emissora não pode 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 suas atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira adversa as atividades, a situação financeira, os resultados operacionais e o valor das debêntures da Emissora.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo de forma que em certas circunstâncias a Emissora pode perder sua 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 concorrentes da Emissora iniciem uma campanha de marketing bem sucedida, suas vendas poderão aumentar de maneira significativa, o que consequentemente causará a redução das vendas da Emissora. Ademais, alguns dos concorrentes da Emissora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Emissora 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 das atividades de construção e incorporação imobiliária da Emissora 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 a Emissora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e eficaz quanto os seus concorrentes, sua participação de mercado e, consequentemente, sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira adversa.

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

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

As atividades da Emissora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades, sua situação financeira e seus 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, às áreas especialmente protegidas, bem como as leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor, afetam a aquisição de terrenos, bem como as atividades de incorporação imobiliária e construção. A Emissora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

As operações da Emissora também estão sujeitas a leis e a regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Falha na aplicação de tais normas podem acarretar atrasos e fazer com que a Emissora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos. Tais normas também podem impedir ou restringir severamente a atividade de incorporação imobiliária em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Caso a Emissora não cumpra com essas leis e regulamentos ambientais, a Emissora pode estar sujeita à imposição de sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao ambiente e às partes afetadas, podendo impactar adversamente os resultados da Emissora.

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 atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora.

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

A Emissora mantém terrenos em estoque para parte dos seus 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 seu Banco de Terrenos pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Emissora.

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

O Governo Federal, com certa frequência, altera alíquotas ou cria novos tributos, ou mesmo modifica o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes nas atividades desenvolvidas pela Emissora, inclusive na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda da Emissora estejam em vigor, as atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não seja possível alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos clientes. Tudo isso pode gerar um impacto negativo nos resultados da Emissora. Além disso, um aumento de tributos ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que sejam repassados aos clientes, podem vir a aumentar o preço final dos imóveis, reduzindo, dessa forma, a demanda por propriedades da Emissora.

Os interesses dos acionistas controladores da Emissora podem divergir dos interesses dos seus investidores.

Os acionistas controladores da Emissora têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do 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 Estatuto Social e pela Lei das Sociedades por Ações. Os acionistas controladores da Emissora poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores. Dessa divergência entre os interesses dos investidores e dos acionistas controladores, poderá ser afetada, dentre outros, a rentabilidade de valores mobiliários da Emissora, inclusive de debêntures, que poderá ser significativamente menor que a esperada pelo investidor.

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

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 atividades e os resultados operacionais da Emissora, uma vez que a Emissora reconhece 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 demonstrações financeiras da Emissora, com possível efeito em seu resultado contábil, sendo que tal consequência individual ou conjuntamente com as demais indicadas neste fator de risco, pode afetar a capacidade de a Emissora pagar parte ou a totalidade das Debêntures e sua remuneração.

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 Emissora e no preço de mercado das Debêntures.

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. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora 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;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- 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 atividades e os resultados operacionais da Emissora, podendo inclusive vir a afetar adversamente o preço de negociação das Debêntures.

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

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 18,5%, em 1999, para 1,2% em 2005, e foi de -1,60% no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2009⁴. 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 terceiro trimestre de 2009 foram de 13,25%, 11,25%, 13,75%, e 8,75% por ano, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM⁵.

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 custo de captação de recursos da Emissora, bem como o custo de financiamento de seus 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 os custos de serviço de dívidas da Emissora 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 a capacidade da Emissora de refinar seu endividamento. Qualquer redução nas vendas líquidas ou no lucro líquido e qualquer deterioração de situação financeira da Emissora poderão ocasionar a redução do preço de mercado das Debêntures.

A instabilidade cambial pode prejudicar as atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, bem como o valor de mercado das Debêntures.

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\$2,34 por US\$1,00 em 31 de dezembro. Nos primeiros nove meses de 2009, observou-se a valorização de 23,7% da moeda brasileira frente ao Dólar. Em 30 de setembro de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$1,78 por US\$1,00⁶. 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 capacidade de a Emissora arcar com os custos denominados ou influenciados pela variação da moeda estrangeira e, conseqüentemente, causar um efeito material adverso nas suas atividades, na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

⁴ Fonte: IPEA DATA.

⁵ Fonte: Banco Central.

⁶ Fonte: Economática.

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 Debêntures.

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 emissão da Emissora. Isso poderia prejudicar o preço de mercado das Debêntures, além de dificultar o acesso da Emissora ao mercado de capitais e ao financiamento das suas 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 das Debêntures, além de dificultar o acesso da Emissora ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária da Emissora e consequentemente, prejudicar sua rentabilidade.

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Emissora e de seus 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 carga tributária total da Emissora, o que poderia afetar negativamente seu desempenho financeiro.

As condições financeiras e os resultados reportados da Emissora podem ser afetados adversamente pelas mudanças nas 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 de 2008 nas demonstrações financeiras da Emissora e estão descritas na nota explicativa nº 2 das demonstrações financeiras auditadas e revisadas da Emissora.

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 demonstrações financeiras da Emissora. Esses efeitos podem incluir a redução de receitas, lucro líquido ou lucro operacional reportados ou afetar adversamente o balanço patrimonial da Emissora. Essas mudanças podem afetar adversamente o cumprimento para com índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

RISCOS RELACIONADOS ÀS DEBÊNTURES

As obrigações constantes na Escritura de Emissão assumidas pela Emissora estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado.

A Escritura de Emissão estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Emissora com relação às Debêntures. Caso ocorra a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, todas as obrigações da Emissora objeto da Escritura de Emissão deverão ser declaradas antecipadamente vencidas e deverá ocorrer o imediato pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*. Não há garantias de que a Emissora possuirá recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado das obrigações, hipótese na qual a Emissora poderá sofrer um impacto negativo relevante aos seus resultados e suas operações.

Eventual rebaixamento na classificação de risco das Debêntures poderá acarretar sua redução de liquidez para negociação no mercado secundário.

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora são levados em consideração, tais como a sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, características da Oferta e das Debêntures, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e os fatores político-econômicos que podem afetar sua condição financeira. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Emissora em honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado. A classificação de risco atribuída à Emissão baseou-se na atual condição da Emissora e nas informações presentes neste Prospecto. Não existe garantia de que a classificação de risco permanecerá inalterada durante a vigência das Debêntures. Um eventual rebaixamento na classificação de risco da Emissão durante a vigência das Debêntures poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento da classificação de risco da Emissão pode obrigar esses investidores a alienar suas Debêntures no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço dessas Debêntures e sua negociação no mercado secundário.

A baixa liquidez do mercado secundário brasileiro para negociação de debêntures poderá dificultar a venda das Debêntures.

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de debêntures apresenta historicamente baixa liquidez, e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Debêntures que permita aos seus subscritores sua alienação caso estes assim decidam. Dessa forma, os titulares de Debêntures podem ter dificuldade em realizar a venda desses títulos, caso assim decidam, no mercado secundário.

Possibilidade de não validação da estipulação da Taxa DI divulgada pela CETIP caso se faça necessária a cobrança judicial das Debêntures.

A Súmula nº 176 editada pelo STJ enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI, divulgada pela CETIP. Referida Súmula não vincula as decisões do Poder Judiciário. No entanto, caso o Poder Judiciário considere inválida a utilização da Taxa DI como fator de remuneração das Debêntures, o índice que vier a ser indicado para substituir a Taxa DI poderá conceder aos titulares das Debêntures uma remuneração inferior à remuneração inicialmente estabelecida para as Debêntures.

A Espécie das Debêntures é Quirografária

As Debêntures são quirografárias não contando com nenhuma garantia ou preferência. Em caso de liquidação da Emissora, os créditos das Debêntures serão realizados apenas sobre os créditos dos acionistas, após o pagamento de todos os demais credores da Emissora.

As Debêntures poderão ser objeto de resgate antecipado em caso de extinção e não substituição da Taxa DI.

As Debêntures poderão ser objeto de resgate antecipado em caso de extinção e não substituição da Taxa DI, hipótese em que a totalidade das Debêntures será cancelada antecipadamente, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração. Os adquirentes das Debêntures poderão não obter o retorno financeiro esperado na aquisição das Debêntures em decorrência de tal resgate, não havendo qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes às Debêntures. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso as Debêntures fossem liquidadas apenas na data de seu vencimento.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos captados pela Emissora na distribuição pública de Debêntures originalmente ofertadas, sem considerar o exercício integral da Opção de Debêntures Adicionais e o exercício parcial da Opção de Debêntures do Lote Suplementar, foram de, aproximadamente, R\$295,3 milhões, após a dedução dos descontos previstos, de comissões de distribuição e despesas estimadas a serem pagas pela Emissora.

A Emissora pretende utilizar os recursos líquidos referidos acima na proporção indicada na tabela abaixo:

Destinação	Percentual Aproximado
Amortização antecipada de dívidas	
Dívidas a serem preferencialmente pagas:	
Resgate antecipado ⁽¹⁾ de 7.500 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, em série única, emitidas em 18 de julho de 2007 pela Company, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 e vencimento final fixado em 01 de junho de 2012, as quais são remuneradas anualmente, desde a data de emissão, em 108,0% da Taxa DI, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$75,5 milhões.	25,6%
Amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 2646763, firmado com o Banco Bradesco S.A. em 05 de março de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 26 de fevereiro de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 5,01%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$12,0 milhões.	4,1%
Amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 237/2373/035, firmado com o Banco Bradesco S.A. em 23 de dezembro de 2008 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 13 de dezembro de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 7,20%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$72,3 milhões.	24,5%
Amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 1499822544, firmado com o Banco Itaú S.A. em 05 de maio de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 30 de abril de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 5,20%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$21,2 milhões.	7,2%
Amortização parcial ⁽²⁾ do empréstimo oriundo do contrato nº 100108120014000, firmado com o Banco Itaú S.A. em 28 de maio de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 24 de maio de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 4,80%, cujo saldo devedor total em 30 de setembro de 2009 era de R\$20,9 milhões.	4,1%
Amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 0261/09, firmado com o Banco Pine S.A. em 08 de junho de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 24 de junho de 2011, remunerado anualmente à taxa de CDI + 5,00%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$15,1 milhões.	5,1%
Amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 265908, firmado com o Banco ABC Brasil S.A. em 17 de junho de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 10 de janeiro de 2011, remunerado anualmente à taxa de CDI + 7,19%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$40,3 milhões.	13,6%
Amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 306400588, firmado com o Banco do Brasil S.A. em 30 de março de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 25 de fevereiro de 2010, remunerado anualmente à taxa de 137.5% do CDI, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$25,5 milhões.	8,6%
Amortização integral do empréstimo oriundo do contrato nº 838708, firmado com o Banco Fibra S.A. em 03 de abril de 2009 para fins de financiamento de capital de giro, com data de vencimento no dia 01 de abril de 2010, remunerado anualmente à taxa de CDI + 9,38%, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2009 era de R\$21,3 milhões.	7,2%
TOTAL	100,0%

⁽¹⁾ O resgate antecipado será realizado mediante o pagamento (i) do saldo do valor nominal unitário não amortizado das debêntures que vierem a ser resgatadas, acrescido da respectiva remuneração, calculada *pro rata temporis*, acrescido de (ii) prêmio aos debenturistas calculado conforme disposto da Escritura da 3ª Emissão de Debêntures da Company.

⁽²⁾ Amortização parcial, no montante de R\$12,1 milhões.

Os recursos líquidos captados pela Emissora na distribuição das Debêntures Adicionais e das Debêntures do Lote Suplementar, no montante líquido de, aproximadamente, R\$65,1 milhões, após a dedução da comissão de sucesso a ser paga pela Emissora, serão destinados à composição de caixa da Emissora.

A realização da Oferta causará impactos na situação patrimonial e financeira da Emissora, considerando a utilização dos recursos de acordo com o previsto acima. Para informações adicionais e avaliação sobre o impacto em situação patrimonial dos recursos líquidos auferidos pela Emissora em decorrência da Oferta, veja as seções “Capitalização” e “Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras” respectivamente nas páginas 90 e 103 deste Prospecto.

OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Não existem quaisquer operações vinculadas à Oferta na data deste Prospecto.

2. INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA

Capacidade de Pagamento
Capitalização
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos
Informações Financeiras Seleccionadas
Informações Financeiras Consolidadas Pro Forma Não Auditadas
Discussão e Análise da Administração Sobre as Demonstrações Financeiras
O Setor Imobiliário
Atividades da Emissora
Administração
Principais Acionistas
Operações com Partes Relacionadas
Descrição do Capital Social
Dividendos e Política de Dividendos
Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPACIDADE DE PAGAMENTO

Os administradores da Emissora, com base em análise de seus indicadores de desempenho e de sua geração operacional de caixa, entendem que a Emissora tem plenas condições para honrar suas obrigações de curto e médio prazo, incluindo as Debêntures. A Emissora pretende pagar o montante principal da sua dívida de curto e longo prazo descrito na seção “*Capitalização*” na página 90 deste Prospecto, inclusive as Debêntures, e os respectivos juros, com recursos provenientes da sua geração operacional de caixa.

Os fluxos de caixa das atividades operacionais de investimento e de financiamento da Emissora nos anos de 2006, 2007 e de 2008, bem como em 30 de setembro de 2009, estão descritos na tabela a seguir:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de setembro de
	2006	2007	2008	2009
			(em R\$ mil)	
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	67.314	51.725	(669.259)	(193.180)
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de investimentos	(402)	(4.033)	(231.116)	(23.099)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	505.028	(235.289)	681.368	237.177
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes a caixa	571.940	(187.597)	(219.007)	20.898

Para mais informações sobre o endividamento da Emissora e outras informações que possam representar indicadores da capacidade de pagamento da Emissora, veja seção “*Discussão e Análise da Administração Sobre as Demonstrações Financeiras*”, na página 103 deste Prospecto.

CAPITALIZAÇÃO

A tabela abaixo apresenta as disponibilidades e o endividamento de curto e longo prazo da Emissora, derivados das suas Demonstrações Financeiras Consolidadas em 30 de setembro de 2009, cujos dados foram objeto de revisão especial pelos auditores independentes da Emissora. Os valores ajustados visam refletir a aplicação dos recursos obtidos com a colocação da totalidade das Debêntures originalmente ofertadas, sem considerar o exercício integral da Opção de Debêntures Adicionais e o exercício parcial da Opção de Debêntures do Lote Suplementar, no montante de, aproximadamente, R\$295,3 milhões, após a dedução das comissões e despesas que a Emissora estima serem devidas no âmbito da Oferta, tendo em vista que os recursos líquidos captados pela Emissora na distribuição das Debêntures Adicionais e das Debêntures do Lote Suplementar, no montante líquido de, aproximadamente, R\$65,1 milhões, após a dedução da comissão de sucesso a ser paga pela Emissora, serão destinados à composição de caixa da Emissora. Os ajustes foram feitos com base no Preço de Subscrição inicial de R\$10.000,00 por Debênture.

A tabela abaixo deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras da Emissora e respectivas notas explicativas e com a seção “*Sumário das Informações Financeiras e Operacionais Consolidadas*”, incluída na página 31 deste Prospecto. As informações da coluna “ajustado” apresentadas abaixo têm caráter meramente ilustrativo e a capitalização da Emissora demonstrando os efeitos da presente Oferta, com base no valor líquido de R\$295,3 milhões, referente aos recursos obtidos com a colocação da totalidade das Debêntures originalmente ofertadas, sem considerar o exercício integral da Opção de Debêntures Adicionais e o exercício parcial da Opção de Debêntures do Lote Suplementar, e assumindo que os recursos sejam integralmente utilizados conforme descrito na seção “*Destinação dos Recursos*”, na página 85 deste Prospecto.

Os dados abaixo devem ser lidos em conjunto com as seções “*Informações Financeiras Seleccionadas*” e “*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*” respectivamente nas páginas 94 e 103 deste Prospecto.

	Em 30 de setembro de 2009			
	Efetivo	% do Total	Ajustado ⁽¹⁾	% do Total
	(Em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)			
Empréstimos com terceiros de curto prazo	484.937	15,5%	326.182	10,2%
Empréstimos com partes relacionadas de curto prazo	63.741	2,0%	63.741	2,0%
Debêntures de curto prazo	1.435	0,0%	902	0,03%
Empréstimos com terceiros de longo prazo	532.177	17,0%	471.135	14,8%
Empréstimos com partes relacionadas de longo prazo	-	0,0%	-	-
Debêntures de longo prazo	175.000	5,6%	466.060	14,6%
Total de Empréstimos e Financiamentos	1.257.290	40,3%	1.328.020	41,6%
Patrimônio líquido				
Capital social	1.399.790	44,8%	1.399.790	43,8%
Reserva de capital	1.765	0,1%	1.765	0,06%
Reserva de lucros	162.147	5,2%	162.147	5,1%
Ajuste de avaliação patrimonial	151.307	4,8%	151.307	4,7%
Lucros acumulados	150.324	4,8%	150.324	4,7%
Total do patrimônio líquido	1.865.333	59,7%	1.865.333	58,4%
Total de capitalização⁽²⁾	3.122.623	100,0%	3.193.353	100,0%

⁽¹⁾ Ajustado para refletir a aplicação dos recursos obtidos com a colocação da totalidade das Debêntures originalmente ofertadas, sem considerar o exercício integral da Opção de Debêntures Adicionais e o exercício parcial da Opção de Debêntures do Lote Suplementar, após a dedução das comissões e despesas que foram estimadas serem devidas no âmbito da Oferta.

⁽²⁾ Capitalização total corresponde à soma total de empréstimos e financiamentos e o total do patrimônio líquido.

TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

GERAL

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

AÇÕES

Em 20 de outubro de 2006, foi realizada uma oferta pública primária e secundária de ações ordinárias no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, para investidores institucionais e não institucionais, incluindo esforços de colocação de ações ordinárias no exterior, com base nas isenções de registro previstas no *Securities Act* de 1933. O encerramento da oferta foi anunciado no dia 14 de novembro de 2006, com a distribuição de 74.250.000 ações ordinárias, ao preço de R\$16,00 por ação ordinária, totalizando R\$1.188,0 milhões, sendo (i) 58.750.000 ações ordinárias emitidas pela Emissora, perfazendo o total de R\$940,0 milhões; e (ii) 15.500.000 ações ordinárias de emissão da Emissora e de titularidade da Brascan, perfazendo o total de R\$248,0 milhões. Na mesma época, a Emissora aderiu ao Regulamento do Novo Mercado, alterando seu Estatuto Social e demais práticas administrativas a fim de se adequar às disposições de referido Regulamento.

Em 21 de outubro de 2009, a Emissora e seus acionistas Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Angelo de Andrade Zanforlin, Walter Francisco Lafemina, Elias Calil Jorge e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (“Acionistas Vendedores”), realizaram uma oferta pública primária e secundária de ações ordinárias no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, para investidores institucionais e não institucionais, incluindo esforços de colocação de ações ordinárias no exterior, com base nas isenções de registro previstas no *Securities Act* de 1933. O encerramento da oferta foi anunciado no dia 12 de novembro de 2009, com a distribuição de 97.750.000 ações ordinárias, ao preço de R\$6,80 por ação ordinária, totalizando R\$664,7 milhões, sendo: (i) 82.750.000 ações ordinárias emitidas pela Emissora, perfazendo o total de R\$562,7 milhões; e (ii) 15.000.000 ações ordinárias de emissão da Emissora e de titularidade dos Acionistas Vendedores, perfazendo o total de R\$102,0 milhões.

Cotações das Ações da Emissora na BM&FBOVESPA

A tabela a seguir apresenta o histórico de negociação das ações de emissão da Emissora, 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
Maior	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	6,50	7,30	7,90
Novembro	6,75	7,34	7,63

⁽¹⁾ Após 23 de outubro de 2006.

FONTE: BM&FBOVESPA

DEBÊNTURES

Em 01 de setembro de 2009, a Emissora 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, subscrita por um único investidor qualificado, o Fundo BTG Pactual Emissões Primárias Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado. A referida emissão foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/DEB/2009/017, tendo sido concedida dispensa de requisito ao registro referente à apresentação de prospecto e à publicação dos anúncios de início e de encerramento da emissão. Essa debênture tem prazo de vencimento de 48 meses, com vencimento fixado em 01 de setembro de 2013. A 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.

A referida emissão de debênture da Emissora possui hipóteses usuais de vencimento antecipado, incluindo a manutenção de determinado índice financeiro. Dentre as hipóteses de vencimento antecipado da referida debênture, destacam-se:

- (i) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura, com exclusão ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto na Lei das Sociedades por Ações;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão, final e irreversível, judicial ou arbitral contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$30,0 milhões;
- (iii) redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia do debenturista;
- (iv) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$30,0 milhões;
- (v) se as obrigações de pagar da Emissora previstas na escritura de emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (vi) não obstante o disposto no art. 231 da Lei das Sociedades por Ação, se a Emissora realizar operação de fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora (“Reorganização”) e, durante o prazo de 180 dias contados da aprovação societária da Reorganização, o *rating* da emissão for rebaixado como consequência da Reorganização pela mesma agência que realizava a cobertura de *rating* da emissão anteriormente à Reorganização, exceto se obtida a prévia e expressa autorização do debenturista;
- (vii) se a Emissora deixar de ser direta ou indiretamente controlada pela BAM, conforme definição do art. 116 da Lei das Sociedades por Ações (“Mudança de Controle”) e, durante o prazo de 180 dias contados da Mudança de Controle, o *rating* da emissão for rebaixado como consequência da Mudança de Controle pela mesma agência que realizava a cobertura de *rating* da emissão anteriormente à Mudança de Controle, exceto se obtida a prévia e expressa autorização do debenturista; e
- (viii) realizar operações fora de seu objeto social e/ou praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com a escritura de emissão;

Os recursos obtidos por meio da emissão de debênture realizada em 01 de setembro de 2009 foram utilizados para custear gastos gerais da Emissora.

Em 18 de julho de 2007, a Company realizou a 3ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, sendo da espécie quirografária e da forma nominativa e escritural. Foram emitidas 7.500 debêntures, perfazendo o valor total de R\$75,0 milhões. O encerramento da oferta foi anunciado em 24 de julho de 2007. 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 a contar da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 1º de junho de 2012. Em 30 de setembro de 2009, o saldo devedor das debêntures era de R\$75,5 milhões. Todos os pagamentos referentes às debêntures foram efetuados nas datas previstas na respectiva escritura de emissão.

A referida 3ª emissão pública de debêntures da Company possui hipóteses usuais de vencimento antecipado, dentre as quais se destacam:

- (i) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Company e/ou por qualquer de suas subsidiárias, exceto se, dentro do prazo de 15 dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Company comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Company até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (ii) até a integral liquidação das debêntures, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, além daqueles obrigatórios, conforme previsão legal;
- (iii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Company e/ou qualquer de suas subsidiárias, em valor unitário ou agregado superior a R\$7,5 milhões;
- (iv) redução de capital social da Company com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia dos debenturistas;
- (v) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Company e/ou qualquer de suas subsidiárias, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$7,5 milhões;
- (vi) se as obrigações de pagar da Company previstas na escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Company, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal; e
- (vii) não obstante o disposto no art. 231 da Lei das Sociedades por Ação, ocorrência de fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Company, que resulte revisão, pela Fitch Ratings Brasil Ltda., do *rating* por ela emitido, com perspectiva negativa ou em rebaixamento do *rating* da emissão; e

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. Essas debêntures são atualizadas monetariamente pela variação do IGP-M acrescida dos juros de 11% ao ano, 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 setembro de 2009, o saldo devedor dessas debêntures era de R\$39,9 milhões. Todos os pagamentos referentes às debêntures emitidas pela Parque Cidade Incorporações S.A. foram feitos nas datas previstas na específica escritura de emissão.

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de setembro de 2009, a Emissora realizou a distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$85,5 milhões. Estes certificados tiveram como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Emissora ou suas controladas. Estes certificados foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$71,8 milhões e outra subordinada no valor de R\$13,7 milhões. Os certificados seniores foram vendidos a investidores e os certificados subordinados foram retidos pela Emissora. A série sênior foi vendida a uma taxa de desconto de 9,15% ao ano e a série subordinada rende juros de 14% ao ano.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

A seguir são apresentadas as informações financeiras para cada um dos exercícios ou períodos indicados. As informações financeiras da Emissora inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006, de 2007 e de 2008, e aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e de 2009, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com as 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 Seleccionadas*” e “*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*”, nas páginas 19, 94 e 103 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08).

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 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais levantados em 30 de setembro e 30 de junho de 2009 e a demonstração de resultados referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08).

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

- das demonstrações financeiras da Emissora, 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, que 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 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), o que afetou a comparação entre os exercícios apresentados. Essas demonstrações 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 Emissora – 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 337 deste Prospecto;
- das demonstrações financeiras da Emissora, 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, que foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08). Estas demonstrações 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 365 deste Prospecto; e
- das informações trimestrais (ITR) consolidadas da Emissora, que compreendem os balanços patrimoniais levantados em 30 de setembro de 2009 e em 30 de junho de 2009, as demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa correspondentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2009 e de 2008 e a demonstração das mutações do patrimônio líquido (controladora) correspondentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, anexas a este Prospecto, foram elaboradas pela Emissora 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 pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08). 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 período de nove meses findo em 30 de setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro 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 532 deste Prospecto.

A demonstração do resultado consolidado da Emissora, 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 resultados da Emissora em anos anteriores.

Adicionalmente, a seção “*Informações Financeiras Consolidadas Pro Forma Não Auditadas*”, na página 100 deste Prospecto inclui informações financeiras que refletem as informações financeiras consolidadas da Emissora para dar efeito à aquisição da Company pela Emissora como se houvesse ocorrido desde 1º 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 a situação financeira ou os resultados operacionais da Emissora 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 da situação financeira ou dos resultados operacionais futuros da Emissora.

COMPARAÇÃO DOS RESULTADOS OPERACIONAIS E CONTAS PATRIMONIAIS

Balanços Patrimoniais Consolidados

	2006 ^(*)	% Total	Em 31 de dezembro de 2007 ^(*)	% Total	2008 ^(*)	% Total	Em 30 de setembro de 2009	% Total	% Variação		
									2007/2006	2008/2007	2009/2008
<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>											
ATIVO											
CIRCULANTE											
Caixa e aplicações financeiras	654.151	38,2%	466.554	28,0%	247.547	5,8%	269.822	5,4%	-28,7%	-46,9%	9,0%
Contas a receber	157.211	9,2%	164.928	9,9%	787.315	18,3%	870.562	17,5%	4,9%	377,4%	10,6%
Estoque de imóveis a comercializar	179.783	10,5%	301.470	18,1%	1.255.518	29,3%	1.457.426	29,2%	67,7%	316,5%	16,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	0,0%	0	0,0%	11.813	0,3%	10.141	0,2%	0,0%	0,0%	-14,2%
Imposto a compensar	2.094 ^(**)	0,1%	7.647	0,5%	22.422	0,5%	23.982	0,5%	265,2%	193,2%	7,0%
Outros ativos	6.505	0,4%	33.884	2,0%	18.956	0,4%	39.425	0,8%	420,9%	-44,1%	108,0%
Total do ativo circulante	999.744	58,4%	974.483	58,5%	2.343.571	54,6%	2.671.358	53,6%	-2,5%	140,5%	14,0%
NÃO CIRCULANTE											
Realizável a longo prazo											
Contas a receber	378.212	22,1%	375.318	22,5%	442.004	10,3%	684.715	13,7%	-0,8%	17,8%	54,9%
Estoque de imóveis a comercializar	264.679	15,5%	225.111	13,5%	1.103.679	25,7%	1.097.981	22,0%	-14,9%	390,3%	-0,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	43.395	2,5%	58.754	3,5%	57.037	1,3%	66.963	1,3%	35,4%	-2,9%	17,4%
Imposto a compensar	0	0,0%	0	0,0%	4.200	0,1%	2.808	0,1%	0,0%	0,0%	-33,1%
Outros ativos	15.351	0,9%	16.062	1,0%	93.782	2,2%	178.491	3,6%	4,6%	483,9%	90,3%
	701.637	41,0%	675.245	40,5%	1.700.702	39,6%	2.030.958	40,8%	-3,8%	151,9%	19,4%
Investimentos	248	0,0%	0	0,0%	5.169	0,1%	28.515	0,6%	-100,0%	0,0%	451,7%
Imobilizado	10.397	0,6%	17.144	1,0%	35.696	0,8%	40.273	0,8%	64,9%	108,2%	12,8%
Intangível	208	0,0%	208	0,0%	206.531	4,8%	211.978	4,3%	0,0%	99193,8%	2,6%
	10.853	0,6%	17.352	1,0%	247.396	5,8%	280.766	5,6%	59,9%	1325,7%	13,5%
Total de ativo não circulante	712.490	41,6%	692.597	41,5%	1.948.098	45,4%	2.311.724	46,4%	-2,8%	181,3%	18,7%
TOTAL DO ATIVO	1.712.234	100,0%	1.667.080	100,0%	4.291.669	100,0%	4.983.082	100,0%	-2,6%	157,4%	16,1%

^(*) Os valores de 31 de dezembro de 2006, 2007 e de 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de setembro de 2009.

^(**) O saldo da conta de impostos a compensar, no valor de R\$2.094 mil, foi destacado em 31 de dezembro de 2006 da conta de outros ativos, para permitir melhor comparabilidade com os saldos apresentados em 30 de setembro de 2009.

	Em 31 de dezembro de				Em 30 de setembro de				% Variação		
	2006 ^(*)	% Total	2007 ^(*)	% Total	2008 ^(*)	% Total	2009	% Total	2007/2006	2008/2007	2009/2008
<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>											
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
CIRCULANTE											
Empréstimos com terceiros	151.971	8,9%	86.720	5,2%	404.173	9,4%	486.372	9,8%	-42,9%	366,1%	20,3%
Empréstimos com partes relacionadas	150.820	8,8%	0	0,0%	95.626	2,2%	63.741	1,3%	-100,0%	0,0%	-33,3%
Contas a pagar	5.954	0,3%	9.928	0,6%	27.294	0,6%	43.611	0,9%	66,7%	174,9%	59,8%
Provisão referente à aquisição de investimentos	0,0	0,0%	0	0,0%	8.359	0,2%	5.103	0,1%	0,0%	0,0%	-39,0%
Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento ^(***)	30.755	1,8%	48.783	2,9%	195.171	4,5%	241.883	4,9%	58,6%	300,1%	23,9%
Dividendos propostos a pagar	7.241	0,4%	36.715	2,2%	24.424	0,6%	-	0,0%	407,0%	-33,5%	-100,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos ^(***)	0,0	0,0%	16.253	1,0%	2.052	0,0%	8.729	0,2%	0,0%	-87,4%	325,4%
PIS e COFINS diferidos ^(***)	11.513	0,7%	9.131	0,5%	12.563	0,3%	40.021	0,8%	-20,7%	37,6%	218,6%
Adiantamentos de clientes	0,0	0,0%	0	0,0%	97.753	2,3%	148.958	3,0%	0,0%	0,0%	52,4%
Outros passivos ^(***)	13.524	0,8%	19.342	1,2%	99.134	2,3%	109.715	2,2%	43,0%	412,5%	10,7%
Total do passivo circulante	371.778	21,7%	226.872	13,6%	966.549	22,5%	1.148.133	23,0%	-39,0%	326,0%	18,8%
NÃO CIRCULANTE											
Empréstimos com terceiros	159.755	9,3%	147.892	8,9%	580.633	13,5%	707.177	14,2%	-7,4%	292,6%	21,8%
Empréstimos com partes relacionadas	2.933	0,2%	3.541	0,2%	0,0	0,0%	-	0,0%	20,7%	-100%	0,0%
Provisão referente à aquisição de investimentos	0,0	0,0%	0,0	0,0%	152.361	3,6%	155.191	3,1%	0,0%	0,0%	1,9%
Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento	5.565	0,3%	0,0	0,0%	438.560	10,2%	372.664	7,5%	-100,0%	0,0%	-15,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	86.854	5,1%	71.017	4,3%	100.870	2,4%	96.128	1,9%	-18,2%	42,0%	-4,7%
PIS e COFINS diferidos	18.159	1,1%	23.399	1,4%	35.952	0,8%	31.984	0,6%	28,9%	53,6%	-11,0%
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%	464.806	9,3%	0,0%	2516,8%	8,3%
Outros passivos	531	0,0%	356	0,0%	70.252	1,6%	136.560	2,7%	-33,0%	19633,7%	94,4%
Total do passivo não circulante	273.797	16,0%	262.605	15,8%	1.810.340	42,2%	1.969.616	39,5%	-4,1%	589,4%	8,8%
Patrimônio Líquido											
Capital Social	1.066.278	62,3%	1.066.278	64,0%	1.199.790	28,0%	1.399.790	28,1%	0,0%	12,5%	16,7%
Reserva de capital	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	1.765	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Reservas de lucros	381	0,0%	118.255	7,1%	189.738	4,4%	189.738	3,8%	30.938,1%	60,4%	0,0%
Ações em tesouraria	0,0	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	0,0%	151.307	3,5%	151.307	3,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lucros acumulados	0,0	0,0%	(6.930)	-0,4%	0,0	0,0%	150.324	3,0%	0,0%	-100,0%	0,0%
Total do patrimônio líquido	1.066.659	62,3%	1.177.603	70,7%	1.514.780	35,3%	1.865.333	37,3%	10,4%	28,6%	23,1%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.712.234	100,0%	1.667.080	100,0%	4.291.669	100,0%	4.983.082	100,0%	-2,6%	157,4%	16,1%

(*) Os valores de 31 de dezembro de 2006, 2007 e de 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de setembro de 2009.

(**) Em 31 de dezembro de 2008, o saldo de ações em tesouraria, no montante de R\$26.055 mil, foi destacado no grupo de reserva de lucros para fornecer informações comparativas com os saldos apresentados em 30 de setembro de 2009.

(***) Em 31 de dezembro de 2008, o montante de R\$7.651 mil de Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos não circulantes, e o montante de R\$7.146 mil de Outros passivos não circulantes foram transferidos para a rubrica PIS e COFINS diferidos (não circulante) e o montante de R\$30.750 mil foi transferido de Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento circulante para o Não circulante, para fornecer informações comparativas com os saldos apresentados em 30 de setembro de 2009.

Demonstrações Consolidadas dos Resultados

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

^(*) Os valores de 31 de dezembro de 2006, 2007 e de 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de setembro de 2009.

	Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de				% Variação
	2008	Total %	2009	Total %	9M09/9M08
	(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)				
Receita operacional bruta	556.366	104,0%	1.325.903	104,1%	138,3%
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	476.912	89,2%	1.222.915	96,0%	156,4%
Outras receitas	79.454	14,9%	102.988	8,1%	29,6%
Impostos e taxas.....	(21.480)	-4,0%	(51.837)	-4,1%	141,3%
Receita operacional líquida	534.886	100,0%	1.274.066	100,0%	138,2%
Custos operacionais	(281.250)	-52,6%	(825.700)	-64,8%	193,6%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias.....	(236.971)	-44,3%	(744.249)	-58,4%	214,1%
Outros custos	(44.279)	-8,3%	(81.451)	-6,4%	83,9%
Lucro bruto.....	253.636	47,4%	448.366	35,2%	76,8%
Receitas (despesas) operacionais	(141.863)	-26,5%	(273.040)	-21,4%	92,5%
Despesas com marketing e vendas.....	(34.990)	-6,5%	(59.688)	-4,7%	70,6%
Despesas gerais e administrativas	(43.797)	-8,2%	(95.862)	-7,5%	118,9%
Resultado financeiro, líquido.....	(43.738)	-8,2%	(79.900)	-6,3%	82,7%
Depreciação e amortização	(1.332)	-0,3%	(13.142)	-1,0%	886,6%
Outras despesas operacionais, líquidas	(18.006)	-3,4%	(24.448)	-1,9%	35,8%
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribuição social	111.773	20,9%	175.326	13,8%	56,9%
Imposto de renda e contribuição social.....	(23.778)	-4,5%	(25.002)	-2,0%	5,1%
Lucro líquido do período.....	87.995	16,5%	150.324	11,8%	70,8%

OUTRAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Conciliação do Lucro Líquido com o EBITDA

	Exercícios findos em 31 de dezembro de			Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de	
	2006 ⁽¹⁾	2007	2008	2008	2009
		<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicados)</i>			
Lucro líquido do exercício/período	41.970	145.261	102.837	87.995	150.324
(+) Depreciação e amortização	1.605	1.201	1.972	1.332	13.142
(+) Imposto de renda e contribuição social	18.747	20.628	40.192	23.778	25.002
(+/-) Resultado financeiro, líquido	25.756	(37.038)	44.054	43.738	79.900
EBITDA⁽²⁾	88.078	130.052	189.055	156.843	268.368
Margem EBITDA ⁽³⁾	22,4%	28,1%	23,9%	29,3%	21,1%

(1) As informações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 não refletem os ajustes criados pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08) o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.

(2) Ver definições do EBITDA na seção “Definições”, na página 11 deste Prospecto.

(3) EBITDA dividido pela receita líquida.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS PRO FORMA NÃO AUDITADAS

Com o exclusivo objetivo de propiciar uma melhor compreensão do resultado da Emissora levando em conta a recente aquisição de controle da Company, são apresentadas 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 Emissora 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 Emissora a partir de tal data. Essa aquisição se deu através de pagamento em dinheiro e de uma troca de ações da Emissora e da Company, o que resultou na unificação da base acionária da Company à base acionária da Emissora.

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 Emissora.

As informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008 refletem as informações financeiras consolidadas da Emissora como se a aquisição da Company pela Emissora houvesse ocorrido desde 1º 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 se acredita serem 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 a situação financeira ou resultados operacionais da Emissora 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 da situação financeira ou dos resultados operacionais futuros da Emissora. 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:

- 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
- 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 de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08). Estas demonstrações 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 365 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. para o período compreendido entre 23.10.2008 e 31.12.2008 (c)	Pro forma 31.12.2008 (d)=(a)+(b)-(c)
	<i>(em milhares de reais)</i>			
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.

Base da Apresentação

As informações financeiras consolidadas pro forma não auditadas apresentadas acima foram extraídas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Emissora 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.

Aquisição da Company

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

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 ordinárias de emissão da Emissora ou 1,069 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.

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 Emissora como se houvesse ocorrido desde 1º 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 Emissora;
- Os ajustes pro forma incluem os resultados consolidados da Emissora e da Company para os exercícios findos 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 práticas contábeis oriundas da Lei nº 11.638/07, da Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08) 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 demonstrações financeiras, a situação financeira e sobre os resultados operacionais da Emissora deve ser analisada em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas referentes aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2006, 2007 e de 2008 e aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e de 2009, anexas a este Prospecto, bem como com as informações financeiras contidas nas seções “Apresentação das Informações Financeiras Consolidadas e Outras Informações” e “Informações Financeiras Seleccionadas”, respectivamente nas páginas 19 e 94 deste Prospecto.

A demonstração do resultado consolidado da Emissora 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 os resultados em anos anteriores.

ASPECTOS GERAIS

A Emissora é uma das seis maiores incorporadoras do setor imobiliário brasileiro em valor de mercado⁷, 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, a Emissora foi líder 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 bilhão em lançamentos, respectivamente, e ficou em quarto lugar em lançamentos de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, com R\$0,4 bilhão em lançamentos⁸. Nos nove primeiros meses de 2009, os lançamentos da Emissora atingiram R\$1,3 bilhão, representando um crescimento de 21,1% em relação ao mesmo período de 2008. As operações da Emissora são desenvolvidas de forma integrada, englobando as atividades de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento de projetos, construção e vendas.

A Emissora 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, a Emissora passou a ter maior presença em regiões do Brasil onde ainda não tinha uma presença destacada, uma vez que cada uma dessas empresas possui forte atuação em sua respectiva região geográfica. Assim, se a Emissora já tinha uma presença forte nas áreas metropolitanas do Estado do Rio de Janeiro por meio da Brascan, passou 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.

A Emissora é parte do Grupo Brookfield, que atua há 110 anos no Brasil, sendo controlada pela Brookfield Brasil e pelos Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas. A Brookfield Brasil tem uma plataforma de investimentos com R\$16 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\$90 bilhões sob administração, dos quais US\$40 bilhões encontram-se investidos no mercado imobiliário.

PRINCIPAIS FATORES QUE AFETAM OS RESULTADOS OPERACIONAIS DA EMISSORA

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, conforme dados divulgados pelo Banco Central. 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%.

⁷ Fonte: Bloomberg, 24 de novembro de 2009.

⁸ Foram considerados para esse cálculo os relatórios trimestrais das empresas de capital aberto do setor no Brasil, exceto Klabin Segall S.A.

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, conforme dados divulgados pelo Banco Central. O crescimento do PIB observado neste período foi de 5,67%, conforme divulgado pelo IBGE.

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, conforme dados divulgados pelo Banco Central. O PIB, neste período, cresceu 5,08%, conforme divulgado pelo IBGE.

Entretanto, a economia brasileira tem demonstrado relativa resistência à crise financeira desde o início de 2009. Os indicadores macroeconômicos têm melhorado e, apesar da esperada desaceleração do crescimento do PIB para o ano de 2009, com um decréscimo de 0,34% (versus uma expectativa global de decréscimo do PIB de 1,4% em 2009, de acordo com o relatório do FMI divulgado em julho de 2009), espera-se que a economia cresça em 2010.

Ao longo do ano de 2009, o Banco Central iniciou o processo de redução gradual da Taxa SELIC, que atingiu o patamar de 8,75% em 30 de setembro de 2009. A taxa de inflação acumulada nesse período foi de 3,21%, medida pelo IPCA. A apreciação acumulada do Real frente ao Dólar foi de 23,7%, alcançando R\$1,78 para cada US\$1,00, conforme dados divulgados pelo Banco Central.

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			Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
	2006	2007	2008	2008	2009
Crescimento Real do PIB ¹	3,97%	5,67%	5,08%	6,81%	-1,16%
Inflação (IPCA) ²	3,14%	4,46%	5,90%	4,80%	3,21%
Inflação (IGP-M) ³	3,85%	7,75%	9,81%	8,47%	-1,60%
Taxa TJLP ⁴	6,85%	6,25%	6,25%	6,25%	6,00%
Taxa SELIC ⁵	13,25%	11,25%	13,75%	13,75%	8,75%
Valorização (desvalorização) do R\$ Versus US\$.....	8,5%	17,0%	-31,9%	-0,8%	23,9%
Taxa de Câmbio (Fechamento) ⁶ – US\$1,00.....	R\$2,14	R\$1,77	R\$2,34	R\$1,91	R\$1,78
Taxa de Câmbio (Média) ⁶ – US\$1,00.....	R\$2,18	R\$1,95	R\$1,84	R\$1,69	R\$2,08

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

⁽¹⁾ Conforme divulgado pelo IBGE

⁽²⁾ A inflação (IPCA) é um índice de preços ao consumidor medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

⁽³⁾ A inflação (IGP-M) é o índice geral de preço do mercado medido pela Fundação Getúlio Vargas.

⁽⁴⁾ Representa a taxa de juros aplicada pelo BNDES para financiamento de longo prazo (fim do período).

⁽⁵⁾ Representa a meta para a taxa básica de juros da economia brasileira, conforme definida pelo Comitê de Política Monetária.

⁽⁶⁾ Taxas de câmbio divulgadas pelo Banco Central. A taxa média de câmbio representa as médias da PTAX diária de venda para o período indicado publicada pelo Banco Central.

Efeitos do Setor Imobiliário do Brasil e das Variações Cambiais

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, as vendas da Emissora. Também em períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores compram um número menor de Unidades, o que afeta os resultados operacionais da Emissora.

A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a situação financeira e resultados operacionais da Emissora. Quase todas as despesas operacionais da Emissora 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.

Os resultados operacionais da Emissora também podem ser afetados indiretamente por flutuações cambiais. Embora quase todas as receitas da Emissora sejam denominadas em Reais, alguns dos insumos, tais como cimento e aço, são commodities com preços determinados no mercado internacional. Dessa forma, flutuações no câmbio podem afetar os preços dessas 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 Emissora 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 negócios da Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 à dívida, 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 OCPC 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 contratados, de atualização monetária, não incluem o componente de juros. A constituição e reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08).

Para alguns projetos a Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 da Emissora 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 da Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), a Emissora 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 ativos 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora e suas controladas.

Benefícios a Empregados

Remunerações com Base em Ações

A Emissora oferece a empregados e executivos planos de remuneração com base em ações, liquidados em dinheiro ou em ações da Emissora, segundo os quais a Emissora 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 Emissora periodicamente 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. Para calcular o valor justo das opções a Emissora 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 das vendas contratadas por segmento de atuação:

Vendas Contratadas	Preço das Unidades	Exercícios findos em 31 de dezembro de			Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de	
		2006	2007	2008 (em R\$ milhões)	2008	2009
Residencial		351,6	476,7	726,9	462,0	1.139,5
Econômico	Até R\$130 mil	0,7	21,9	30,5	12,1	87,4
Média Baixa	Entre R\$130 mil e R\$350 mil	35,7	57,8	222,4	160,0	488,3
Média	Entre R\$350 mil e R\$500 mil	52,9	21,6	94,4	55,0	174,1
Média Alta	Entre R\$500 mil e R\$1 milhão	169,9	163,0	170,1	90,8	168,4
Alta	Acima de R\$1 milhão	31,0	160,5	156,2	129,9	194,0
Lotes		61,4	51,9	53,3	14,1	27,2
Escritório		13,1	236,4	101,5	60,2	359,4
Total		364,7	713,1	828,4	522,2	1.498,8

As vendas contratadas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009 atingiram R\$1.498,8 milhões, um aumento de 187,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse desempenho deve-se além do aumento no volume de vendas contratadas em geral, à atuação da Emissora como empresa consolidadora iniciada 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 76,0% do volume total de vendas do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, e no mesmo período a participação das vendas contratadas de unidades residenciais com preço médio abaixo de R\$500 mil representou 65,8% das vendas do segmento residencial, um crescimento de 230,2% em relação ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008. As vendas contratadas de unidades residenciais com preço médio entre R\$130,0 mil e R\$350,0 mil passaram a representar a maior parte das vendas contratadas no segmento residencial em razão de a Emissora ter lançado maior número de Unidades com tais características.

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	Exercícios findos em 31 de dezembro de			Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de	
		2006	2007	2008 (R\$ milhões)	2008	2009
Residencial		378,0	730,0	908,1	511,0	1.086,0
Econômico	Até R\$130 mil	-	-	-	-	221,4
Média Baixa	Entre R\$130 mil e R\$350 mil	-	60,0	449,0	307,8	685,6
Média	Entre R\$350 mil e R\$500 mil	-	138,0	210,9	-	45,9
Média Alta	Entre R\$500 mil e R\$1 milhão	180,0	290,0	28,1	77,6	65,8
Alta	Acima de R\$1 milhão	198,0	157,0	220,1	125,7	67,4
Lotes		-	85,0	-	-	-
Escritório		-	273,0	1.320,6	597,4	256,4
Total		378,0	1.003,0	2.228,7	1.108,5	1.342,4

O volume de lançamentos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009 totalizou R\$1.342,4 milhões, um aumento de 19,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. Vale mencionar que grande parte deste crescimento é explicada pela aquisição da MB Engenharia em abril de 2008 e pela aquisição da Company em outubro de 2008. Dos empreendimentos lançados no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, R\$1.086,0 milhões foram em projetos residenciais dos quais 87,7% foram em produtos com preço médio abaixo de R\$500 mil, ou seja, direcionados às classes Média, Média Baixa e Econômica. Esse resultado está em linha com a estratégia da Emissora 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\$2.228,7 milhões, crescimento de 122,2% em relação ao ano de 2007. Parte deste crescimento deve-se principalmente à aquisição da MB Engenharia e à 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 Emissora lançou um volume total de R\$1.003,0 milhões, que representou um crescimento de 165,3% em relação ao ano de 2006. Este aumento do volume de lançamentos deve-se basicamente à disponibilidade de recursos provenientes da oferta inicial de ações da Emissora 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 são 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 Emissora foram apresentadas as Vendas Contratadas pro forma, ou seja, equivalentes aos dados combinados da Emissora e da Company.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

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

	Períodos de nove meses findos em				
	Exercícios findos em 31 de dezembro de			30 de setembro de	
	2006	2007	2008	2008	2009
	<i>(em R\$ mil)</i>				
Receita operacional bruta					
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	396.851	464.177	727.064	476.912	1.222.915
Outras receitas	11.974	18.727	108.027	79.454	102.988
	408.825	482.904	835.091	556.366	1.325.903
Impostos e taxas	(15.130)	(20.411)	(42.768)	(21.480)	(51.837)
Receita operacional líquida	393.695	462.493	792.323	534.886	1.274.066

A Emissora apropria contabilmente a receita de incorporação e venda de Unidades proporcionalmente ao desenvolvimento da construção do empreendimento, e registra tal valor como receita de incorporação e vendas imobiliárias, de acordo com a Resolução CFC nº 963/03. Mesmo que a Emissora já tenha 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 no caso da Emissora, 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

Os custos da Emissora 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 do 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%. A Emissora calcula seu imposto de renda e contribuição social de acordo com o regime do “lucro real”. No entanto, as Subsidiárias da Emissora, 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 Emissora 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 dos resultados operacionais da Emissora baseou-se em suas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com o BR GAAP. As referências a aumentos ou diminuições em um determinado exercício ou período de nove meses referem-se ao exercício ou período de nove meses anterior, exceto se indicado de outra forma.

OUTRAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

EBITDA

O EBITDA da Emissora 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 desempenho operacional da Emissora ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e definição de EBITDA da Emissora 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 do desempenho econômico geral da Emissora, 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, a Emissora acredita que o EBITDA permite uma melhor compreensão não só do desempenho financeiro da Emissora, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para despesas de capital e capital de giro. No entanto, o EBITDA apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da Emissora, que poderiam afetar de maneira significativa os lucros da Emissora, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Conciliação do Lucro Líquido com o EBITDA

	Exercícios findos em 31 de dezembro de			Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de	
	2006 ⁽¹⁾	2007	2008	2008	2009
	<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>				
Lucro líquido do exercício/período.....	41.970	145.261	102.837	87.995	150.324
(+) Depreciação e amortização	1.605	1.201	1.972	1.332	13.142
(+) Imposto de renda e contribuição social	18.747	20.628	40.192	23.778	25.002
(+/-) Resultado financeiro, líquido.....	25.756	(37.038)	44.054	43.738	79.900
EBITDA⁽²⁾	88.078	130.052	189.055	156.843	268.368
Margem EBITDA ⁽³⁾	22,4%	28,1%	23,9%	29,3%	21,1%

⁽¹⁾ As informações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 não refletem os ajustes criados pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08) o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.

⁽²⁾ Ver definições do EBITDA na seção “Definições”, na página 11 deste Prospecto.

⁽³⁾ EBITDA dividido pela receita líquida.

Períodos de Nove Meses Findos em 30 de Setembro de 2008 e 30 de Setembro de 2009

As informações financeiras consolidadas referentes as demonstrações de resultados referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e de 2009 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 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08).

	Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de				% Variação
	2008	Total %	2009	Total %	9M09/9M08
(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)					
Receita operacional bruta	556.366	104,0%	1.325.903	104,1%	138,3%
Receita de incorporação e vendas imobiliárias.....	476.912	89,2%	1.222.915	96,0%	156,4%
Outras receitas.....	79.454	14,9%	102.988	8,1%	29,6%
Impostos e taxas.....	(21.480)	-4,0%	(51.837)	-4,1%	141,3%
Receita operacional líquida	534.886	100,0%	1.274.066	100,0%	138,2%
Custos operacionais	(281.250)	-52,6%	(825.700)	-64,8%	193,6%
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(236.971)	-44,3%	(744.249)	-58,4%	214,1%
Outros custos.....	(44.279)	-8,3%	(81.451)	-6,4%	83,9%
Lucro bruto	253.636	47,4%	448.366	35,2%	76,8%
Receitas (despesas) operacionais.....	(141.863)	-26,5%	(273.040)	-21,4%	92,5%
Despesas com marketing e vendas	(34.990)	-6,5%	(59.688)	-4,7%	70,6%
Despesas gerais e administrativas	(43.797)	-8,2%	(95.862)	-7,5%	118,9%
Resultado financeiro, líquido	(43.738)	-8,2%	(79.900)	-6,3%	82,7%
Depreciação e amortização.....	(1.332)	-0,3%	(13.142)	-1,0%	886,6%
Outras despesas operacionais, líquidas	(18.006)	-3,4%	(24.448)	-1,9%	35,8%
Resultado operacional antes de imposto de renda e contribuição social	111.773	20,9%	175.326	13,8%	56,9%
Imposto de renda e contribuição social	(23.778)	-4,5%	(25.002)	-2,0%	5,1%
Lucro líquido do período.....	87.995	16,5%	150.324	11,8%	70,8%

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida aumentou 138,2%, passando de R\$534,9 milhões, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008, para R\$1.274,1 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009.

Tal crescimento deve-se, principalmente, ao aumento 187,1% no volume de vendas contratadas, que totalizaram R\$1.498,8 milhões para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, em comparação com R\$522,1 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro 2008. As vendas no segmento residencial representaram 76,0% das vendas da Emissora, sendo que vendas de novos projetos em desenvolvimento ou lançamento representaram 82,8%.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R\$378,5 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R\$315,9 milhões.

Custos Operacionais

Os custos operacionais aumentaram 193,6%, passando de R\$281,2 milhões para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008, para R\$825,7 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009. Como percentual da receita operacional líquida, os custos operacionais da Emissora passaram de 52,6% nos primeiros nove meses de 2008 para 64,8% no mesmo período de 2009. Esse aumento se deve, principalmente, a uma maior proporção de projetos nos segmentos de média e baixa renda, que, embora tenham margens baixas, possuem maior giro.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R\$258,7 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R\$214,9 milhões.

Lucro Bruto

O lucro bruto da Emissora totalizou R\$448,4 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, representando um aumento de 76,8%, ou R\$194,7 milhões, se comparado aos R\$253,6 milhões registrados no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008. Tal crescimento deve-se ao aumento na receita operacional líquida. Como percentual da receita operacional líquida, o lucro bruto diminuiu de 47,4% para os nove meses de 2008 para 35,2% no período de nove meses de 2009.

Receitas (Despesas) Operacionais

As despesas operacionais aumentaram de R\$141,9 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008 para R\$273,0 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, representando um aumento de 92,5%. As principais variações são explicadas abaixo.

Despesas com Marketing e Vendas

As despesas com marketing e vendas passaram de R\$35,0 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008, para R\$59,7 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, um aumento de 70,6%. Esse aumento se deve, principalmente, ao crescimento do volume de vendas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009 em relação ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008. Como percentual da receita operacional líquida, as despesas comerciais diminuíram 1,8%, passando de 6,5% nos nove meses de 2008 para 4,7% nos nove meses de 2009, devido principalmente (i) ao aumento na receita operacional líquida e (ii) à estratégia adotada este ano para substituir grandes campanhas de vendas e vendas mais focadas. Embora essa estratégia não resulte em uma redução do total de despesas da Emissora, acarretou redução das despesas como uma parte da receita operacional líquida.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R\$20,9 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R\$14,2 milhões.

Despesas Gerais e Administrativas (Incluindo Honorários da Administração)

As despesas gerais e administrativas (incluindo os honorários da administração) passaram de R\$43,8 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008 para R\$95,9 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, um aumento de 118,9%. O crescimento das despesas gerais e administrativas foi devido principalmente ao crescimento na estrutura da Emissora para suportar a expansão de suas atividades, bem como um aumento das despesas relacionadas com os planos de opção, que aumentou de R\$1,2 milhão no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008 para R\$8,2 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R\$17,0 milhões e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R\$25,5 milhões.

Em razão dos ganhos de escala das operações da Emissora, quando comparado com a receita operacional líquida nos respectivos períodos, as despesas gerais e administrativas diminuíram de 8,2% no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008 para 7,5% no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009.

Outras Despesas Operacionais, Líquidas

As outras despesas operacionais líquidas passaram de R\$18,0 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008 (representando 3,4% da receita operacional líquida) para R\$24,4 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009 (representando 1,9% da receita operacional líquida), um aumento de 35,8%, principalmente devido ao aumento de provisões para créditos de liquidação duvidosa e a movimentação no saldo de contingências.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, a contribuição total da MB Engenharia (adquirida em 17 de abril de 2008) foi de R\$0,4 milhão e a contribuição total da Company (adquirida em 22 de outubro de 2008) foi de R\$0,03 milhão.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro, líquido passou de R\$43,7 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008 para R\$79,9 milhões, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, um aumento de 82,7%. Esse aumento é resultado, principalmente, do crescimento da dívida líquida da Emissora que passou de R\$264,2 milhões em 30 de setembro de 2008 (equivalente a 20,5% do patrimônio líquido) para R\$988,0 milhões em 30 de setembro de 2009 (equivalente a 52,9% do patrimônio líquido).

Em 12 de novembro de 2009, a Emissora concluiu uma oferta pública primária e secundária de ações ordinárias de sua emissão. Para detalhes adicionais, veja “*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras - Eventos Recentes*”, na página 138 deste Prospecto. Considerando os recursos que a Emissora recebeu no âmbito da referida oferta pública, no montante de R\$562,7 milhões, a dívida líquida da Emissora no período findo em 30 de setembro de 2009 teria sido de R\$444,0 milhões (equivalente a 18,5% do patrimônio líquido).

Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social

O lucro antes do imposto de renda e da contribuição social da Emissora passou de R\$111,7 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008 para R\$175,3 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, um aumento de 56,9%. Este aumento se deve, principalmente, ao incremento de 76,8% no lucro bruto que passou de R\$253,6 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008 para R\$448,4 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009. Este aumento foi parcialmente reduzido pelo aumento das despesas gerais e administrativas de 118,9%, que nos mesmos períodos passaram de R\$43,8 milhões para R\$95,9 milhões, e pelo aumento das despesas financeiras líquidas de 82,7%, que passaram de R\$43,7 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008 para R\$79,9 milhões no mesmo período de 2009.

Imposto de Renda e Contribuição Social

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R\$23,8 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008 para R\$25,0 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, um aumento de 5,1%. Apesar do aumento de 56,9% no lucro antes de impostos e contribuição social, imposto de renda e contribuição social aumentou apenas 5,1% devido à adoção dos regimes de patrimônio de afetação e lucro presumido em muitos dos projetos da Emissora, tanto o cálculo de impostos com base nas receitas, bem como o registro de créditos tributários decorrentes de prejuízos fiscais e da contribuição social base negativa incorridos pela Emissora e por suas subsidiárias, que registram seus tributos com base no método de lucro real.

Lucro Líquido do Período

O lucro líquido passou de R\$88,0 milhões no período findo em 30 de setembro de 2008 para R\$150,3 milhões no mesmo período de 2009, representando um aumento de 70,8%. Esse 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.

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2007 e 31 de Dezembro de 2008

As informações financeiras consolidadas referente a demonstração de resultados relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 31 de dezembro de 2008 foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08).

Demonstrações consolidadas dos resultados	Exercícios findos em 31 de dezembro de				% Variação
	2007 ^(*)	Total %	2008 ^(*)	Total %	2008/2007
<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>					
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)	-0,2%	(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)	-4,4%	(40.192)	-5,1%	94,8%
Lucro líquido do período	145.261	31,4%	102.837	13,0%	-29,2%

^(*) Os valores de 31 de dezembro de 2007 e de 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de setembro de 2009.

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida da Emissora passou de R\$462,5 milhões, no exercício findo em 31 de dezembro de 2007 para R\$792,3 milhões, no exercício findo em 31 de dezembro 2008, um aumento de 71,3%. Esse 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 desses fatores, as outras receitas da Emissora 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 é referente 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 findo em 31 de dezembro de 2007 em comparação com R\$465,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, representando um aumento de 72,7%. Este aumento se deve, 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

O 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, o lucro bruto manteve-se praticamente estável, atingindo 41,3%, em 2008 e 41,8% em 2007.

Despesas Operacionais

As 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 despesas com marketing e vendas passaram de R\$18,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2007 para R\$51,4 milhões no exercício findo 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)

As despesas gerais e administrativas passaram de R\$28,2 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2007 para R\$66,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, representando um aumento de 136,8%. As despesas administrativas em 2008 foram impactadas em função do incremento da estrutura da Emissora para suportar o expressivo crescimento das operações além do 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

O 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. Essa alteração é resultado, principalmente, da mudança na posição de endividamento da Emissora 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 Emissora 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

O lucro antes do imposto de renda e contribuição social passou de R\$165,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2007 para R\$143,0 milhões no exercício 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 findo em 31 de dezembro de 2007 para R\$40,2 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, um aumento de 94,8%. Este aumento decorre, principalmente, devido a grande parte dos projetos da Emissora 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 milhão.

Lucro Líquido do Exercício

O lucro líquido passou de R\$145,3 milhões em 2007 para R\$102,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, uma redução de 29,2%. Essa 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 de 2008 foram 31,4% e 13,0%, respectivamente. Essa 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 Findos em 31 de Dezembro de 2006 e 31 de Dezembro de 2007

As informações financeiras consolidadas referentes a demonstração de resultado relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foi elaborada de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da 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 pela Emissora 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 pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da 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 Emissora considerou os efeitos de equivalência patrimonial sobre os ajustes relativos à adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e da Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08) nas informações trimestrais das sociedades investidas.

(c) Remuneração com base em ações

A Emissora 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 Emissora 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 (conversão, em lei, da Medida Provisória 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 Emissora 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 Emissora 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 OCPC 01 que trata das Entidades de Incorporação Imobiliária, o custo do imóvel da Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 rubrica 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 rubrica de despesas com vendas, sem afetar o lucro bruto.

(i) Reconhecimento de receita

De acordo com a orientação do 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 orientação do 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 Emissora 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 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 Emissora 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 2007/2006
	2006 ^(*)	Total %	2007 ^(*)	Total %	
	(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)	-0,2%	-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)	-29,8%	(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)	-4,4%	10,0%
Lucro líquido do exercício	41.970	10,7%	145.261	31,4%	246,1%

(*) Os valores de 31 de dezembro de 2006 e de 2007 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de setembro de 2009.

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida da Emissora somou R\$393,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2006 em comparação com R\$462,5 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2007, representando um aumento de 17,5%. Este aumento se deve, 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 findo em 31 de dezembro de 2006 para R\$269,3 milhões no exercício 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

O lucro bruto aumentou R\$15,0 milhões, de R\$178,1 milhões registrados no exercício findo em 31 de dezembro de 2006 para R\$193,2 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2007. Como percentual da receita operacional líquida o 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 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

As despesas com marketing e vendas passaram de R\$12,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2006 para R\$18,0 milhões no exercício 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)

As despesas gerais e administrativas (incluindo os honorários da administração) passaram de R\$16,5 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2006 (equivalentes a 4,2% da receita operacional líquida) para R\$28,2 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2007 (equivalentes a 6,1% da receita operacional líquida), um aumento de 71,0%. As despesas administrativas em 2007 foram impactadas em função do incremento da estrutura da Emissora para suportar o expressivo crescimento das operações da Emissora. 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

O 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 Emissora, concluído em outubro de 2006, que elevou a posição de caixa da Emissora para uma posição de caixa líquida de R\$188,7 milhões em 31 de dezembro de 2006. Esses 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 Emissora 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 Emissora 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

O lucro antes do imposto de renda e da contribuição social passou de R\$60,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2006 para R\$165,9 milhões no exercício 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 findo em 31 de dezembro de 2006 para R\$20,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2007, um aumento de 10,0%. Este aumento se deve, principalmente, ao aumento dos resultados da Emissora 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

O lucro líquido passou de R\$42,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2006 para R\$145,3 milhões no exercício 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, 2007, 2008 E EM 30 DE SETEMBRO DE 2009

	2006 ^(*)	% Total	Em 31 de dezembro de 2007 ^(*)		2008 ^(*)	% Total	Em 30 de setembro de 2009		% Variação		
									2007/2006	2008/2007	2009/2008
<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>											
ATIVO											
CIRCULANTE											
Caixa e aplicações financeiras	654.151	38,2%	466.554	28,0%	247.547	5,8%	269.822	5,4%	-28,7%	-46,9%	9,0%
Contas a receber	157.211	9,2%	164.928	9,9%	787.315	18,3%	870.562	17,5%	4,9%	377,4%	10,6%
Estoque de imóveis a comercializar	179.783	10,5%	301.470	18,1%	1.255.518	29,3%	1.457.426	29,2%	67,7%	316,5%	16,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	0,0%	0	0,0%	11.813	0,3%	10.141	0,2%	0,0%	0,0%	-14,2%
Imposto a compensar	2.094 ^(**)	0,1%	7.647	0,5%	22.422	0,5%	23.982	0,5%	265,2%	193,2%	7,0%
Outros ativos	6.505	0,4%	33.884	2,0%	18.956	0,4%	39.425	0,8%	420,9%	-44,1%	108,0%
Total do ativo circulante	999.744	58,4%	974.483	58,5%	2.343.571	54,6%	2.671.358	53,6%	-2,5%	140,5%	14,0%
NÃO CIRCULANTE											
Realizável a longo prazo											
Contas a receber	378.212	22,1%	375.318	22,5%	442.004	10,3%	684.715	13,7%	-0,8%	17,8%	54,9%
Estoque de imóveis a comercializar	264.679	15,5%	225.111	13,5%	1.103.679	25,7%	1.097.981	22,0%	-14,9%	390,3%	-0,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	43.395	2,5%	58.754	3,5%	57.037	1,3%	66.963	1,3%	35,4%	-2,9%	17,4%
Imposto a compensar	0	0,0%	0	0,0%	4.200	0,1%	2.808	0,1%	0,0%	0,0%	-33,1%
Outros ativos	15.351	0,9%	16.062	1,0%	93.782	2,2%	178.491	3,6%	4,6%	483,9%	90,3%
	701.637	41,0%	675.245	40,5%	1.700.702	39,6%	2.030.958	40,8%	-3,8%	151,9%	19,4%
Investimentos	248	0,0%	0	0,0%	5.169	0,1%	28.515	0,6%	-100,0%	0,0%	451,7%
Imobilizado	10.397	0,6%	17.144	1,0%	35.696	0,8%	40.273	0,8%	64,9%	108,2%	12,8%
Intangível	208	0,0%	208	0,0%	206.531	4,8%	211.978	4,3%	0,0%	99193,8%	2,6%
	10.853	0,6%	17.352	1,0%	247.396	5,8%	280.766	5,6%	59,9%	1325,7%	13,5%
Total de ativo não circulante	712.490	41,6%	692.597	41,5%	1.948.098	45,4%	2.311.724	46,4%	-2,8%	181,3%	18,7%
TOTAL DO ATIVO	1.712.234	100,0%	1.667.080	100,0%	4.291.669	100,0%	4.983.082	100,0%	-2,6%	157,4%	16,1%

^(*) Os valores de 31 de dezembro de 2006, 2007 e de 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de setembro de 2009.

^(**) O saldo da conta de impostos a compensar, no valor de R\$2.094 mil, foi destacado em 31 de dezembro de 2006 da conta de outros ativos, para permitir melhor comparabilidade com os saldos apresentados em 30 de setembro de 2009.

	Em 31 de dezembro de				Em 30 de setembro de				% Variação		
	2006 ^(*)	% Total	2007 ^(*)	% Total	2008 ^(*)	% Total	2009	% Total	2007/2006	2008/2007	2009/2008
<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>											
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
CIRCULANTE											
Empréstimos com terceiros	151.971	8,9%	86.720	5,2%	404.173	9,4%	486.372	9,8%	-42,9%	366,1%	20,3%
Empréstimos com partes relacionadas	150.820	8,8%	0	0,0%	95.626	2,2%	63.741	1,3%	-100,0%	0,0%	-33,3%
Contas a pagar	5.954	0,3%	9.928	0,6%	27.294	0,6%	43.611	0,9%	66,7%	174,9%	59,8%
Provisão referente à aquisição de investimentos	0,0	0,0%	0	0,0%	8.359	0,2%	5.103	0,1%	0,0%	0,0%	-39,0%
Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento ^(***)	30.755	1,8%	48.783	2,9%	195.171	4,5%	241.883	4,9%	58,6%	300,1%	23,9%
Dividendos propostos a pagar	7.241	0,4%	36.715	2,2%	24.424	0,6%	-	0,0%	407,0%	-33,5%	-100,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos ^(***)	0,0	0,0%	16.253	1,0%	2.052	0,0%	8.729	0,2%	0,0%	-87,4%	325,4%
PIS e COFINS diferidos ^(***)	11.513	0,7%	9.131	0,5%	12.563	0,3%	40.021	0,8%	-20,7%	37,6%	218,6%
Adiantamentos de clientes	0,0	0,0%	0	0,0%	97.753	2,3%	148.958	3,0%	0,0%	0,0%	52,4%
Outros passivos ^(***)	13.524	0,8%	19.342	1,2%	99.134	2,3%	109.715	2,2%	43,0%	412,5%	10,7%
Total do passivo circulante	371.778	21,7%	226.872	13,6%	966.549	22,5%	1.148.133	23,0%	-39,0%	326,0%	18,8%
NÃO CIRCULANTE											
Empréstimos com terceiros	159.755	9,3%	147.892	8,9%	580.633	13,5%	707.177	14,2%	-7,4%	292,6%	21,8%
Empréstimos com partes relacionadas	2.933	0,2%	3.541	0,2%	0,0	0,0%	-	0,0%	20,7%	-100%	0,0%
Provisão referente à aquisição de investimentos	0,0	0,0%	0,0	0,0%	152.361	3,6%	155.191	3,1%	0,0%	0,0%	1,9%
Contas a pagar – aquisição de imóveis para desenvolvimento	5.565	0,3%	0,0	0,0%	438.560	10,2%	372.664	7,5%	-100,0%	0,0%	-15,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	86.854	5,1%	71.017	4,3%	100.870	2,4%	96.128	1,9%	-18,2%	42,0%	-4,7%
PIS e COFINS diferidos	18.159	1,1%	23.399	1,4%	35.952	0,8%	31.984	0,6%	28,9%	53,6%	-11,0%
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%	464.806	9,3%	0,0%	2516,8%	8,3%
Outros passivos	531	0,0%	356	0,0%	70.252	1,6%	136.560	2,7%	-33,0%	19633,7%	94,4%
Total do passivo não circulante	273.797	16,0%	262.605	15,8%	1.810.340	42,2%	1.969.616	39,5%	-4,1%	589,4%	8,8%
Patrimônio Líquido											
Capital Social	1.066.278	62,3%	1.066.278	64,0%	1.199.790	28,0%	1.399.790	28,1%	0,0%	12,5%	16,7%
Reserva de capital	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	1.765	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Reservas de lucros	381	0,0%	118.255	7,1%	189.738	4,4%	189.738	3,8%	30.938,1%	60,4%	0,0%
Ações em tesouraria	0,0	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	0,0%	151.307	3,5%	151.307	3,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lucros acumulados	0,0	0,0%	(6.930)	-0,4%	0,0	0,0%	150.324	3,0%	0,0%	-100,0%	0,0%
Total do patrimônio líquido	1.066.659	62,3%	1.177.603	70,7%	1.514.780	35,3%	1.865.333	37,3%	10,4%	28,6%	23,1%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.712.234	100,0%	1.667.080	100,0%	4.291.669	100,0%	4.983.082	100,0%	-2,6%	157,4%	16,1%

(*) Os valores de 31 de dezembro de 2006, 2007 e de 2008 foram reclassificados para fins de comparação com os valores de 30 de setembro de 2009.

(**) Em 31 de dezembro de 2008, o saldo de ações em tesouraria, no montante de R\$26.055 mil, foi destacado no grupo de reserva de lucros para fornecer informações comparativas com os saldos apresentados em 30 de setembro de 2009.

(***) Em 31 de dezembro de 2008, o montante de R\$7.651 mil de Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos não circulantes, e o montante de R\$7.146 mil de Outros passivos não circulantes foram transferidos para a rubrica PIS e COFINS diferidos (não circulante) e o montante de R\$30.750 mil foi transferido de Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento circulante para o Não circulante, para fornecer informações comparativas com os saldos apresentados em 30 de setembro de 2009.

Ativo

Caixa e Aplicações Financeiras

A tabela abaixo descreve o caixa e as aplicações financeiras da Emissora, nas datas indicadas:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de	%Variação		
	2006	2007	2008	setembro de 2009	2007/2006	2008/2007	2009/2008
				<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>			
Caixa e bancos	7.113	96.428	20.138	88.372	1.255,7%	-79,1%	146,2%
Aplicações financeiras	647.038	370.126	227.409	181.450	-42,8%	-38,6%	-20,7%
Caixa e aplicações financeiras	654.151	466.554	247.547	269.822	-28,7%	-46,9%	9,0%

Em 31 de dezembro de 2007, o 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. Essa redução se deve, principalmente, pela utilização destes valores para as atividades da Emissora assim como devido ao pagamento de diversos empréstimos.

Em 31 de dezembro de 2008, o 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 Emissora, sobretudo, na aquisição de terrenos e na construção de empreendimentos.

O saldo de 30 de setembro de 2009 totalizou R\$269,8 milhões, um aumento de apenas R\$22,3 milhões ou 9,0% quando comparado com o saldo em 31 de dezembro de 2008. Apesar da utilização de recursos na operação da Emissora, 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 as contas a receber de clientes, nas datas indicadas:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de	%Variação		
	2006	2007	2008	setembro de 2009	2007/2006	2008/2007	2009/2008
				<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>			
De construções em curso	99.282	113.932	624.676	863.571	14,8%	448,3%	38,2%
De Unidades concluídas	445.261	444.122	538.507	619.821	-0,3%	21,3%	15,1%
De serviços medidos			85.254	102.490			20,2%
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(9.120)	(17.808)	(19.118)	(30.605)	95,3%	7,4%	60,1%
Total	535.423	540.246	1.229.319	1.555.277	0,9%	127,5%	26,5%

Os saldos de contas a receber em 30 de setembro 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 Emissora 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 setembro de 2009, o saldo de clientes por incorporação de imóveis totalizou R\$1.555,3 milhões, comparados a R\$1.229,3 milhões em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento de 26,5% 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 setembro de 2009	%Variação		
	2006	2007	2008		2007/2006	2008/2007	2009/2008
	<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>						
Terrenos	302.023	286.830	1.376.540	1.219.979	-5,0%	379,9%	-11,4%
Unidades em construção	97.370	146.197	864.657	1.163.167	50,1%	491,4%	34,5%
Unidades prontas	45.069	93.554	118.000	172.261	107,6%	26,1%	46,0%
Total	444.462	526.581	2.359.197	2.555.407	18,5%	348,0%	8,3%

A 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 estoque de Unidades em construção e de Unidades prontas da Emissora, 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.

A 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 contribuíram 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 setembro de 2009, a conta de imóveis a comercializar totalizou R\$2.555,4 milhões, um aumento de 8,3% 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\$434,0 mil, respectivamente.

Em 30 de setembro de 2009, o saldo do ativo imobilizado totalizou R\$40,3 milhões, comparados a R\$35,7 milhões em 31 de dezembro de 2008, que resultou em um aumento de 12,9%.

Ativo Intangível

Em 31 de dezembro de 2007 e 31 de dezembro de 2006, o saldo do ativo intangível manteve-se estável em R\$0,2 milhão.

Em 31 de dezembro de 2008, o saldo do ativo intangível totalizou R\$206,5 milhões, comparado a R\$0,2 milhão 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 setembro de 2009, o saldo do ativo intangível totalizou R\$212,0 milhões, comparados a R\$206,5 milhões em 31 de dezembro de 2008, que resultou em um aumento de 2,7%.

Passivo

Empréstimos com Terceiros e com Partes Relacionadas – Circulante e Não Circulante

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de	% Variação		
	2006	2007	2008	setembro de	2007/2006	2008/2007	2009/2008
				2009			
	(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)						
Empréstimos com garantia de							
recebíveis.....	223.154	140.781	105.413	70.296	-36,9%	-25,1%	-33,3%
Empréstimos de giro.....	38.551	-	548.541	604.898	-100,0%	-	10,3%
Swaps	2.625	-	-	-	-100,0%	-	-
Empréstimos de construção	47.396	93.831	255.942	341.920	98,0%	172,8%	33,6%
Debêntures.....	-	-	74.910	176.435	-	-	135,5%
Empréstimos com partes relacionadas ...	153.753	3.541	95.626	63.741	-97,7%	2.600,5%	-33,3%
Total	465.479	238.153	1.080.432	1.257.290	-48,8%	353,7%	16,4%

Em 31 de dezembro de 2007, os 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, os 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 Emissora 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 setembro de 2009, os empréstimos e financiamentos totalizaram R\$1.257,3 milhões, apresentando um aumento de 16,4% quando comparado aos R\$1.080,4 milhões em 31 de dezembro de 2008. Esse 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 setembro de 2009, a conta de aquisições de terrenos totalizou R\$614,5 milhões, representando uma redução de 3,0% em relação a 31 de dezembro de 2008. Essa redução decorreu dos pagamentos efetuados nos primeiros nove meses de 2009.

Adiantamentos de Clientes – Circulante e Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2008, a 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 setembro de 2009, a conta adiantamentos de clientes totalizou R\$613,8 milhões, 16,5% maior do que o saldo de 31 de dezembro de 2008.

Provisão Referente à Aquisição de Investimentos – Circulante e Não Circulante

Em 30 de setembro de 2009, a conta de provisão referente à aquisição de investimentos totalizou R\$160,3 milhões, uma redução de 0,3% em relação a 31 de dezembro de 2008. Desse 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

A 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, a 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, a 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 setembro de 2009, a conta de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS diferidos totalizou R\$176,9 milhões, representando um aumento de 16,8% 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:

A 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, a 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 setembro de 2009, a 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\$246,2 milhões e representando um aumento de 45,4% em comparação com o saldo de 31 de dezembro de 2008 devido, substancialmente, à realização de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários totalizando R\$85,4 milhões. Tais certificados de recebíveis imobiliários tiveram como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda ou promessas de compra e venda cedidos pela Emissora ou suas controladas e foram emitidos em duas séries, sendo uma sênior no valor de R\$71,8 milhões e outra subordinada, no valor de R\$13,7 milhões. Os certificados seniores foram vendidos a investidores e os certificados subordinados foram retidos pela Emissora. De acordo com o parágrafo 28 da Deliberação CVM nº 561, apesar dos recebíveis terem sido cedidos, o valor equivalente a tais ativos deve ser mantido no balanço patrimonial uma vez que as possíveis perdas da série sênior serão absorvidas pela série subordinada e que a série subordinada representa um percentual muito maior do que as perdas históricas relacionadas aos recebíveis.

Provisões para Contingências

De acordo com a Deliberação CVM nº 489, de 3 de outubro de 2005, a Emissora 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, a Emissora obteve 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. A Emissora aguarda exame de admissibilidade do Recurso Especial e do Recurso Extraordinário. Com base na avaliação dos consultores jurídicos da Emissora, esse processo é classificado como de perda provável e encontra-se integralmente provisionado.

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, a Emissora obteve 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. A Emissora aguarda decisão do Supremo Tribunal Federal. Com base na avaliação dos consultores jurídicos da Emissora, esse processo é classificado como de perda provável e encontra-se integralmente provisionado.

Em junho de 2009, a Emissora 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\$5,7 milhões, para a qual a administração da Emissora julga não ser necessária a constituição de provisão para perdas eventuais em razão da concordância da Emissora ao pagamento da quantia, utilizando-se do benefício do REFIS (conforme Lei nº 11.941/09), sendo tal valor, portanto, registrado como contas a pagar no montante de R\$2,4 milhões, enquanto que o montante da parcela classificada como perda possível totaliza R\$38,7 milhões.

A Emissora recebeu 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 DCTFs e aqueles efetivamente recolhidos, no valor de R\$8,9 milhões, sobre o qual os consultores jurídicos da Emissora avaliaram como de perda remota, e a segunda relativa à cobrança de IOF relativa aos contratos de mútuo da Emissora com partes relacionadas, no valor de R\$18,1 milhões, sobre o qual os consultores jurídicos da Emissora avaliaram como de perda provável no valor de R\$1,0 milhão.

Processos Trabalhistas

Nos termos da legislação trabalhista brasileira, a Emissora é solidariamente responsável pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das companhias prestadoras de serviço por ela contratadas. A Emissora adotou, 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 a Emissora figura como ré envolvem problemas usuais e peculiares de negócios de incorporação imobiliária da Emissora, 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 Emissora, 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	1.765
Ações em tesouraria.....	(1.536)
Lucro líquido do período	150.324
Patrimônio Líquido em 30 de setembro de 2009	1.865.333

^(*) Em 31 de dezembro de 2008, o saldo de ações em tesouraria, no montante de R\$26.055 mil, foi destacado no grupo de reserva de lucros para fornecer informações comparativas com os saldos apresentados em 30 de setembro de 2009. Em 31 de dezembro de 2008, o montante de R\$7.651 mil de Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos não circulantes, e o montante de R\$7.146 mil de Outros passivos não circulantes foram transferidos para a rubrica PIS e COFINS diferidos (não circulante) e o montante de R\$30.750 mil foi transferido de Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento circulante para o Não circulante, para fornecer informações comparativas com os saldos apresentados em 30 de setembro de 2009.

Em 30 de setembro de 2009, o patrimônio líquido totalizou R\$1.865,3 milhões comparado com um saldo de R\$1.514,8 milhões em 31 de dezembro de 2008. O aumento do patrimônio líquido no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009 refere-se, substancialmente, a um aumento de capital no valor de R\$200,0 milhões e ao lucro líquido de R\$150,3 milhões apurado no período.

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

Em 17 de abril de 2008, a Emissora 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 103 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 Emissora, com o aperfeiçoamento dos seus índices financeiros, o capital social da Emissora 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

As principais fontes de liquidez da Emissora derivam do caixa gerado por suas operações e, quando necessário, da contratação de financiamentos imobiliários e empréstimos, que podem ser garantidos por terrenos ou contas a receber. O financiamento e o gerenciamento do fluxo de caixa da Emissora são cruciais em uma atividade de longo prazo como a da Emissora. A Emissora busca 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 Emissora 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 de 2008, bem como em 30 de setembro de 2009:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de setembro de 2009
	2006	2007	2008	
	<i>(em R\$ mil)</i>			
Contas a receber reconhecido nas demonstrações financeiras				
Circulante	157.211	164.928	787.315	870.562
Não circulante	378.212	375.318	442.004	684.715
Total do contas a receber reconhecido	535.423	540.246	1.229.319	1.555.277
Receitas não reconhecidas ⁽¹⁾	149.431	461.902	1.282.711	1.658.961
Saldo total das contas a receber e reconhecidas e não reconhecidas	684.854	1.002.148	2.512.030	3.214.238

⁽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.

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

Período	<i>(em R\$ milhões)</i>
2009	505,7
2010	929,1
2011	871,5
2012	408,4
Após 2012	499,4
Total	3.214,2
Receitas a reconhecer	1.659,0
Adiantamento de clientes	78,1
Total de recebíveis no balanço	1.555,3

Nos contratos de venda a longo prazo, os créditos da Emissora 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

O endividamento da Emissora apresentava a seguinte composição, em 31 de dezembro de 2006, 2007 e de 2008, bem como em 30 de setembro de 2009:

Demonstrativo da Dívida Líquida	Em 31 de dezembro de			Em 30 de setembro de 2009
	2006	2007	2008	
	<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>			
Empréstimos com terceiros	311.726	234.612	984.806	1.193.549
(+) Empréstimos com partes relacionadas	153.753	3.541	95.626	63.741
(-) Caixa e Bancos	7.113	96.428	20.138	88.371
(-) Aplicações Financeiras	647.038	370.126	227.409	181.450
Dívida Líquida	(188.672)	(228.401)	832.885	987.469
Total Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-17,7%	-19,4%	55,0%	52,9%

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.

Empréstimos e Financiamentos	Taxa Efetiva	30 de setembro de 2009 (em R\$ milhões)
Empréstimos com garantia de recebíveis	10,0% + IGPM	70,3
2009		7,8
2010		24,6
2011		13,3
2012		9,0
Após 2012		15,6
Capital de Giro	3,4% + SELIC	605,0
2009		72,2
2010		252,0
2011		109,4
2012		66,4
Após 2012		105,0
Empréstimos de construção	10,6% + TR	341,9
2009		113,4
2010		68,4
2011		77,5
2012		57,6
Após 2012		25,0
Debêntures	108% do CDI	75,5
2009		1,4
2010		24,1
2011		25,0
2012		25,0
Após 2012		-
Debêntures	10,25% + IPCA	100,9
2009		-
2010		-
2011		-
2012		50,0
Após 2012		50,9
Empréstimos com Partes Relacionadas	102% do CDI	63,7
2009		-
2010		-
2011		-
2012		-
Após 2012		-
Dívida Total		1.257,3
2009		258,3
2010		369,1
2011		225,2
2012		208,0
Após 2012		196,7

OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Além das obrigações referentes aos contratos de empréstimo, em 30 de setembro de 2009 a Emissora possuía as seguintes obrigações contratuais não canceláveis referentes a aquisições de terrenos e contratos de construção:

	Aquisições de terrenos	Contratos de construção
	(em R\$ milhões)	
2009	38,6	176,5
2010	134,5	585,8
2011	105,0	651,1
2012	72,6	346,2
Após 2012	64,5	346,1
Total	415,1	2.105,8

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 30 de setembro de 2009. A Emissora 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 a Emissora possuía a obrigação de pagar em 2011 o valor mínimo de R\$164,0 milhões pela aquisição da MB Engenharia.

FLUXO DE CAIXA

Os fluxos de caixa das atividades operacionais de investimento e de financiamento da Emissora nos anos de 2006, 2007 e 2008, bem como em 30 de setembro de 2009, estão descritos na tabela a seguir:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de
	2006	2007	2008	setembro de 2009
		<i>(em R\$ mil)</i>		
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	67.314	51.725	(669.259)	(193.180)
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de investimentos	(402)	(4.033)	(231.116)	(23.099)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	505.028	(235.289)	681.368	237.177
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes a caixa	571.940	(187.597)	(219.007)	20.898

Em 2006, o saldo de caixa e equivalentes de caixa da Emissora 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, o saldo de caixa e equivalentes de caixa da Emissora apresentou redução de R\$187,6 milhões, devido, principalmente pela utilização destes valores na operação da Emissora 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, a Emissora apresentou 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, os investimentos em ativos imobilizados e intangíveis da Emissora não foram relevantes, totalizando R\$0,4 milhão. Os investimentos da Emissora se concentraram na aquisição de terrenos para realização dos seus 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, a Emissora investiu aproximadamente R\$4,0 milhões em ativos imobilizados e intangíveis. Os investimentos se destinaram principalmente à aquisição de terreno para realização dos seus 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, e de outros 3 terrenos localizados na cidade de São Paulo pelo valor total de R\$37,6 milhões. Em 2008, a Emissora investiu R\$3,8 milhões em ativos imobilizados.

A Emissora 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, a Emissora pagou 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\$24,2 milhões cada uma.

Em 17 de abril de 2008, a Emissora 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 Emissora 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 Emissora, 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 Emissora, 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 EBITDA da MB Engenharia dos exercícios de 2009 e 2010. O EBITDA isolado da MB Engenharia no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009 foi de R\$156,8 milhões. Quanto maior o EBITDA da MB Engenharia para os períodos indicados acima, maior será o preço a ser pago pela Emissora. 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 Emissora 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 Emissora, até o valor equivalente a 19 milhões de ações da Emissora; e
- (iii) o que exceder a tal valor será pago: na proporção de 2/3, a critério da Emissora, 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 emissão da Emissora 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 Emissora nos exercícios de 2009 e 2010 (deste resultado sendo descontada a dívida líquida da Emissora em 31 de dezembro de 2010), dividido pelo número total de ações de emissão da Emissora 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 emissão da Emissora, referentes ao pagamento aos antigos acionistas da MB Engenharia serão emitidas mediante futuro aumento de capital social a ser aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora. A acionista controladora da Emissora 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 Emissora. Caso, por qualquer motivo, referido aumento de capital não seja aprovado, ou ainda na hipótese de fechamento de capital, ou retirada das ações da Emissora 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 pela Emissora, ou o número de ações a serem emitidas pela Emissora, 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.

Nessa 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 Emissora concluiu a aquisição da Company e a reorganização societária que permitiu a unificação da base acionária da Company à base acionária da Emissora.

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 ordinárias de emissão da Emissora ou 1,069 ação da Emissora 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

Os empréstimos da Emissora são, em geral, garantidos como segue:

- (i) os empréstimos com garantia de recebíveis são garantidos por parte do saldo de contas a receber;
- (ii) os empréstimos de giro são representados por CCBs avalizadas pela Emissora; e
- (iii) os empréstimos de construção representam financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Os empréstimos são garantidos por terrenos, cessão fiduciária de recebíveis, benfeitorias dos projetos especificamente financiados e prestação de fiança pela Emissora.

OUTRAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Informações financeiras	Exercícios findos em 31 de dezembro de			Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de	
	2006 ⁽²⁾	2007	2008	2008	2009
	<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>				
Lançamentos⁽¹⁾	378.000	1.003.000	2.228.694	1.108.485	1.342.372
Vendas Contratadas	364.691	713.100	828.416	522.190	1.498.849
Resultados Financeiros					
Receita líquida	393.695	462.493	792.323	534.886	1.274.066
Lucro bruto	178.133	193.176	327.337	253.636	448.366
Lucro líquido	41.970	145.261	102.837	87.995	150.324
Outras informações financeiras					
Margem bruta ⁽³⁾	45,2%	41,8%	41,3%	47,4%	35,2%
EBITDA ⁽⁴⁾	88.078	130.052	189.055	156.843	268.368
Margem EBITDA ⁽⁵⁾	22,4%	28,1%	23,9%	29,3%	21,1%

(1) Lançamentos, vendas contratadas e informações financeiras incluem os resultados da MB Engenharia a partir de 01 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 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08) 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 11 deste Prospecto.

(5) EBITDA dividido pela receita líquida.

CONCILIAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO COM O EBITDA

	Exercícios findos em 31 de dezembro de			Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de	
	2006 ⁽¹⁾	2007	2008	2008	2009
	<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicados)</i>				
Lucro líquido do exercício/período	41.970	145.261	102.837	87.995	150.324
(+) Depreciação e amortização	1.605	1.201	1.972	1.332	13.142
(+) Imposto de renda e contribuição social	18.747	20.628	40.192	23.778	25.002
(+/-) Resultado financeiro, líquido	25.756	(37.038)	44.054	43.738	79.900
EBITDA⁽²⁾	88.078	130.052	189.055	156.843	268.368
Margem EBITDA ⁽³⁾	22,4%	28,1%	23,9%	29,3%	21,1%

(1) As informações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 não refletem os ajustes criados pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08) o que afeta a comparação entre os exercícios apresentados.

(2) Ver definições do EBITDA na seção “Definições”, na página 11 deste Prospecto.

(3) EBITDA dividido pela receita líquida.

AVALIAÇÃO QUALITATIVA SOBRE OS RISCOS A QUE A EMISSORA ESTÁ SUJEITA

A Emissora está exposta a riscos de mercado resultantes do curso normal de seus negócios. Os riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de variações nas taxas de juros, uma vez que podem afetar o custo de endividamento e, conseqüentemente, os passivos financeiros; os riscos relacionados à liquidez do mercado com relação à disponibilidade de linhas de financiamento; os riscos relacionados ao preço de insumos e os riscos relacionados ao crédito da Emissora.

Risco de Taxas de Juros

As taxas de juros incluem eventuais índices de correção contratual e podem ter impactos principalmente nos seguintes itens: (i) receitas de juros geradas a partir do 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 fluxo de caixa são cruciais em uma atividade de longo prazo como a da Emissora. A Emissora busca 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 das Unidades da Emissora é diretamente influenciado pelo custo dos principais insumos utilizados para a construção de seus empreendimentos imobiliários, tais como cimento e aço. Um eventual aumento no preço destes insumos provocaria um aumento no preço de suas Unidades.

Risco de Crédito

A Emissora está exposta a risco de crédito sobre sua caixa e investimentos a curto prazo, bem como seus recebíveis. A Emissora busca minimizar esses riscos investindo em títulos de curto prazo com instituições financeiras altamente conceituadas. O risco de crédito em 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 disso o risco é limitado mediante uma ampla base de clientes e por meio da análise contínua da classificação desses 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

A Emissora não tem controladas que não estejam incluídas em suas demonstrações financeiras, nem tem participações ou contratos com quaisquer entidades para fins específicos que não estejam refletidas em suas Demonstrações Financeiras Consolidadas.

EVENTOS SUBSEQUENTES***Oferta de Ações***

Em 21 de outubro de 2009, a Emissora e seus acionistas Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Angelo de Andrade Zanforlin, Walter Francisco Lafemina, Elias Calil Jorge e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (“Acionistas Vendedores”), realizaram uma oferta pública primária e secundária de ações ordinárias no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, para investidores institucionais e não institucionais, incluindo esforços de colocação de ações ordinárias no exterior, com base nas isenções de registro previstas no Securities Act de 1933. O encerramento da oferta foi anunciado no dia 12 de novembro de 2009, com a distribuição de 97.750.000 ações ordinárias, ao preço de R\$6,80 por ação ordinária, totalizando R\$664,7 milhões, sendo: (i) 82.750.000 ações ordinárias emitidas pela Emissora, perfazendo o total de R\$562,7 milhões; e (ii) 15.000.000 ações ordinárias de emissão da Emissora e de titularidade dos Acionistas Vendedores, perfazendo o total de R\$102,0 milhões.

EVENTOS RECENTES***Debêntures***

Em 01 de setembro de 2009, a Emissora 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, subscrita por um único investidor qualificado, o Fundo BTG Pactual Emissões Primárias Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado. A referida emissão foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/DEB/2009/017, tendo sido concedida dispensa de requisito ao registro referente à apresentação de prospecto e à publicação dos anúncios de início e de encerramento da emissão.

Essa debênture tem prazo de vencimento de 48 meses, com vencimento fixado em 01 de setembro de 2013. A 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.

Os recursos obtidos por meio da emissão de debênture realizada em 01 de setembro de 2009 foram utilizados para custear gastos gerais da Emissora.

Joint Venture - IFC

Em 28 de setembro de 2009, o IFC formalizou sua aceitação em analisar a formação de uma *joint venture* com a Emissora 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 Emissora, 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 Emissora no valor equivalente, em Reais, a até US\$20,0 milhões, cujo prazo de pagamento será de 7 anos. Adicionalmente, a Emissora 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 Emissora, 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.

Projeção de Lançamentos e Vendas Contratadas e Nova Unidade de Negócios

Em 14 de dezembro de 2009 a Emissora, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM 358, publicou fato relevante comunicando suas projeções (*guidance*) para lançamentos e vendas contratadas para os anos de 2010 e 2011. Para 2010, a Emissora projeta lançamentos entre R\$3,0 bilhões e R\$3,3 bilhões e vendas contratadas entre R\$2,5 bilhões e R\$2,8 bilhões. Para o ano de 2011, a Emissora projeta lançamentos entre R\$3,5 bilhões e R\$4,0 bilhões e vendas contratadas entre R\$3,4 bilhões e R\$3,7 bilhões. A Emissora comunicou também que, até novembro de 2009, as vendas contratadas totalizaram mais de R\$2,0 bilhões.

Adicionalmente, em linha com a sua estratégia de expansão para novos mercados com alto potencial de crescimento, a Emissora comunicou que decidiu implementar uma nova unidade de negócios com foco na região sul do Brasil e interior do Estado de São Paulo, localidades em que a Emissora já possui promessas de venda de terrenos.

O SETOR IMOBILIÁRIO

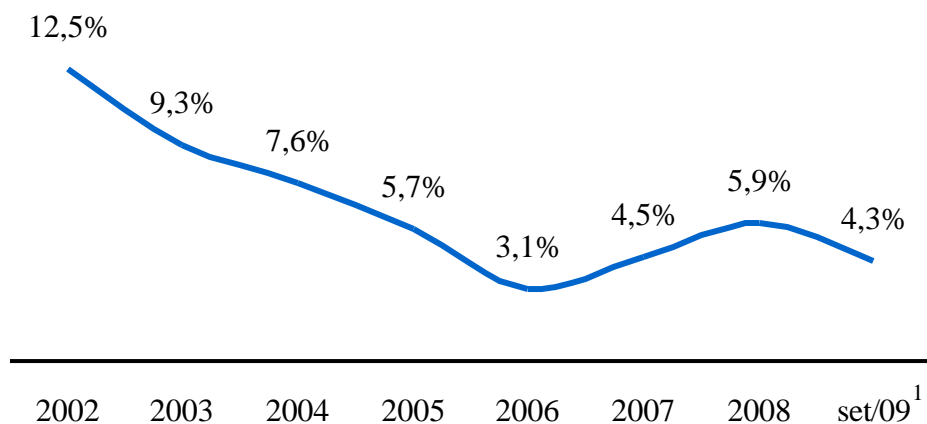
CENÁRIO MACRO ECONÔMICO

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 2005⁹. 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.

EVOLUÇÃO IPCA



Fonte: IBGE

¹ Inflação acumulada em 12 meses

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.

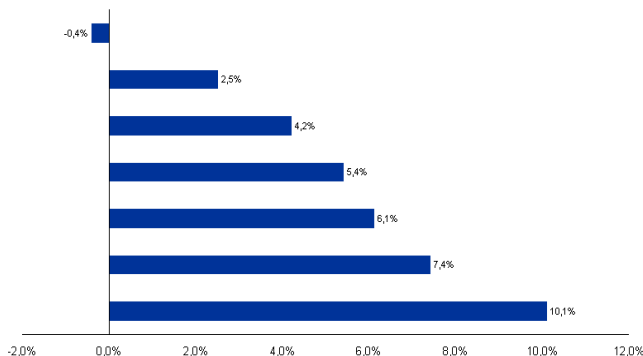
- (i) **Taxa de crescimento da população:** À medida que a população cresce e novas famílias são formadas, aumenta a demanda por habitações. Segundo estudo elaborado pela FGV/Ernst&Young, o número de famílias brasileiras em 2007 era de 60,3 milhões, com uma população de 187,6 milhões. A estimativa é 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.

⁹ Fonte: BM&FBOVESPA

Taxa de Crescimento (%) ao ano de 2007 a 2030

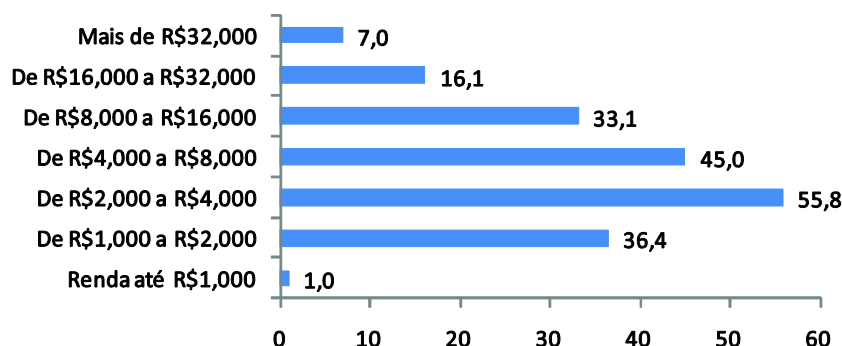
Mais de R\$32.000	10,1%
De R\$16.000 a R\$32.000	7,4%
De R\$8.000 a R\$16.000	6,1%
De R\$4.000 a R\$8.000	5,4%
De R\$2.000 a R\$4.000	4,2%
De R\$1.000 a R\$2.000	2,5%
Renda até R\$1000	-0,4%

Fonte: IBGE, FGV e Ernst&Young



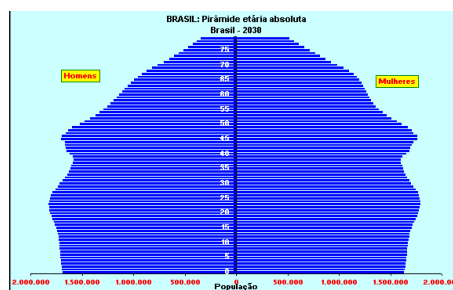
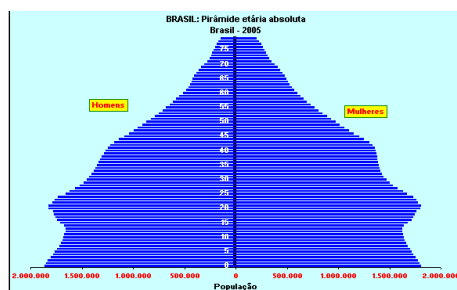
Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young.

Investimento em novas moradias/ano (R\$ bn)



Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young.

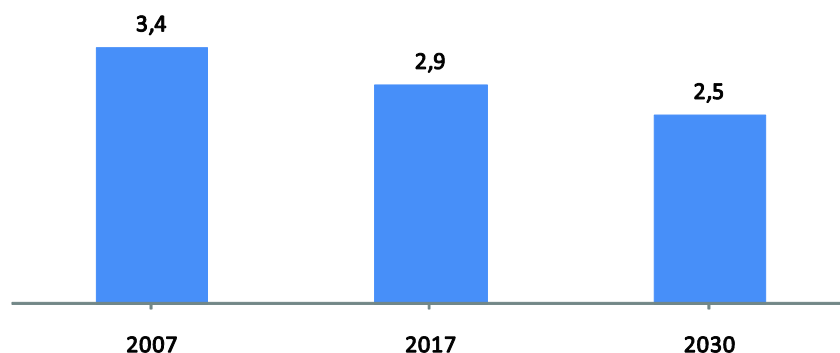
- (ii) **Parcela de jovens na população:** O percentual de jovens (15 a 29 anos) na população brasileira é bastante elevado. Em 2007, aproximadamente 51 milhões de pessoas se encontravam nessa faixa de idade, o que representava 27,3% da população de acordo com o IBGE. À medida que a parcela jovem da 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. A Emissora acredita 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.

Média de pessoas por moradia



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.

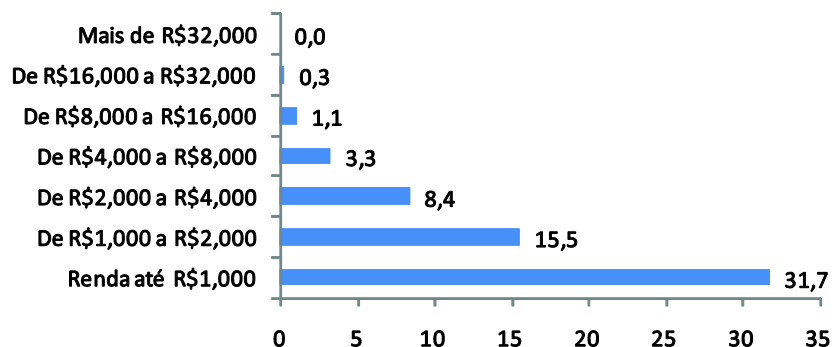
MERCADO NO SEGMENTO ECONÔMICO

A Emissora subdivide 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.

Número de famílias (milhões) - 2007



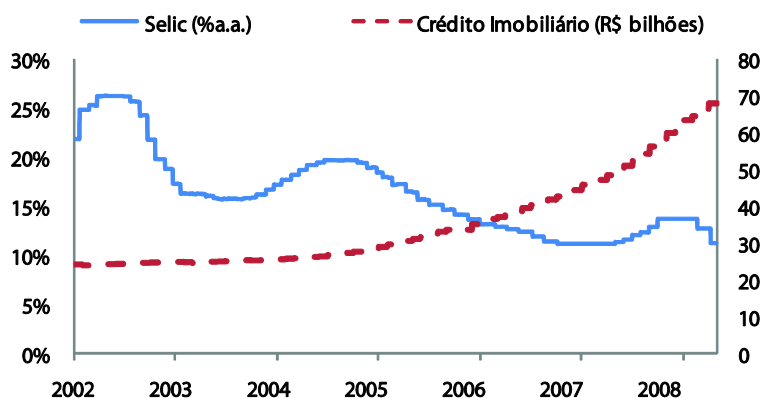
Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young

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 nas atividades da Emissora, 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 despendidos 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 1.000.000m², 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, são destacados 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 125m² 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, podem-se 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.

A Emissora acredita 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 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 Programa 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 a Emissora com o objetivo de desenvolver melhorias destinadas à população do Segmento Econômico, no âmbito do Programa 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 Emissora, 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 Emissora no valor equivalente, em Reais, a até US\$20,0 milhões, cujo prazo de pagamento será de 7 anos. Adicionalmente, a Emissora 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 Emissora, o qual estará sujeito à conclusão da análise pelo IFC, ao atendimento das condições por ele estabelecidas e à aprovação por sua administração.

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 as diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e as 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 a Emissora atua.

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 a Emissora atua, para a aprovação dos empreendimentos, observa-se os Planos Diretores, Leis de Zoneamentos e Códigos de Obras respectivos.

ASPECTOS AMBIENTAIS

A Emissora está sujeita 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 descumprimento dessas leis e regulamentações ambientais pode causar atrasos, resultando em custos significativos, bem como em proibições ou restrições no desenvolvimento de atividades da Emissora.

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 que determinam a expedição das seguintes licenças: 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\$10,0 milhões e a interdição da atividade de construção do empreendimento cuja licença não foi obtida. A construção, manutenção e continuidade das vendas dos projetos da Emissora podem atrasar devido à dificuldade ou demora na obtenção das licenças necessárias, ou mesmo devido à impossibilidade da Emissora de atender às exigências estabelecidas por órgãos ambientais, no curso do processo de licenciamento.

Áreas de Preservação Permanente

As 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 desacordo 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 dos empreendimentos da Emissora afetam direta ou indiretamente APPs. Por esse motivo foram lavrados pelas autoridades ambientais autos de infração com imposição de multas e embargo de obras, além da interposição de ações judiciais visando à recuperação dos impactos causados às referidas áreas.

Nesses casos a Emissora busca sempre solucionar a contingência por meio da celebração de Termos de Ajustamento de Conduta visando à adequação ambiental dos empreendimentos. Até o momento, a Emissora não foi adversamente impactada de forma relevante e todos os empreendimentos da Emissora encontram-se livres de quaisquer embargos ou suspensões de obras relacionadas às APPs.

Resíduos Sólidos

A legislação ambiental brasileira regulamenta a segregação, armazenamento, transporte e disposição adequada de resíduos, tendo em vista suas características físicas e químicas e os potenciais riscos à saúde pública e ao meio ambiente. A disposição de resíduos oriundos da construção civil está sujeita à regulamentação própria e também ao licenciamento ambiental. A disposição inadequada bem como os acidentes decorrentes do transporte desses resíduos pode ensejar a aplicação de sanções na esfera cível, criminal e administrativa. Para informações adicionais, veja item “*Responsabilização Ambiental*”, nesta seção, na página 151 deste Prospecto.

Áreas Contaminadas

A Emissora desenvolve e constrói 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, a Emissora leva 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, a Emissora contrata 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, adota-se 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, a Emissora não foi adversamente afetada 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 dos empreendimentos da Emissora 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 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 prepostos ou mandatários da Emissora, concorrem para a prática de crimes ambientais atribuídos à Emissora, 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 nos empreendimentos da Emissora, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação, a realização de terraplanagens e a disposição de resíduos, não isenta a Emissora 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.

ATIVIDADES DA EMISSORA

A Emissora é uma das seis maiores incorporadoras do setor imobiliário brasileiro em valor de mercado¹⁰, 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, a Emissora foi líder 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 bilhão em lançamentos, respectivamente, e ficou em quarto lugar em lançamentos de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, com R\$0,4 bilhão em lançamentos¹¹. Nos nove primeiros meses de 2009, os lançamentos da Emissora atingiram R\$1,3 bilhão, representando um crescimento de 21,1% em relação ao mesmo período de 2008. As operações da Emissora são desenvolvidas de forma integrada, englobando as atividades de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento de projetos, construção e vendas.

A Emissora 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, a Emissora passou a ter maior presença em regiões do Brasil onde ainda não tinha uma presença destacada, uma vez que cada uma dessas empresas possui forte atuação em sua respectiva região geográfica. Assim, se a Emissora já tinha uma presença forte nas áreas metropolitanas do Estado do Rio de Janeiro por meio da Brascan, passou 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.

A Emissora é parte do Grupo Brookfield, que atua há 110 anos no Brasil, sendo controlada pela Brookfield Brasil e pelos Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas. A Brookfield Brasil tem uma plataforma de investimentos com R\$16 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\$90 bilhões sob administração, dos quais US\$40 bilhões encontram-se investidos no mercado imobiliário.

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

Informações Operacionais	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
	2006	2007	2008	2008	2009
<i>(em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i>					
Lançamentos⁽¹⁾					
Residencial	378.000	730.000	908.064	511.041	1.086.002
Escritórios	—	273.000	1.320.630	597.444	256.370
Total	378.000	1.003.000	2.228.694	1.108.485	1.342.372
Vendas Contratadas⁽¹⁾					
Residencial	351.633	476.689	726.878	461.965	1.139.489
Escritórios	13.058	236.411	101.538	60.225	359.360
Total	364.691	713.100	828.416	522.190	1.498.849
Informações Financeiras⁽¹⁾⁽²⁾					
Receita líquida	393.695	462.493	792.323	534.886	1.274.066
Lucro bruto	178.133	193.176	327.337	253.636	448.366
Margem bruta ⁽³⁾	45,2%	41,8%	41,3%	47,4%	35,2%
Lucro líquido	41.970	145.261	102.837	87.995	150.324
Outras Informações Financeiras					
EBITDA ⁽⁴⁾	88.078	130.052	189.055	156.843	268.368
Margem EBITDA ⁽⁵⁾	22,4%	28,1%	23,9%	29,3%	21,1%

(1) Lançamentos, vendas contratadas e informações financeiras incluem os resultados da MB Engenharia a partir de 01 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 e pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08) 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 11 deste Prospecto.

(5) EBITDA dividido pela receita líquida.

¹⁰ Fonte: Bloomberg, 24 de novembro de 2009.

¹¹ Foram considerados para esse cálculo os relatórios trimestrais das empresas de capital aberto do setor no Brasil, exceto Klabin Segall S.A.

PONTOS FORTES

A Emissora acredita que seus pontos fortes sejam:

Atuação nas principais áreas metropolitanas. A Emissora é resultado da combinação das empresas Brascan, Company e MB Engenharia com destaque em lançamentos de empreendimentos imobiliários nos mercados imobiliários nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro e na região Centro-Oeste, responsáveis por 33,9%, 11,6% e 8,7% do PIB brasileiro, respectivamente, em 2006¹². A Emissora conseguiu aplicar seu modelo de negócios em todos esses mercados, aproveitando-se da experiência e reputação agregada por cada uma de suas empresas nessas regiões, o que propicia à Emissora amplo conhecimento das especificidades e regulamentações em cada uma delas e, consequentemente, maior eficiência para a aprovação, licenciamento e desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários.

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

Diversificação de produtos. A Emissora oferece uma das maiores diversificações de produtos do setor, uma vez que desenvolve um amplo leque de produtos imobiliários de escritórios e residenciais para todos os segmentos de renda. A experiência específica de suas unidades de negócio em cada um dos mercados de atuação e nos diferentes segmentos de renda confere à Emissora flexibilidade para focar em produtos voltados para regiões e segmentos onde acredita estar o maior potencial de crescimento e de retorno financeiro.

Sólida reputação e reconhecimento da marca. A marca “Brookfield” é uma marca mundial com sólida reputação no setor imobiliário. Por meio dela, a Emissora consolida suas três marcas locais – “Brascan”, “Company” e “MB Engenharia”. Com isso, o reconhecimento da marca consolidada “Brookfield” atingiu sólida reputação entre os fornecedores, subcontratados, corretores e outros incorporadores.

Experiência comprovada do principal acionista da Emissora. A Emissora se beneficia da experiência e do apoio de sua 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 ajudou a Emissora 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, a Emissora incorporou a larga experiência adquirida por essas duas companhias nos respectivos mercados e segmentos de operação, incrementando sua capacidade de atuação e de desenvolvimento de projetos. Finalmente, a Emissora se beneficia da experiência e do apoio do grupo de gestão da Brookfield Brasil, especializado nos setores imobiliário e de infraestrutura. Essa estrutura única de organização oferece à Emissora expertise em pesquisa e suporte a operações no mercado imobiliário com foco no Brasil.

Governança corporativa e equipe administrativa eficiente. A Emissora possui 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 pelo Sarbanes-Oxley. Além disso, sua conceituada equipe administrativa é experiente e especializada, com média de 25 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro, e está comprometida com o desenvolvimento sustentável e a maximização dos resultados da Emissora. Como parte de seu programa de governança corporativa, a Emissora identifica e capacita seus executivos de maneira contínua para apoiar iniciativas de negócios e implementar sua estratégia de negócios, além de manter um planejamento de sucessão executiva. Os resultados desse programa refletem-se em seus empregados, altamente treinados, dos quais aproximadamente 20% possuem pós-graduação, assim como em seus baixos índices de rotatividade de pessoal.

¹² Fonte: IBGE – Produto Interno Bruto dos Municípios 2003 - 2006

ESTRATÉGIA

Os principais elementos da estratégia da Emissora são os seguintes:

Capitalizar o potencial de crescimento em seus segmentos de mercado. A Emissora atua de forma diversificada, combinando segmentos e regiões, aumentando o número de lançamentos de empreendimentos onde entende ter maior potencial de crescimento, reduzindo assim sua exposição em segmentos e regiões específicos. Sua diversificação geográfica 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 seu modelo de negócios totalmente integrado, a Emissora pode oferecer projetos de custo proporcionalmente mais baixo a todos os segmentos, bem como a sua marca, respeitada no mercado, permite à Emissora praticar maiores margens que os seus competidores. Além disso, a Emissora acredita que o crescimento do mercado imobiliário nas regiões em que atua continuará a ser superior ao do Brasil como um todo.

Avaliação de novas oportunidades de crescimento. A Emissora possui 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 seu crescimento e aumentaram a diversificação de suas 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, a Emissora continuará a avaliar novas oportunidades de aquisição de outras empresas ou empreendimentos no setor imobiliário, com o objetivo de ampliar a consolidação de suas atividades no setor.

Desenvolvimento de um Banco de Terrenos equilibrado. A Emissora tem largo conhecimento na exploração e desenvolvimento de terrenos para empreendimentos imobiliários, e busca manter seu 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 permite à Emissora ter previsibilidade sobre 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 sua eficiência operacional e financeira. O desenvolvimento de projetos em larga escala, em conjunto com o seu modelo de negócios totalmente integrado, permite à Emissora atingir economias de escala por meio da distribuição de custos indiretos fixos e de marketing sobre uma grande quantidade de Unidades. Ao utilizar a experiência da Brookfield Asset Management no segmento de incorporação imobiliária, a Emissora tem capacidade de introduzir novos produtos e tecnologias que reduzem custos e aumentam margens operacionais.

REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA RECENTE E ESTRUTURA SOCIETÁRIA

Em 31 de janeiro de 2008, a Emissora 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, entre a Brascan, de um lado, e Arthur Castilho de Ulhôa Rodrigues, Sílvia Alvares Penteado Neto, Fábio Penteado de Ulhôa Rodrigues, Forqueadura Holding Participações Ltda. e Monique Penteado Rodrigues Haidar de outro lado e, ainda, Bricor Empreendimentos e Participações S.A. e Tamboré S.A. como intervenientes anuentes e em 26 de janeiro de 2009 entre a Brascan, de um lado, e Arthur Castilho de Ulhôa Rodrigues, Sílvia Alvares Penteado Neto, Fábio Penteado de Ulhôa Rodrigues e Monique Penteado Rodrigues Haidar de outro lado.

A BTHP detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento e empreendimentos imobiliários urbanos, constituindo um Banco de Terrenos que representa, aproximadamente, 5,0 milhões de m² de área.

No ato da aquisição, a Emissora pagou 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\$24,2 milhões cada uma.

A aquisição da BTHP foi ratificada pela assembléia geral da Emissora 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 Emissora 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 Emissora, de um lado, e Antônio Fernando de Oliveira Maia e Marcelo Martins Borba, de outro lado e, ainda, MB Engenharia, MB Engenharia SPE 037 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 da estratégia de crescimento da Emissora em virtude (i) do portfólio de negócios e ativos de alta qualidade e complementares; (ii) da possibilidade de expansão geográfica da Emissora; (iii) da capacidade inovadora de construção a baixo custo; e (iv) da possibilidade de direcionamento estratégico da Emissora de atuar em todas as faixas de renda, inclusive oferecendo projetos para o Segmento Econômico.

Como parte da aquisição: (i) a Emissora 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 o pagamento do saldo do preço foi garantido pela Emissora, 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 Emissora, 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 ocorrer 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. Para informações adicionais, veja seção “*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras – Investimentos*” na página 107 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 195 deste Prospecto.

A aquisição da MB Engenharia foi ratificada pela assembleia geral da Emissora 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 Emissora 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 objetivo: (i) aumentar o *market share da Emissora* em São Paulo, região em que está localizado 50% de seu 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 Emissora; e (vii) melhorar o acesso da Emissora ao mercado de capitais.

A aquisição foi realizada por meio da realização de reestruturação societária aprovada pela assembleia geral de acionistas da Emissora, 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 Emissora, 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 de emissão 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 Emissora, com a extinção da primeira e emissão pela Emissora 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 Emissora 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 ordinárias de emissão da Emissora, ou 1,069 ação da Brookfield para cada ação da Company.

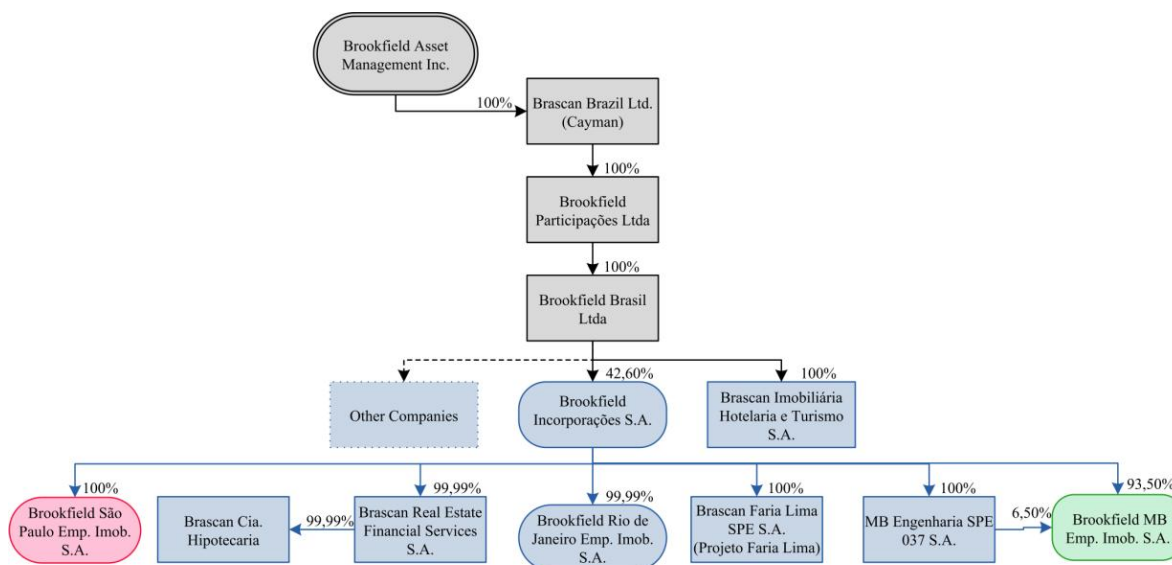
Em 10 de setembro de 2008 a Brookfield Brasil e os antigos acionistas da Company celebraram acordo de acionistas da Emissora que, prevendo os passos da reestruturação societária realizada em 22 de outubro do mesmo ano, estabeleceu regras de relacionamento entre os seus signatários enquanto acionistas da Emissora.

O referido acordo de acionistas regula, em síntese: (i) o exercício do direito de voto em bloco nas Assembleias Gerais da Emissora; (ii) a indicação e eleição de membros para a administração da Emissora; (iii) o direito de preferência; (iv) a obrigação de venda conjunta na hipótese de alienação de ações de emissão da Emissora, 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 195 deste Prospecto.

Em 22 de junho de 2009, a Emissora alterou sua denominação de “Brascan Residential Properties S.A.” para “Brookfield Incorporações S.A.”, de forma a consolidar a força de três marcas em uma única marca “Brookfield”, além de vincular diretamente a Emissora à imagem de sua controladora indireta Brookfield Asset Management.

Em 24 de junho de 2009, foi alterada a denominação social da sociedade controlada pela Emissora “Brascan Imobiliária Incorporações S.A.” para “Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.” e, em 13 de julho de 2009, foi alterada também a denominação social da sociedade controlada pela Emissora “Company S.A.” para “Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.”

O organograma abaixo apresenta a estrutura societária do Grupo Brookfield no Brasil, na data deste Prospecto:



A Emissora é uma sociedade de prazo indeterminado constituída em 14 de novembro de 2005, e obteve o registro de companhia aberta junto à CVM sob o código 20265, em 11 de setembro de 2006. Para informações adicionais sobre a Emissora favor consultar seção “*Informações Cadastrais da Emissora*” na página 22 deste Prospecto.

A Emissora 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, a Emissora desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de suas Subsidiárias, utilizadas no curso normal de seus negócios como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado de seus empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. As Subsidiárias da Emissora têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

O objeto social combinado das Subsidiárias da Emissora é a aquisição de terreno, planejamento, desenvolvimento de produtos, vendas e construções. As atividades operacionais da Emissora 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.

Na data deste Prospecto, a Emissora possui 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 103 deste Prospecto.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Oferta de Ações

Em 21 de outubro de 2009, a Emissora e seus acionistas Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Angelo de Andrade Zanforlin, Walter Francisco Lafemina, Elias Calil Jorge e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (“Acionistas Vendedores”), realizaram uma oferta pública primária e secundária de ações ordinárias no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, para investidores institucionais e não institucionais, incluindo esforços de colocação de ações ordinárias no exterior, com base nas isenções de registro previstas no Securities Act de 1933. O encerramento da oferta foi anunciado no dia 12 de novembro de 2009, com a distribuição de 97.750.000 ações ordinárias, ao preço de R\$6,80 por ação ordinária, totalizando R\$664,7 milhões, sendo: (i) 82.750.000 ações ordinárias emitidas pela Emissora, perfazendo o total de R\$562,7 milhões; e (ii) 15.000.000 ações ordinárias de emissão da Emissora e de titularidade dos Acionistas Vendedores, perfazendo o total de R\$102,0 milhões.

EVENTOS RECENTES

Debêntures

Em 01 de setembro de 2009, a Emissora 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, subscrita por um único investidor qualificado, o Fundo BTG Pactual Emissões Primárias Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado. A referida emissão foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/DEB/2009/017, tendo sido concedida dispensa de requisito ao registro referente à apresentação de prospecto e à publicação dos anúncios de início e de encerramento da emissão. Essa debênture tem prazo de vencimento de 48 meses, com vencimento fixado em 01 de setembro de 2013. A 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.

Os recursos obtidos por meio da emissão de debênture realizada em 01 de setembro de 2009 foram utilizados para custear gastos gerais da Emissora.

Joint Venture - IFC

Em 28 de setembro de 2009, o IFC formalizou sua aceitação em analisar a formação de uma *joint venture* com a Emissora 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 Emissora, 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 Emissora no valor equivalente, em Reais, a até US\$20,0 milhões, cujo prazo de pagamento será de 7 anos. Adicionalmente, a Emissora 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 Emissora, 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.

Projeção de Lançamentos e Vendas Contratadas e Nova Unidade de Negócios

Em 14 de dezembro de 2009 a Emissora, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM 358, publicou fato relevante comunicando suas projeções (*guidance*) para lançamentos e vendas contratadas para os anos de 2010 e 2011. Para 2010, a Emissora projeta lançamentos entre R\$3,0 bilhões e R\$3,3 bilhões e vendas contratadas entre R\$2,5 bilhões e R\$2,8 bilhões. Para o ano de 2011, a Emissora projeta lançamentos entre R\$3,5 bilhões e R\$4,0 bilhões e vendas contratadas entre R\$3,4 bilhões e R\$3,7 bilhões. A Emissora comunicou também que, até novembro de 2009, as vendas contratadas totalizaram mais de R\$2,0 bilhões.

Adicionalmente, em linha com a sua estratégia de expansão para novos mercados com alto potencial de crescimento, a Emissora comunicou que decidiu implementar uma nova unidade de negócios com foco na região sul do Brasil e interior do Estado de São Paulo, localidades em que a Emissora já possui promessas de venda de terrenos.

LANÇAMENTOS

A tabela a seguir destaca os principais lançamentos feitos desde 2006, até a data deste Prospecto:

Projetos		Tipo (1)	Segmento	UF	Lançamento Trimestre	Fim da Construção	Execução 3T09 (2)	Vendas 3T09	Vendas Até 31/10	Participação Brookfield Incorporações				
										Área de Venda (m²)	de GVV (R\$mmm)	Unidades	Preço Médio (R\$mil)	R\$/m²
La Reference		R	Média-Alta	SP	1T06	fev-09	100%	100%	100%	3.547	13	15	871	3.681
Entretorns		R	Média-Alta	SP	2T06	jun-08	100%	97%	100%	5.408	19	32	594	3.513
Grand Art		R	Média-Alta	SP	2T06	jan-09	100%	100%	100%	13.346	49	54	907	3.671
Les Residence de Monaco		R	Alta	RJ	3T06	dez-08	100%	79%	80%	19.071	198	56	3.536	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	80	583	3.488
Ile Eco Life		R	Média-Baixa	SP	3T06	dez-07	100%	100%	100%	28.782	69	252	273	3.389
Acquaille		R	Média	SP	3T06	jan-10	100%	86%	91%	12.319	36	86	423	2.955
Infinite		R	Média-Baixa	SP	3T06	nov-09	91%	100%	100%	1.964	6	20	321	3.200
Landmark		E	Escritório	SP	3T06	out-09	100%	100%	100%	3.717	23	36	625	6.053
Santa Monica Jardins Condominium Club - 1ª Fase		R	Média-Alta	RJ	4T06	jun-09	100%	99%	99%	50.573	180	200	900	3.559
Identità		R	Média-Alta	SP	4T06	dez-09	98%	100%	100%	12.916	46	56	821	3.562
Tendence		R	Média-Alta	SP	4T06	out-10	50%	59%	59%	2.100	8	12	663	3.800
Ano 2006														
Santa Monica Jardins Houses and Lots - 1º/2ª Fas		R	Média-Alta	RJ	1T07	jun-07	100%	94%	95%	155.993	184	202	908	1.176
Aquacre Campo Belto		R	Média-Alta	SP	1T07	nov-09	80%	88%	91%	18.024	60	112	536	3.329
Norte Village		R	Média-Baixa	RJ	2T07	dez-09	53%	90%	90%	26.314	60	435	138	2.280
Real Park Tietê		L	Lotes	SP	2T07	fev-08	100%	95%	95%	57.354	13	631	21	233
Espaço & Vida Pacaembu		R	Média-Baixa	SP	2T07	mar-10	100%	94%	96%	5.875	16	77	214	2.800
Fascination		R	Média-Alta	SP	2T07	jun-10	80%	84%	84%	11.918	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%	91%	92%	39.208	162	160	1.013	4.132
Mooca Condominium Club		R	Média	SP	3T07	nov-09	74%	63%	67%	16.039	53	132	402	3.304
Brascan Century Plaza - Green Valley		R/E	Média	SP	3T07	dez-10	24%	74%	76%	86.283	341	891	383	3.952
Villa Branca		L	Lotes	SP	3T07	dez-08	100%	85%	85%	84.180	17	545	30	196
Real Park Arujá		L	Lotes	SP	3T07	jan-10	76%	37%	38%	56.508	20	176	114	353
Real Park Sumaré		L	Lotes	SP	3T07	dez-09	99%	2%	2%	137.201	23	626	36	166
Reserva Real Paulínia		L	Lotes	SP	3T07	dez-09	89%	23%	33%	53.501	14	175	80	260
Atualitá		R	Média-Baixa	SP	3T07	mar-10	83%	77%	79%	7.723	23	108	211	2.951
Colinas do Sol		R	Média-Baixa	SP	3T07	nov-11	61%	71%	73%	96.022	192	1.438	134	2.000
Brooklin Park		R	Média-Alta	SP	3T07	jun-10	72%	92%	95%	20.663	79	106	744	3.815
Company Work Station		E	Escritório	SP	3T07	mai-10	77%	100%	100%	7.396	33	240	140	4.527
The Triumph		E	Escritório	SP	3T07	mai-10	80%	100%	100%	8.770	31	168	186	3.555
Itaúna Gold		R	Alta	RJ	4T07	out-09	76%	81%	84%	20.589	106	74	1.432	5.148
Villa Amalfi - 2ª Fase		R	Média	SP	4T07	mai-10	36%	19%	19%	29.975	85	178	478	2.836
Uniqueness		R	Alta	SP	4T07	ago-10	69%	56%	72%	16.029	65	64	1.012	4.042
Condominium Parque Clube - 1ª Fase		R	Média-Baixa	SP	4T07	dez-10	32%	73%	74%	21.542	53	179	294	2.437
The Penthouses Tamboré - 1ª Fase		R	Alta	SP	4T07	nov-10	51%	57%	57%	18.369	59	56	1.050	3.200
Panorama		R	Média-Baixa	DF	4T07	dez-10	16%	72%	72%	15.808	32	200	162	2.049
Ventura		R	Média-Baixa	DF	4T07	abr-11	31%	96%	96%	39.566	80	608	132	2.034
Evolution		R	Média-Baixa	DF	4T07	jan-10	77%	85%	85%	6.042	18	59	314	3.061
Grand Home		R	Média-Baixa	DF	4T07	jun-10	49%	94%	96%	6.022	16	52	302	2.611
Noblesse		R	Média	DF	4T07	dez-10	45%	90%	92%	8.897	23	60	389	2.622
Ano 2007														
Ideale Mooca		R	Média-Baixa	SP	1T08	jul-10	71%	91%	95%	12.921	40	188	211	3.065
Living Club Chacara Flora		R	Média-Baixa	SP	1T08	mar-11	46%	51%	55%	16.787	51	214	237	3.022
Ocean Breeze		R	Média-Baixa	RJ	1T08	mar-10	78%	73%	73%	10.466	36	166	219	3.478
Aquarela		R	Média-Baixa	GO	2T08	jan-12	28%	35%	37%	16.892	39	216	181	2.310
Paysage		R	Média-Baixa	GO	2T08	mai-12	16%	39%	40%	24.765	58	246	234	2.325
Trend Pacaembu		R	Média-Baixa	SP	2T08	abr-11	34%	100%	100%	4.417	15	67	218	3.310
Faria Lima (3)		E	Escritório	SP	2T08/3T08	nov-11	50%	0%	0%	36.577	622	784	793	17.000
Parque das Cidades (3)		E	Escritório	DF	2T08	jul-10	91%	36%	36%	16.500	160	40	4.000	9.697
Cond. Bella Colônia - 1ª Fase		R	Média-Baixa	SP	2T08	dez-10	40%	89%	90%	12.952	27	181	147	2.060
Villa Branca - Houses		R	Média-Baixa	SP	2T08	dez-10	33%	21%	24%	27.814	50	297	168	1.800
Viva Alegria Cajamar - 1ª Fase		R	Econômico	SP	2T08	ago-11	27%	73%	74%	29.810	55	529	104	1.842
Tatuapé Condominium Club		R	Média-Baixa	SP	2T08	nov-10	40%	56%	59%	36.271	113	330	342	3.109
Gávea Green Residencial		R	Alta	RJ	3T08	jun-11	34%	16%	18%	20.942	126	38	3.307	6.000
Lumini		R	Média-Baixa	DF	3T08	set-10	27%	93%	96%	14.265	41	160	254	2.853
Soneto - 1ª Fase		R	Média-Alta	DF	3T08	jan-11	23%	96%	96%	9.461	28	50	562	2.969
Vivaz - 1ª Fase		R	Média-Baixa	GO	3T08	jan-11	17%	78%	78%	10.873	21	150	142	1.962
Premiere		R	Média-Alta	DF	3T08	jun-11	19%	96%	96%	16.541	49	78	635	2.992
Jardins do Recreio		R	Média	RJ	4T08	fev-11	56%	36%	38%	45.359	173	400	433	3.817
Soneto - 2ª Fase		R	Média	DF	4T08	jan-12	23%	94%	94%	9.659	29	51	562	2.969
Vivaz - 2ª Fase		R	Média-Baixa	GO	4T08	ago-12	13%	13%	13%	10.873	21	150	142	1.962
Allegró - 1ª Fase		R	Média-Baixa	DF	4T08	ago-12	13%	90%	97%	50.783	120	722	166	2.360
Maison Classic		R	Média	SP	4T08	dez-09	0%	86%	86%	3.231	9	21	431	2.801
Grand Boulevard Parque da Mooca		R	Alta	SP	4T08	jul-11	35%	100%	100%	9.929	45	44	1.023	4.532
Company Business Tower - Tower Alpha (3)		E	Escritório	SP	4T08	fev-13	24%	47%	56%	34.616	225	209	1.077	6.500
Company Business Tower - Mall (3)		M	Mall	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	405	88	4.602	6.541
Barra Prime Offices		O	Escritório	RJ	4T08	jun-11	24%	82%	82%	9.540	65	226	288	6.832
Ano 2008														
Paineiras II		R	Média-Baixa	SP	1T09	nov-11	24%	99%	99%	8.181	24	101	237	2.926
Icaro		E	Escritório	DF	1T09	ago-09	0%	43%	65%	2.966	10	74	131	3.266
Sinfonia - 1ª Fase		R	Média-Baixa	DF	1T09	set-11	35%	73%	75%	14.742	43	126	343	2.930
Bonavita (Parque Imperial) - 1ª Fase		R	Média-Baixa	MT	1T09	ago-11	19%	66%	67%	23.178	62	180	344	2.671
Casas Alto Taquari - 1ª Fase		R	Econômico	MT	1T09	jul-09	100%	100%	100%	5.580	7	120	56	1.204
Condominium Parque Clube		R	Média-Baixa	SP	1T09	dez-10	32%	73%	74%	18.620	54	246	221	2.916
The Penthouse Tamboré		R	Alta	SP	1T09	nov-10	51%	45%	45%	17.598	67	56	1.204	3.830
Allegró - 2ª Fase		R	Média-Baixa	DF	2T09	fev-13	19%	68%	87%	39.277	92	570	162	2.348
Sinfonia - 2ª Fase		R	Média	DF	2T09	jul-12	34%	75%	76%	7.084	21	51	407	2.931
Felicitá - 1ª Fase		R	Econômico	GO	2T09	mar-12	20%	82%	84%	14.970	27	217	123	1.780
Vitalitá - 1ª Fase		R	Média-Baixa	MS	2T09	jun-12	19%	28%	34%	38.336	108	456	237	2.821
Atu Residence - 1ª Fase		R	Média-Baixa	CE	2T09	jul-11	37%	3%	3%	22.462	67	195	346	3.000
Espaço & Vida Jundiá		R	Média-Baixa	SP	2T09	fev-12	20%	17%	17%	14.418	39	175	223	2.718
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	3.528	4.500
Barra Business Center		E	Escritório	RJ	2T09	mai-11	58%	87%	88%	18.881	163	236	689	8.615
Pedra de Itaúna Comercial		E	Escritório	RJ	3T09	jul-09	100%	100%	100%	721	5	1	5.000	6.934
Brascan Office		E	Escritório	RJ	3T09	jul-09	0%	100%	100%	1.259	6	1	5.500	4.368
Felicitá - 2ª Fase		R	Média-Baixa	GO	3T09	mar-13	20%	14%	23%	14.157	25	203	125	1.799
Maison Autentique														

EMPREENHIMENTOS CONCLUÍDOS RECENTEMENTE

A Emissora teve 3 empreendimentos concluídos e entregues em 2007, 12 empreendimentos concluídos e entregues em 2008 e 4 empreendimentos concluídos e entregues até 30 de setembro de 2009.

Os seguintes empreendimentos foram entregues até 30 de setembro de 2009:

Empreendimento	Cidade	UF
Santa Mônica Jardins Condominium Club	Rio de Janeiro	RJ
Grand Art	São Paulo	SP
La Reference	São Paulo	SP
Landmark	São Paulo	SP

RESERVA ESTRATÉGICA DE TERRENOS EM LOCAIS DIFERENCIADOS

A *expertise* em investimentos, a capacidade de desenvolvimento e extensos relacionamentos em todos os mercados em que a Emissora atua, juntamente com sua crescente reputação nacional, têm permitido à Emissora manter um Banco de Terrenos com terrenos estrategicamente localizados. Esses terrenos são adquiridos por meio de compras ou permutas, sendo que neste último caso a Emissora efetua trocas de unidades de um futuro empreendimento por terrenos, minimizando sua necessidade de investir capital. As reservas de terrenos da Emissora possuíam em 30 de setembro de 2009 um volume de lançamentos futuros estimado em R\$16,7 bilhões.

A Emissora acredita que o seu Banco de Terrenos inclui localizações diferenciadas nos mercados onde atua, com terrenos que são idealmente localizados, diversificados e difíceis de serem replicados por competidores. A Emissora acredita ainda que sua sólida posição financeira e reserva estratégica de terrenos proporcionam a flexibilidade necessária para continuar seu crescimento e manter sua posição de liderança no mercado residencial imobiliário do Brasil.

Em 30 de setembro de 2009, a Emissora possuía os seguintes terrenos em estoque para os seus 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

Brookfield – Banco de Terrenos	Cidade	UF
Mario Bittar	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 Emissora.

(2) A escritura de compra e venda está em fase de registro.

ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

As atividades imobiliárias da Emissora 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.

A receita da Emissora resulta principalmente do desenvolvimento de projetos, de incorporação imobiliária, bem como das vendas desses projetos para clientes.

As atividades da Emissora 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 seus 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, iniciou-se 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 Emissora, favor ver seção “Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras”, na página 103 deste Prospecto.

Avaliação das Tendências de Mercado e Áreas em Crescimento

De forma a criar valor, a Emissora concentra seus esforços no estudo e entendimento das tendências demográficas, sociais e econômicas. Juntamente com o conhecimento das tendências fornecidas por empresas do setor imobiliário integrantes do Grupo Brookfield, esses esforços permitem à Emissora identificar as tendências de *design* de forma a ser a pioneira no lançamento de produtos. Exemplos de produtos inovadores sob a perspectiva de *design* e conceito são “*Condominium Clubs*”, lançado em 1993, “*Penthouse*”, introduzido pela Emissora 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, a Emissora pode determinar os tipos de empreendimentos que os clientes buscam e avaliar o provável local da demanda no futuro. A Emissora adquire terrenos e/ou projetos os quais acredita 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 Emissora. Dessa forma, a Emissora mantém seu foco no processo de aquisição destes terrenos e /ou projetos e desenvolve procedimentos rigorosos para determinar a adequação dos mesmos, dentro da estratégia traçada pela Emissora.

A análise da Emissora 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, a Emissora primeiramente avalia se o terreno atende às exigências mínimas para o tipo de projeto que pretende 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, utiliza 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 será obtido retorno sobre o capital investido no empreendimento proposto. Finalmente, o terreno e/ou projeto é aprovado pelo comitê de investimentos, pelo comitê executivo ou pelo Conselho de Administração da Emissora, respeitando a seguinte regra:

- (i) para terrenos e/ou projetos que necessitem de investimento de até R\$50,0 milhões: aprovação pelo comitê de investimentos;
- (ii) para terrenos e/ou projetos que necessitem de investimento de até R\$100,0 milhões: aprovação pelo comitê executivo; e
- (iii) para terrenos e/ou projetos que necessitem de investimento acima de R\$100,0 milhões: aprovação pelo 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. A obrigação da Emissora para consumir 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, a Emissora reduz suas exigências de capital e aumenta suas taxas de retorno sobre o capital empregado. Para decidir se a Emissora deve ou não utilizar tal método, avalia-se o potencial valor de crescimento do terreno e o compara-se ao custo de capital para determinar se o pagamento a vista aumentará ou não o retorno sobre o investimento. A Emissora pretende também adquirir terrenos e/ ou projetos em parceria com outros construtores/incorporadores.

Planejamento e Design de Empreendimentos Imobiliários

A Emissora se esforça em criar os conceitos de *design* e marketing apropriados para cada novo empreendimento. Sua 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 seus 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, são realizadas pesquisas de mercado para avaliar as preferências dos potenciais compradores. Também procura-se 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.

Os projetos de construção da Emissora 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 a Emissora supervisiona o processo, a mesma também contrata 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

As atividades de marketing da Emissora 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 empreendimentos geralmente são realizadas através de uma equipe própria de vendas, através de *websites*, bem como por corretores imobiliárias independentes. A Emissora acredita ser importante manter uma equipe própria de vendas focadas exclusivamente na venda de seus empreendimentos, desenvolver relacionamentos saudáveis com seus clientes atuais e atrair novos clientes. Nos últimos 3 anos a maior parte das vendas foi realizada através de corretores imobiliárias independentes, as quais atuam tanto realizando a venda para clientes já cadastrados nas corretoresas ou através do atendimento de novos clientes nos *stands* de vendas dos empreendimentos. A média da comissão de vendas paga às corretoresas varia de 3% a 3,6% do preço de venda.

A prática comum é ter 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 pela equipe de *marketing* e vendas da Emissora e por corretores externos que respondem às perguntas e incentivam os clientes para um passeio pela unidade decorada. A equipe de *marketing* e vendas da Emissora, 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 produtos e serviços relacionados. A equipe de *marketing* e vendas da Emissora recebe treinamento para motivação de vendas. Em todas as etapas de suas atividades de *marketing*, a Emissora enfatiza seu comprometimento com a entrega na data acordada e com materiais de alta qualidade fornecidos por fabricantes renomados. A Emissora também realiza eventos promocionais especiais no lançamento de novos empreendimentos.

A Emissora realiza o *marketing* de suas 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 sua exposição financeira, a Emissora “vende antecipadamente” as unidades durante o lançamento de um novo empreendimento, e para tanto, executa as suas atividades de *marketing* e vendas de tal empreendimento nas etapas iniciais da construção. A Emissora tem obtido sucesso com essa estratégia, aderindo à sua política de venda de pelo menos 30% das Unidades antes do início da construção. A Emissora tenta atingir uma porcentagem adicional de vendas de 40% a 50% durante a construção, sendo as Unidades restantes vendidas após a construção. Adicionalmente, a Emissora normalmente recebe 30% do preço de compra dos clientes antes da expedição do habite-se. As vendas antecipadas e pagamentos antecipados das parcelas permitem suprir uma parcela significativa das suas necessidades de caixa para suas atividades relativas à incorporação imobiliária e construção.

De acordo com a legislação brasileira, a Emissora pode estabelecer o período e as condições com base nos quais pode cancelar o empreendimento. Tais termos devem ser acordados nos contratos de compra. De acordo com seus contratos de compra, se a Emissora não for capaz de vender pelo menos 30% das unidades dentro de 180 dias depois do lançamento de um novo empreendimento, a Emissora tem o direito de cancelar o empreendimento. Nesse caso, considera-se a possibilidade de mudar de projeto ou vender o terreno. No caso de opção por cancelar o projeto, a Emissora deve 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

A Emissora controla e coordena a construção de seus empreendimentos imobiliários usando sua 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 sua própria equipe ou por terceiros 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. A Emissora seleciona os empreiteiros e subempreiteiros com base nos critérios de qualificação, reputação, preço e situação econômica estável e confiável. A Emissora supervisiona os trabalhos realizados e certifica-se de que seus empreiteiros e subempreiteiros estão de acordo com a legislação brasileira. A Emissora não possui equipamentos de construção pesada e tem 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. A Emissora pode se beneficiar das diversas qualificações de diferentes empreiteiros e subempreiteiros, além de não precisar transferir com frequência a mão-de-obra para diferentes locais de construção. Isso proporciona flexibilidade e maior controle sobre os custos e o tempo gasto com o processo de construção, além de permitir supervisionar a destinação dos recursos durante os empreendimentos.

Os empreiteiros e subempreiteiros sempre trabalham sob a supervisão de um dos engenheiros da Emissora, que permanece no local da construção por tempo integral além de um gerente operacional, um coordenador e um funcionário técnico por construção. O grupo de engenharia de construção da Emissora supervisiona a construção de cada parte do edifício, coordena as atividades dos empreiteiros, subempreiteiros e fornecedores, reporta os serviços prestados por estes para o 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 permite à Emissora entregar as unidades vendidas dentro dos períodos acordados nos contratos de compra.

Os procedimentos de controle de qualidade da Emissora também fazem parte do processo de construção. A Emissora tem equipes internas responsáveis para garantir que a construção e o desenho de seus empreendimentos atendam aos padrões de qualidade. Os subempreiteiros devem comprovar o cumprimento com as regulamentações trabalhistas e previdenciárias antes de a Emissora efetuar qualquer pagamento. O grupo de construção da Emissora trabalha em empreendimentos nos quais a Emissora participa bem como em empreendimentos externos.

A Emissora tem *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, utiliza 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. A Emissora atribui 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. A Emissora também aplica 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 permitem monitorar os custos relativos ao orçamento de cada projeto e lidar com quaisquer variações em tempo hábil.

Como utiliza técnicas de construção padrão e desenvolve projetos grandes, a Emissora consegue atingir significativas economias de escala na compra de materiais e retenção de serviços. A Emissora trabalha conjuntamente com alguns de seus fornecedores, o que permite programar a produção de forma a atender sua demanda ou notificar antecipadamente no caso de atraso. Nos últimos anos, a Emissora não enfrentou atrasos significativos na construção devido a falta de materiais.

Devido aos riscos envolvidos no negócio imobiliário, a política da Emissora 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, inicia-se a construção entre seis e 12 meses após o lançamento de um novo empreendimento e, durante o período de pré-construção, a Emissora trabalha no detalhamento de projetos específicos do edifício, como instalações prediais, ar condicionado e fachada. Em média, a construção de seus empreendimentos leva 24 meses para projetos residenciais e 36 meses para projetos de escritórios.

Conforme exigido pela legislação brasileira, a Emissora fornece 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 seus empreendimentos.

Controle de Risco

Os procedimentos de controle de risco da Emissora compreendem a aprovação de todos os seus projetos pelo comitê de investimentos, comitê executivo ou pelo Conselho de Administração, de acordo com a respectiva necessidade de investimento do projeto. O comitê de investimentos da Emissora é composto por diretores executivos e o comitê executivo da Emissora é composto por certos conselheiros e diretores executivos.

Materiais de Construção e Fornecedores

A Emissora compra uma variedade de materiais de construção para suas atividades, sendo que nenhum material específico representa uma parcela significativa dos custos totais. Dessa forma, as variações no preço de qualquer material de construção específico não representam um impacto significativo nos resultados financeiros. Para determinação dos custos de construção a Emissora utiliza os principais índices de mercado aplicáveis para a respectiva região, tais como o ICC ou o INCC.

A Emissora tem contrato firmado com os maiores fornecedores para os materiais utilizados na construção dos edifícios. Tem especificações rigorosas para a seleção de seus fornecedores, com base não somente na qualidade e no preço dos produtos, mas também na reputação e nas suas condições financeiras. A Emissora também mantém 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, a Emissora também tem considerado questões ambientais e convênio médico fornecido pelos subempreiteiros aos seus empregados. O marketing baseia-se, em parte, na utilização de nomes de marca de materiais de construção reconhecidos.

De um modo geral, a Emissora compra os produtos para suas construções de acordo com as exigências acordadas e temos 28 dias para fazer o pagamento. Os produtos comprados geralmente têm um ano de garantia.

A Emissora não tem nenhum contrato exclusivo com seus fornecedores. A Emissora adota a prática de trabalhar em conjunto com seus fornecedores, permitindo-lhes planejar a produção de forma a atender a demanda ou notificar-nos com antecedência em caso de atrasos. A Emissora tem tido bom relacionamento com seus fornecedores, sem atrasos significativos de construção devido à falta de materiais nos últimos anos. A Emissora não mantém estoques significativos de materiais de construção.

Tendo em vista a utilização técnicas de construção padrão e devido aos projetos de construção em grande escala dos quais participa, bem como o bom relacionamento mantido com alguns de seus fornecedores, a Emissora consegue alcançar uma significativa economia de escala nas compras de materiais e insumos, o que lhe permite celebrar contratos de compra mais acessíveis com seus fornecedores.

A Emissora avalia periodicamente seus fornecedores de acordo com as notas dadas por seus funcionários e os relatórios preparados pelo departamento de atendimento ao cliente, os quais resumem as avaliações e reclamações dos clientes. Em caso de problemas, a Emissora geralmente substitui o fornecedor ou trabalha 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, os investimentos em ativos imobilizados e intangíveis não foram relevantes, totalizando R\$0,4 milhão. Os investimentos se concentraram na aquisição de terrenos para realização dos 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, a Emissora investiu aproximadamente R\$4,0 milhões em ativos imobilizados e intangíveis. Os investimentos se destinaram principalmente na aquisição de terreno para realização dos seus 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, a Emissora investiu R\$3,8 milhões em ativos imobilizados. Os principais investimentos realizados durante o ano estão relacionados abaixo.

A Emissora 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, a Emissora pagou 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\$24,2 milhões cada. Estes investimentos foram feitos com recursos próprios.

Em 17 de abril de 2008, a Emissora 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 Emissora 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 o pagamento do saldo do preço foi garantido pela Emissora, 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 Emissora, 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 107 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 Emissora concluiu a aquisição da Company por meio da realização de reestruturação societária aprovada pela Assembleia Geral de acionistas da Emissora 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 Emissora, com a extinção da primeira e emissão pela Emissora 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 Emissora 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 ordinárias de emissão da Emissora, ou 1,069 ação da Brookfield para cada ação da Company. Vide item “*Reorganização Societária Recente e Estrutura Societária*” na página 155 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. A Emissora acredita ter uma vantagem competitiva no mercado imobiliário devido a diversos fatores, dentre os quais: (i) suas operações integradas, que permite gerenciar e controlar todas as etapas da incorporação imobiliária e obter economia de escala; (ii) sua excelente reputação entre potenciais compradores, refletindo sua expertise na construção de edificações de alta qualidade; (iii) suas excelentes margens financeiras; (iv) sua 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 Emissora concluiu a aquisição de quase a totalidade das ações da MB Engenharia e de sua controladora. Como parte da aquisição:

- (i) a Emissora 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 Emissora, 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 Emissora, 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 EBITDA da MB Engenharia dos exercícios de 2009 e 2010. O EBITDA isolado da MB Engenharia no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009 foi de R\$156,8 milhões. Quanto maior o EBITDA da MB Engenharia para os períodos indicados acima, maior será o preço a ser pago pela Emissora. 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 Emissora 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 Emissora, até o valor equivalente a 19 milhões de ações da Emissora; e
- (iii) o que exceder a tal valor será pago: na proporção de 2/3, a critério da Emissora, 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 emissão da Emissora 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 Emissora nos exercícios de 2009 e 2010 (deste resultado sendo descontada a dívida líquida da Emissora em 31 de dezembro de 2010), dividido pelo número total de ações de emissão da Emissora 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 emissão da Emissora, referentes ao pagamento aos antigos acionistas da MB Engenharia serão emitidas mediante futuro aumento de capital social a ser aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora. A acionista controladora da Emissora 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 Emissora. Caso, por qualquer motivo, referido aumento de capital não seja aprovado, ou ainda na hipótese de fechamento de capital, ou retirada de ações da Emissora 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 pela Emissora, ou o número de ações a serem emitidas pela Emissora, 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.

Nessa 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 30 de setembro de 2009, a Emissora possuía uma provisão para o pagamento do valor relacionado a esta aquisição no valor de R\$144,1 milhões.

Aquisição BTHP

A Emissora 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, a Emissora pagou 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 R\$24,2 milhões cada uma.

Contratos Financeiros

No curso de suas atividades, a Emissora aplica recursos tomados junto a instituições financeiras públicas e privadas, principalmente nas modalidades de capital de giro e financiamento à construção. Adicionalmente, a Emissora realiza operações de securitização com os mesmos objetivos. As operações de crédito da Emissora são geralmente garantidas por aval, hipoteca ou penhor de recebíveis.

Em 30 de setembro de 2009, o endividamento total da Emissora decorrente de tais instrumentos correspondia a R\$1.257,3 milhões.

Capital de giro

Em alguns empreendimentos a Emissora celebra contratos de capital de giro, diretamente ou por meio de uma Subsidiária, junto a instituições financeiras, a taxas entre 0,7% e 9,4% 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 setembro de 2009, a Emissora tinha 30 contratos vigentes, com saldo em aberto de R\$604,9 milhões.

Com relação a essa modalidade de financiamento, seguem os contratos que a Emissora considera serem os mais relevantes:

HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo

Em 30 de junho de 2008, a Emissora emitiu uma CCB junto ao HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo 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%. Essa CCB contém cláusulas usuais de vencimento antecipado, incluindo a não manutenção de determinados índices financeiros. Em 30 de setembro de 2009, o saldo devedor desta CCB era de R\$154,2 milhões.

Banco Bradesco S.A.

Em 23 de dezembro de 2008, a Emissora emitiu uma CCB junto ao Banco Bradesco S.A. 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 setembro de 2009, o saldo devedor desta CCB era de R\$72,3 milhões.

Financiamento Imobiliário

Em alguns empreendimentos, para o respectivo desenvolvimento, a Emissora toma financiamentos, diretamente ou por meio de uma Subsidiária, junto a instituições financeiras a taxas entre 9,0% e 12,0% ao ano, acrescidas da TR. Esses financiamentos possuem vencimento até 2014 e são garantidos por hipoteca, recebíveis decorrentes das vendas das Unidades dos empreendimentos imobiliários e por aval corporativo.

Em 30 de setembro de 2009, a Emissora tinha 49 contratos vigentes, com saldo em aberto de R\$341,9 milhões.

Com relação a essa modalidade de financiamento, seguem os contratos que a Emissora considera serem os mais relevantes:

Banco ABN AMRO Real S.A.

Em 27 de julho de 2007, a Emissora celebrou um contrato de financiamento com o Banco ABN AMRO Real S.A. 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 novembro de 2011 e taxa de juros anuais de 10,50%, acrescida da TR. Esse contrato contém cláusulas usuais de vencimento antecipado. Em 30 de setembro de 2009, o saldo devedor desse contrato era de R\$86,7 milhões.

Banco Bradesco S.A.

Em 24 de dezembro de 2007, a Emissora celebrou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. 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. Esse contrato contém cláusulas usuais de vencimento antecipado, incluindo a não manutenção de determinados índices financeiros. Em 30 de setembro de 2009, o saldo devedor desse contrato era de R\$18,7 milhões.

Caixa Econômica Federal

Em 04 de dezembro de 2008, foi celebrado contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal 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. Esse contrato contém cláusulas usuais de vencimento antecipado. Em 30 de setembro de 2009, o saldo devedor deste contrato era de R\$10,5 milhões.

Securitização

Cessão de créditos para a CIBRASEC

Em setembro de 2008, a Brascan concluiu a cessão de créditos em face de Brascan SPE RJ-4 S.A. para a CIBRASEC 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 Emissora.

Cessão de CCIs para a GAIA Securitizadora S.A.

Em 30 de setembro de 2009, a GAIA Securitizadora S.A. emitiu CRIs 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 Bauínea Empreendimentos e Participações Ltda., Subsidiárias da Emissora. Com os recursos oriundos da emissão dos CRIs, a GAIA Securitizadora S.A. adquiriu as referidas CCIs no valor de até R\$85,4 milhões. Nos termos do instrumento de cessão de CCIs, existe uma obrigação de retrocessão assumida pelas referidas Subsidiárias, no valor de até R\$83,0 milhões, a qual é afiançada pela Emissora.

RENEGOCIAÇÃO DE OPERAÇÃO DE VENDA

A Emissora realizou em 2007, por meio 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 deste Prospecto R\$55,4 milhões, e registrado um contas a receber de R\$24,8 milhões. Essa 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 setembro de 2009 não incluem nenhum efeito dessas negociações.

PROPRIEDADE E ATIVOS FIXOS

Os ativos fixos da Emissora compreendem edifícios, equipamentos, mobílias, veículos e estandes de vendas, gastos com apartamento modelo e outros bens. Em 30 de setembro de 2009, os ativos fixos da Emissora totalizavam R\$40,3 milhões, descontadas as taxas para depreciação. O principal componente destes ativos fixos são os estandes de vendas localizados nos projetos em desenvolvimento das cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Goiânia, Águas Claras, Guarulhos, Barueri, Cuiabá, Campo Grande, Mangaratiba e Fortaleza.

Adicionalmente, a Emissora possui ativos imobilizados objetos de arrendamento, cujos valores totais não são representativos com relação ao patrimônio da Emissora.

A sede da Emissora está localizada em imóvel alugado, localizado na Avenida das Américas, 3.434, Bloco II – 6º andar salas 601 a 608 e 703 a 706, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102. A Emissora também possui escritórios em imóveis alugados, localizados em São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – 14º andar, CEP 04794-000. As instalações existentes são adequadas para o nível atual e planejado das operações da Emissora.

Imóveis Onerados

Os empreendimentos La Reference, Refuge, Parque Clube Guarulhos, Allegro, Espaço das Artes, Grand Art, Ile Ecolife, Mario Bittar, Green Valley, Bonavitta, Residencial Felicitá, Maison Classic SP, Noblesse, Paineras II, Vitalitá, Vivaz, Acquare – Campo Belo, Company Work Station, Mooca Condomínio Club, Identitá, Fascination, Infinite, Espaço & Vida Pacaembu, Evolution, Casas Alto Taquari, Acqualife e Brooklin Park 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 Parque das Cidades está gravado com uma Alienação Fiduciária para garantir a construção da Torre “C”.

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 no 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 a Emissora é titular de 11,30% do terreno, e uma penhora uma penhora de 5,85% que tem como credor Cesar Carlos Civetta Returodo e devedores Mid American Assessoria e Serviços S/C Ltda. e Carlos de Figueiredo Forbes.

Arrendamentos Mercantis Financeiros

Em 30 de setembro de 2009, a Emissora possuía 5 instrumentos particulares de arrendamento de equipamentos para aplicação em suas operações nas obras. Em atendimento à Deliberação CVM nº 554/08, a Emissora analisou os referidos contratos e concluiu que estes se enquadram na classificação de arrendamento mercantil financeiro.

Tais contratos prevêem uma despesa financeira com apuração mensal totalizando 36 meses, que representam mais que 70% da vida útil dos bens. Os valores dos contratos são reajustados mensalmente, de acordo com a taxa contratada no montante de 1,4% ao mês. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, as despesas financeiras totalizaram R\$44,0 mil (R\$44,0 mil em 2008).

Os pagamentos mínimos futuros de arrendamentos mercantis financeiros não canceláveis para cada um dos seguintes períodos estão como segue:

Descrição	2009	2010
	(em R\$ mil)	
Leasing	56,0	200,0

Inexistem pagamentos contingentes reconhecidos como receita durante o período e, de acordo com o CPC 01, “Redução ao Valor Recuperável de Ativos”, os bens que se encontram registrados no ativo imobilizado que apresentam sinais de que seus custos registrados são superiores aos seus valores de recuperação são revisados para determinar a necessidade de provisão para redução do saldo contábil a seu valor de realização. Em 31 de dezembro de 2008 e 30 de setembro de 2009 não foram identificadas evidências de ativos com custos registrados superiores aos seus valores de recuperação.

Abaixo efetuamos a abertura dos bens atrelados aos instrumentos particulares de arrendamento de equipamentos, conforme descrito no item “Leasing Financeiro”.

Descrição dos bens arrendados	Custo	Depreciação (em R\$ mil)	Líquido
Elevador de carga	54,0	(9,0)	45,0
Condutor de entulho	81,0	(13,0)	68,0
Suporte de bandeja	60,0	(9,0)	51,0
Grua	274,0	(48,0)	226,0
Guindaste veicular hidráulico	75,0	(12,0)	63,0
Total	544,0	(92,0)	452,0

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. A Emissora atende plenamente a todas as normas para evitar acidentes de trabalho. A baixa taxa de acidentes de trabalho da Emissora resulta dos investimentos realizados nessa área, seus frequentes programas de treinamento para seus empregados de construção e dos subcontratados, bem como os critérios rigorosos que devem ser seguidos pelos seus 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. O desempenho da Emissora em termos de saúde e segurança contribuiu para a obtenção da 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

A Emissora mantém apólices de seguro com seguradoras brasileiras líderes e financeiramente sólidas não somente para todas as suas propriedades imobiliárias durante a construção, mas também para as propriedades de terceiros próximas do local de construção. As apólices de seguro da Emissora inclui todos os principais potenciais riscos existentes desde o início das obras, tais como danos a propriedades, interrupção de negócio, riscos de engenharia, incêndio, desmoronamento, raio, explosão de gás e possíveis erros de construção. Em alguns casos, as 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 seus construtores contratados. Tais apólices possuem especificações, limites e franquias usuais para o local em que a propriedade está localizada. A Emissora acredita que as apólices de seguro para suas propriedades sejam adequadas. No entanto, não pode garantir que o valor do seguro será suficiente para proteger a Emissora de prejuízos significativos.

PROPRIEDADE INTELECTUAL

A política adotada pela Emissora consiste em levar suas 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 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.

A Emissora, diretamente ou por meio de suas Subsidiárias, possui aproximadamente 76 registros de marca, e o direito de explorar outras 6 marcas, além de aproximadamente 50 pedidos de registro de marcas no Brasil em seu segmento de mercado, que representam valor na condução de seus negócios. Na data deste Prospecto, não há qualquer pedido de registro de marca no Brasil cuja não concessão geraria um impacto adverso e significativo na Emissora ou em suas operações. As marcas mais importantes que a Emissora possui são “Brascan”, “Company” e “MB Engenharia”, devidamente registradas perante o INPI na forma mista. Adicionalmente, por meio da celebração de contrato de licença de uso de marca, a emissora possui o direito de exploração da marca registrada “Tamboré” e suas variações depositadas perante o INPI. A Emissora acredita que suas marcas sejam essenciais para o sucesso de seus negócios no mercado imobiliário devido à sólida reputação conquistada ao longo dos anos.

Nomes de Domínios

A Emissora, diretamente ou por meio de suas Subsidiárias, é titular de, aproximadamente, 90 nomes de domínios registrados no Brasil (“.br”), dentre os quais destacam-se os nomes de domínio: www.brascan.com.br; www.company.com.br e www.mbengenharia.com.br.

EMPREGADOS

A Emissora possuía o total de 2.745 empregados ativos na equipe em 30 de setembro de 2009.

Nos últimos anos, a equipe da Emissora totalizou 370 empregados ativos em 31 de dezembro de 2006, 507 em 31 de dezembro de 2007 e 2.197 em 31 de dezembro de 2008.

A tabela abaixo fornece informações detalhadas sobre a equipe ativa em 30 de setembro de 2009:

Área Funcional Geográfica por Empregados	
Rio de Janeiro	589
São Paulo.....	863
Centro Oeste	1.293
Total.....	2.745

A Emissora tem uma equipe altamente qualificada, sendo que aproximadamente 20% de seus funcionários têm pós-graduação, além de baixos índices de rotatividade de pessoal. Sua 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.

A Emissora também oferece treinamento técnico obrigatório e treinamento geral opcional, incluindo sessões de motivação e liderança. Seus 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. A Emissora acredita que os altos níveis de produtividade atingidos em seus locais de construção e sua reputação pela excelência no atendimento ao cliente resultam, em grande parte, do treinamento contínuo oferecido a seus empregados. Além do treinamento, a Emissora oferece seguro de saúde e de vida, tiquete refeição e auxílio estacionamento.

SINDICATOS

Os empregados da Emissora 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. A Emissora não tem nenhuma experiência de greve com seus empregados e acredita manter boas relações com os sindicatos. No ano de 2009, a Emissora arquivou junto aos respectivos sindicatos o seu Programa de Participação nos Resultados que contempla todos os empregados administrativos e operacionais.

Os empregados da Emissora 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

A Emissora concede a todos os seus empregados planos de assistência médica (inclusive aos seus dependentes), seguro de vida, vale transporte, além de ser inscrita no Programa de Alimentação do Trabalhador (PAT), pelo qual oferece vale-refeição aos seus empregados. A Emissora possui ainda um programa para a melhoria do nível de escolaridade e conhecimentos de seus empregados, por meio do qual reembolsa 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, a Emissora oferece aos seus empregados um plano de participação nos lucros e resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais. Possui também um código de ética que divulga aos seus empregados a sua política corporativa de valores, metas, missão, cultura, estratégia e princípios.

Para seus diretores, superintendentes e empregados vinculados ao Departamento de Assistência Técnica, a Emissora oferece um veículo para sua locomoção.

A MB Engenharia concede, ainda, adicional de transferência, moradia e comissões aos seus empregados ligados ao setor de vendas.

PRESTADORES DE SERVIÇO

A Emissora estabelece contratos com empresas prestadoras de serviços para atividades que não considera essenciais para suas atividades, 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, o Conselho de Administração da Emissora concedeu o total de 13.544.239 opções aos 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 185 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⁽¹⁾	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

(1) Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009.

CONCORRÊNCIA

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. A Emissora acredita ter uma vantagem competitiva no mercado imobiliário devido a diversos fatores, dentre os quais: (i) suas operações integradas, que permite gerenciar e controlar todas as etapas da incorporação imobiliária e obter economia de escala; (ii) sua excelente reputação entre potenciais compradores, refletindo sua expertise na construção de edificações de alta qualidade; (iii) suas excelentes margens financeiras; (iv) sua 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.

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.

ASPECTOS AMBIENTAIS

A Emissora está sujeita 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. Falhas no cumprimento dessas leis e regulamentações ambientais pode causar atrasos, resultando em custos significativos, bem como em proibições ou restrições no desenvolvimento de atividades da Emissora.

Para informações adicionais a respeito dos aspectos ambientais a que a Emissora está sujeita, veja seção “O Setor Imobiliário – Aspectos Ambientais” na página 150 deste Prospecto.

AÇÃO SOCIAL

Até a presente data, a Emissora 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, a Emissora acredita que o negócio deve proporcionar, além do crescimento da Emissora, o desenvolvimento das cidades onde atua. Desta forma, o investimento social realizado em 2009 teve como foco as 3 principais áreas de atuação da Emissora – 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora. 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 Emissora apóia 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.

A Emissora acredita na importância de contribuir com o desenvolvimento sustentável do país e busca aprimorar constantemente a atuação social da Emissora.

CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVAS

Geral

A Emissora está sujeita a diversos processos judiciais e administrativos tributários, trabalhistas e cíveis. Em 30 de setembro de 2009, a Emissora mantinha uma provisão para contingências no valor total de R\$74,0 milhões referentes a obrigações legais, processos administrativos e judiciais tributários, trabalhistas e cíveis. A Emissora acredita que suas provisões são suficientes para atender a prováveis prejuízos. Adicionalmente, a Emissora não acredita que qualquer ação judicial ou processo administrativo individual pendente em 30 de setembro de 2009, se decidido de maneira desfavorável, afetaria de maneira relevante suas atividades.

Processos Tributários

Em 30 de setembro de 2009, o valor envolvido nos processos tributários e previdenciários nos quais a Emissora era parte totalizava R\$108,4 milhões. Em 30 de setembro de 2009 a companhia possuía provisões relacionadas à questões tributárias e previdenciárias no total de R\$69,4 milhões. Serão consideradas relevantes as contingências que superam a quantia de R\$10,0 milhões, destacando-se:

1. 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 Emissora 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 setembro de 2009, o valor envolvido no processo era de aproximadamente R\$18,1 milhões, sobre o qual os consultores jurídicos da Emissora avaliaram como de perda provável no valor de R\$1,0 milhão.

Os advogados responsáveis pela condução do processo entendem que a probabilidade de êxito é provável com relação à parte do auto impugnado.

2. 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 nº 10.637/02 e nº 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 nº 10.637/02 e nº 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 setembro de 2009 era de, aproximadamente, R\$44,0 milhões. Com base na avaliação dos consultores jurídicos da Emissora 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 totaliza R\$38,7 milhões, para a qual a administração da Emissora julga não ser necessária a constituição de provisão para perdas eventuais.

Os advogados responsáveis pela condução do processo entendem que a 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.

3. Mandado de Segurança discutindo a sistemática da COFINS, estabelecida pela Lei nº 9.718/98:

A Emissora ajuizou 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 a Emissora aguarda o julgamento pelo STJ e STF. O valor envolvido era de, em 30 de setembro de 2009, aproximadamente R\$18,0 milhões. Os 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 do segmento, a Emissora discutiu 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.

A Emissora é ainda parte em diversos outros processos judiciais questionando a incidência de tributos, nos quais entende não estarem envolvidos valores que possam impactar negativamente seus resultados, e para os quais não mantém provisão.

Processos Trabalhistas

Em 30 de setembro de 2009, a Emissora era parte em 424 reclamações trabalhistas instauradas contra ela, sendo 159 no Rio de Janeiro, 190 em São Paulo e 75 no Centro-Oeste. O valor envolvido nessas demandas em 30 de setembro de 2009 era de R\$16,1 milhões, para os quais a Emissora havia constituído provisão para as causas com perda provável no valor de aproximadamente R\$1,8 milhão. Essas ações trabalhistas são promovidas em sua quase totalidade por empregados de subempreiteiras, prestadoras de serviços terceirizados contratadas pela Emissora. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, a Emissora é subsidiária, e em alguns casos, solidariamente responsável pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviço contratadas por ela. A Emissora adota então a política de acompanhar a subempreiteira no curso das reclamações visando finalizá-las através de acordo judicial ou da exclusão da Emissora do pólo passivo.

Processos Cíveis

As ações judiciais da Emissora 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 setembro de 2009, o valor envolvido nestas ações totalizava a quantia de R\$56,9 milhões, 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, a Emissora mantém uma provisão para créditos de liquidação duvidosa no valor equivalente a R\$15,2 milhões. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com o objetivo de refletir as perdas esperadas em contas a receber. Para informações adicionais sobre contas a receber e provisão para créditos de liquidação duvidosa a ele relacionada, bem como a provisão para contingências, veja subitens “*Contas a Receber de Clientes*” e “*Provisões para Contingências*”, na seção “*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras*”, nas páginas 106 e 108, respectivamente, deste Prospecto.

Em 30 de setembro de 2009, a Emissora 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\$4,8 milhões, para os quais foi constituída provisão para as causas com perda provável no valor de aproximadamente R\$2,8 milhões.

No total, com relação aos processos cíveis, a Emissora está envolvida em ações que totalizam aproximadamente R\$61,7 milhões.

Dentre as ações cíveis nas quais a Emissora figura como ré, há uma ação de reintegração de posse de terreno localizado na Avenida das Nações Unidas, com frente para a Av. Jornalista Roberto Marinho, objeto da matrícula 146.692 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. A reintegração foi extinta, sem julgamento do mérito, com relação à subsidiária integral da Emissora, tendo o autor apresentado apelação, que foi remetida para o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Os advogados da Emissora, responsáveis pela condução do processo, entendem que sua chance de êxito é provável.

A Emissora também é ré 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 seus empreendimentos. Em 15 de junho de 2009, o juízo proferiu sentença julgando a ação popular 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. Paralelamente, o autor ingressou com ação cautelar perante o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, o qual deferiu a liminar pleiteada para determinar a suspensão de qualquer providência para o início de obras ou venda das unidades do empreendimento, ou, se já iniciadas, que sejam imediatamente paralisadas. Os advogados da Emissora, responsáveis pela condução do processo, impetraram recurso contra a decisão, que ainda não foi apreciado, e entendem que sua 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 Estado do Rio de Janeiro instaurou inquérito civil para a apuração de eventuais irregularidades relacionadas ao Termo de Obrigações celebrado com o então Estado da Guanabara. Em outubro de 2009, foi proferida decisão deferindo a liminar pleiteada pela autora, determinando a suspensão de qualquer providência para o início de obras ou venda das unidades em referência. Os advogados da Emissora, responsáveis pela condução do processo, impetraram recurso contra a decisão, que ainda não foi apreciado, e entendem que sua chance de êxito é provável.

Adicionalmente, está em curso procedimento arbitral no qual a Emissora figura no pólo passivo, cujo objeto é a resolução de escritura de promessa de compra e venda de terrenos destinados à construção de um de seus empreendimentos. A Emissora apresentou 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 aludida sentença arbitral, com pedido de antecipação de tutela, na qual a Emissora também figura no pólo passivo. A parte autora dessa 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, sem que tal fato tivesse sido comunicado às partes, 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.

Uma das subsidiárias integrais da Emissora é co-ré em ação civil pública promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, em demanda que se objetiva a paralisação das obras que estão em andamento, obstando-as a novas edificações, visto que as obras em questão estão afetando a estabilidade do solo na região próxima ao Parque do Ibirapuera, formada pelo quadrilátero delimitado pelas Ruas Tutóia, Curitiba, Pirapora e Livramento. Nestes autos, foi concedida liminar de obrigação de fazer para, dentre outras: (i) promover obras e serviços para garantir a estabilidade dos imóveis afetados; (ii) cessar o bombeamento de água do lençol freático; (iii) promover a desobstrução da galeria; (iv) apresentar laudo atestando a execução das obras referidas no item "i", (v) arcar com as custas de eventual remoção de pessoas e seus pertences; (vi) por fim, proibição pelo Município de São Paulo, da prática construtiva que implique no bombeamento de água do lençol freático, sob pena de multa diária de R\$10.000,00. Foi revogada parcialmente a liminar, após apresentação de laudo dos assistentes técnicos das rés, decisão contra a qual foi interposto agravo de instrumento pelo Ministério Público. O Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento, em parte, ao agravo, restabelecendo a liminar quanto à (i) obrigar as construtora a socorrer os proprietários, providenciando obras e reparos para evitar riscos, e (ii) sendo necessária a remoção de pessoas, móveis e demais objetos e pertences que guarnecem o imóvel objeto de intervenção para obras e serviços, que as incorporadoras arquem com os custos de transporte dos bens e acomodação dos ocupantes. Foi interposto recurso de agravo contra a decisão que determinou o chamamento ao processo da Construtora Ferreira de Souza, ao qual o Tribunal de Justiça de São Paulo concedeu tutela antecipada. Atualmente, nestes autos, aguarda-se julgamento do Agravo para o prosseguimento do feito, sendo possível a probabilidade de perda conforme prognóstico dos advogados da Emissora.

Uma das subsidiárias integrais da Emissora é, ainda, ré em uma ação popular em que se busca declaração de nulidade do ato administrativo que regulamentou a operação interligada nº 651, bem como indenização pelos danos causados ao erário público. Tal ação foi julgada extinta, sem apreciação do mérito, tendo sido interposto recurso de apelação, cujos autos aguardam julgamento desde 24 de janeiro de 2008. Os advogados da Emissora, responsáveis pela condução do processo, entendem que a chance de êxito das ações é possível.

Processos Ambientais

A Maragogipe Investimentos e Participações Ltda.; Company S/A e Brascan Faria Lima SPE S/A são co-rés em uma ação cautelar inominada proposta em 20 de abril de 2009 pelo Ministério Público Federal em razão de intervenções não autorizadas no Sítio Arqueológico Itaim, imóvel localizado na Rua Iguatemi, nº 9, tombado pelo CONPRESP e CONDEPHAT (Obra Faria Lima). Em 23 de abril de 2009 foi concedida liminar para que: (i) que os réus contratassem a perícia arqueológica, a ser autorizada pelo IPHAN; (ii) fossem proibidos de realizar qualquer movimentação de massa na área já escavada até formal autorização da perícia pelo IPHAN, (iii) paralisassem qualquer atividade nas áreas não escavadas, até a contratação de programa de salvamento arqueológico, a ser autorizado pelo IPHAN, com multa diária de R\$50.000,00 por descumprimento dos itens acima. O pedido principal é a condenação dos réus a indenização por danos materiais e morais difusos, decorrentes de danos já causados ao patrimônio cultural. Valor da causa: R\$10,0 milhões. Em 05 de maio de 2009 foi celebrado um Termo de Acordo Judicial, no qual os co-rés se comprometeram a contratar a perícia arqueológica, encaminhando o laudo pericial e outros documentos ao Ministério Público Federal, sob pena de multa diária de R\$50.000,00. O documento denominado "Programa de Salvamento Arqueológico do Sítio da Casa Bandeirista do Itaim, Laudo Pericial Definitivo", de setembro de 2009 foi protocolado junto ao IPHAN, o DPH/PMSP e o CONPRESP, bem como ao Ministério Público Federal. Aguarda-se a manifestação do órgão ministerial sobre o estudo e o agendamento de nova reunião.

ADMINISTRAÇÃO

De acordo com o seu Estatuto Social, a Emissora é administrada 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. O Estatuto Social prevê, ainda, um Conselho Fiscal de funcionamento não-permanente, que somente será instalado a pedido dos acionistas, composto por três membros efetivos e três membros suplentes, eleitos pela Assembleia Geral em que for requerido o seu funcionamento.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da Emissora é responsável pela definição das políticas estratégicas gerais e, entre outras atribuições, pelo estabelecimento de políticas comerciais gerais, por eleger diretores e fiscalizar a sua gestão. Atualmente, o Conselho de Administração da Emissora 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, podem ser eleitos para ocupar o cargo de membro do conselho de administração de uma companhia apenas acionistas de referida companhia, podendo os conselheiros residir fora do Brasil e devendo ser eleito por acionistas reunidos em assembleia geral. O 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 seu Conselho de Administração obterem empréstimos junto à Emissora. 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 Emissora e (ii) de tomar por empréstimo recursos ou bens da Emissora, sem prévia autorização da assembleia geral ou do conselho de administração. Vide “*Descrição do Capital Social – Assembleias Gerais*”, na página 196 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 capital social, por no mínimo 3 meses antes da realização da assembleia geral, têm o direito de eleger ou destituir um membro do conselho de administração, em votação em separado na assembleia geral. De acordo com a decisão do Colegiado da CVM proferida no julgamento do Processo CVM nº 2005/5664, pelo fato de as ações da Emissora terem sido emitidas todas com direito a voto, os acionistas que detenham pelo menos 10% do seu capital social, por no mínimo 3 meses antes da realização da assembleia geral, terão direito de eleger ou destituir um membro do Conselho de Administração da Emissora.

O mandato dos membros do Conselho de Administração da Emissora é unificado e de 2 anos, sendo permitida a reeleição. O Estatuto Social não determina idade para aposentadoria compulsória dos seus conselheiros.

A tabela a seguir indica o nome, o cargo e o prazo de mandato dos atuais membros do Conselho de Administração da Emissora, sendo acompanhado de uma breve descrição biográfica de cada um dos atuais conselheiros:

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 Conselho de Administração da Emissora 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 Emissora, 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. Steven é Presidente da Brookfield Properties Corporation, Chefe de Operações da Brookfield Asset Management Inc., Vice-Presidente do Conselho de Administração da Emissora e membro do Comitê de Auditoria da Emissora. O Sr. Steven 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. Steven 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 Emissora, 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). Coursou 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 Emissora. 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 “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).

Sr. John Lin. Conselheiro Independente. O Sr. John é Managing Partner da Fama Private Equity e Conselheiro Independente da Emissora. 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 Emissora, 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. Coursou Pós Graduação em Administração Financeira pela FGV.

Sr. Nicholas Vincent Reade. Conselheiro. O Sr. Nicholas é Presidente e Membro do Conselho de Administração da Emissora. 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 subsidiária 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, 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 Eugene 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 Emissora. 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 Emissora. 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 Emissora. 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 do Conselho de Administração da Emissora, 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 Emissora acredita que referida ação judicial não produzirá qualquer condenação contra o Sr. Luiz, bem como não impactará os negócios da Emissora.

DIRETORIA

Os Diretores da Emissora são responsáveis pela administração executiva diária da Emissora. Os Diretores têm responsabilidades individuais estabelecidas pelo Estatuto Social e pelo Conselho de Administração. O endereço comercial de cada um dos diretores é o mesmo da sede social da Emissora.

De acordo com o 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, unificado ou não, admitida a reeleição, e qualquer diretor pode ser destituído pelo Conselho de Administração, a qualquer tempo, antes do término de seu mandato.

Não existem relações familiares entre Conselheiros ou Diretores e contratos ou obrigações significativas entre a Emissora e a alta administração.

A tabela abaixo indica o nome, o cargo e o prazo de mandato de cada um dos diretores da Emissora, sendo acompanhado de uma breve descrição biográfica de cada um deles, ainda não descritos acima:

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	35 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 Bernardo 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 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 ocupa o cargo de Diretor Presidente da Emissora desde 2008. Ver “Conselho de Administração”.

Sr. Walter Francisco Lafemina. Diretor Superintendente. O Sr. Walter Lafemina ocupa o cargo de Diretor Superintendente da Emissora desde 2008. Ver “Conselho de Administração”.

Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa. Diretor de Relações Institucionais e com Investidores. O Sr. Luiz ocupa o cargo de Diretor de Relações Institucionais e com Investidores da Emissora desde 2008. Ver “Conselho de Administração”.

Sr. Cristiano Gaspar Machado. Diretor Financeiro. O Sr. Cristiano Machado ocupa o cargo de Diretor Financeiro da Emissora e é responsável pelo planejamento e coordenação de todas as atividades financeiras da Emissora e suas subsidiárias, incluindo tesouraria e contabilidade. Ingressou na Emissora 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 Emissora, tendo participado do processo de abertura de capital da Emissora 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 Emissora 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 Emissora, 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 Brasil 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 ocupa o cargo de Diretor Operacional responsável pela Unidade de Negócios do Rio de Janeiro da Emissora. 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 ministra 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 ocupa o cargo de Diretor Operacional da Unidade de Negócios Centro-Oeste da Emissora e de 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 ocupa o cargo de Diretor Operacional da Unidade de Negócios Centro-Oeste da Emissora. 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 ocupa o cargo de Diretor Operacional da Emissora, é responsável pela área de construção da Unidade de Negócios de São Paulo e integra o grupo de controle da Emissora. 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 ocupa o cargo de Diretor Operacional responsável pela Unidade de Negócios de São Paulo e integra o grupo de controle da Emissora. 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 ocupa o cargo de Diretor Operacional da Unidade de Negócios de São Paulo e integra o grupo de controle da Emissora. 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.

A Diretoria de Relações com Investidores da Emissora 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 Emissora. 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, 0,1% 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, o Conselho Fiscal da Emissora não poderá conter membros que:

- (i) sejam membros do Conselho de Administração;
- (ii) sejam membros da Diretoria;
- (iii) sejam empregados da Emissora, de sociedade controlada ou sob controle comum da Emissora; ou
- (iv) sejam cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer membro da administração da Emissora.

O Estatuto Social prevê um Conselho Fiscal de caráter não-permanente, eleito exclusivamente a pedido dos acionistas em qualquer Assembleia Geral. O Conselho Fiscal, quando eleito, será composto por três membros e igual número de suplentes. Atualmente, não a Emissora não possui Conselho Fiscal instalado e, por esse motivo, nenhum membro foi indicado.

A Emissora 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 desse documento.

COMITÊ DE AUDITORIA

A Emissora possui um Comitê de Auditoria, cujos membros são nomeados pelo Conselho de Administração, para auxiliá-lo na monitoração: (i) da integridade das demonstrações financeiras, incluindo as auditorias das mesmas, (ii) dos processos contábeis e de preparação de 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 auditores independentes, (iv) do desempenho da área de auditoria interna e dos auditores independentes, (v) do cumprimento de requisitos legais e normativos, (vi) do relacionamento da Emissora com os auditores independentes e (vii) dos principais riscos financeiros da Emissora 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 da Emissora, eleitos em 04 de março de 2009 e em 05 de maio de 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 Emissora 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 Emissora.

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 da Emissora 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 EMISSORA

Para informações sobre contratos ou outras obrigações relevantes existentes entre os administradores e a Emissora, veja seção “*Operações com Partes Relacionadas*”, na página 190 deste Prospecto.

REMUNERAÇÃO

Os acionistas da Emissora estabelecem, em Assembleia Geral Ordinária, a remuneração máxima total anual dos membros do Conselho de Administração e da 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 administradores é determinada de acordo com as funções e responsabilidades de cada um em relação a outros executivos da Emissora e de acordo com a indústria de construção imobiliária, bem como o desempenho individual e coletivo da equipe de gestão executiva para atingir o objetivo da Emissora de aumentar o valor das ações detidas pelos acionistas. Os acordos de remuneração para os executivos seniores da Emissora são baseados na recompensa pelo desempenho e compreendem três componentes principais: salário base, incentivos a curto prazo e participação de longo prazo. A Emissora enfatiza o aumento do valor das ações detidas pelos acionistas no longo prazo, representado pelo aumento do valor das ações de sua emissão, como a principal medida de sucesso.

Dessa forma, as políticas de remuneração da Emissora 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 seniores oportunidades para aumentar sua participação em ações de emissão da Emissora. Isso é obtido mantendo-se os salários base e bônus à vista da maioria dos executivos seniores 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 ações da Emissora. Esse plano está detalhadamente explicado na subseção “*Participação a Longo Prazo – Plano de Opção de Compra de Ações*”, nesta seção, na página 185 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 dos administradores da Emissora são revisados anualmente de forma que reflitam a contribuição relativa de cada executivo da equipe. A Emissora acredita que os salários base da maioria dos executivos seniores 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 plano de incentivos a curto prazo da Emissora é composto por bônus à vista, determinado, sobretudo, no desempenho coletivo da equipe de executivos seniores em atingir os objetivos do plano de negócios geral da Emissora. O desempenho individual e coletivo dos executivos é mensurado pela conclusão dos objetivos financeiros e outras metas.

No exercício de 2008, a remuneração global determinada para os administradores da Emissora 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 período findo em 30 de setembro de 2009, a remuneração total paga a ex-administradores da Emissora foi de R\$3,4 milhões.

Abaixo está o sumário da remuneração base e variável paga aos administradores da Emissora, nos períodos indicados:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de setembro
	2006 ⁽²⁾	2007	2008	de 2009
	(em R\$ mil)			
Conselho de Administração				
Remuneração ⁽¹⁾	—	360,0	820,0	491,0
Diretoria				
Remuneração Base	2.421,0	2.584,0	4.342,0	4.999
Remuneração Variável (Incentivo a Curto Prazo) ⁽³⁾	706,0	1.992,0	1.977,0	1.247,0

(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 das ações de emissão da Emissora. O objetivo desses contratos é atingir o interesse comum entre os acionistas e a administração e motivar os administradores a melhorarem o sucesso financeiro da Emissora a longo prazo, medido em termos de aumento de retorno dos acionistas. O plano de participação a longo prazo da Emissora consiste em um Plano de Opção.

Na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 2006, os acionistas aprovaram um Plano de Opção para os membros da 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 Conselho de Administração, a Emissora concedeu e poderá conceder, no futuro, opções para a compra de ações de sua emissão aos conselheiros, diretores, empregados, consultores, ou qualquer outro prestador de serviços da Emissora ou de qualquer uma de suas 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 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 Emissora 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 do capital social da Emissora.

Executivos e empregados, inclusive de empresas controladas pela Emissora, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do Plano de Opções. Nos termos do Plano de Opções vigente da Emissora, são atualmente adotadas as seguintes políticas para os casos de término do contrato de trabalho ou do mandato de qualquer um dos 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, foi aprovada 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, foi aprovada 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 Emissora, diferenciando-se pelo volume de opções recebidas.

Nos exercícios de 2006, 2007, 2008 e 2009, o Conselho de Administração da Emissora concedeu o total de 13.544.239 opções aos Diretores e determinado grupo de funcionários, as quais têm 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.

Abaixo está o sumário da remuneração variável de longo prazo concedida aos administradores da Emissora 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 primeiros nove meses 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 1º de janeiro de 2009 e 30 de setembro de 2009, os ex-diretores da Emissora 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 pelos administradores da Emissora 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 setembro de 2009						
Ano	Concessão	Canceladas	Vesting			Total
			2007	2008	2009	
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 setembro 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 dos administradores da Emissora, devendo, no entanto, ser respeitados os períodos de exercício estabelecidos para cada uma destas opções.

Adicionalmente, a Emissora precifica a parcela de seu programa de opção de compra de ações outorgada aos Diretores da Emissora 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 Plano de Opção prever a possibilidade de outorga de opções aos Conselheiros da Emissora, com exceção dos Conselheiros Nicholas Vicent Reade, Walter Francisco Lafemina e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, que receberam opções em razão do exercício do cargo de Diretores da Emissora, nenhum dos Conselheiros possui, na data deste Prospecto, opções outorgadas. Quando outorgadas, referidas opções também serão precificadas pelo modelo de opções Black-Scholes.

	1º Lote	2º Lote	3º Lote	4º Lote	6º Lote	Total
Quantidade de Opções	817.330	456.109	475.000	2.231.000	4.176.200	8.155.639
Data de Exercício	18/8/2006	8/9/2006	24/4/2007	26/2/2008	4/3/2009	-
Prazo de Exercício	5 anos	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	20% a cada ano, prazo máximo 10 anos	-
Volatilidade	52,97%	52,97%	52,97%	52,97%	51,91%	-
Preço da Concessão da Opção	1,17	16,00	14,29	9,50	1,99	-
Dividendo Esperado	2%	2%	2%	2%	2%	-
Taxa de Retorno Livre de Risco	12%	12%	12%	12%	12%	-
Valor justo da opção na data da concessão	3,09	1,29	1,51	1,95	1,14	-
Resultado Bruto	2.526.635,00	588.656,00	716.093,00	4.351.092,00	4.769.780,00	12.952.256,00
15%	378.995,25	88.298,40	107.413,95	652.663,80	715.467,00	1.942.838,40
Resultado líquido	2.147.639,75	500.357,60	608.679,05	3.698.428,20	4.054.313,00	11.009.417,60

PRINCIPAIS ACIONISTAS

COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Na data deste Prospecto, o capital social da Emissora, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$1.962.490.588,10, representado por 438.140.215 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. O capital social da Emissora poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, até o limite de 500.000.000 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.

O quadro abaixo contém informações relacionadas à propriedade de ações ordinárias detidas pelos acionistas da Emissora com participação igual ou superior a 5% do capital social da Emissora na data deste Prospecto, considerados coletivamente, bem como as ações em tesouraria, até a data da presente oferta:

Acionista	Quantidade	Participação (%)
Brookfield Brasil Ltda.	186.651.372	42,60
WGELZ Administração Participações S.A.*	24.507.698	5,59
Walter Francisco Lafemina*	6.206.094	1,42
Gilberto Bernardo Benevides*	3.723.737	0,85
Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa*	2.482.437	0,57
Elias Calil Jorge*	1.861.868	0,42
Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin*	1.241.245	0,28
Administradores	141.881	0,03
Ações em Tesouraria	4.464.863	1,02
Outros ⁽¹⁾	206.859.020	47,22
Total	438.140.215	100,00

*Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas. Para informações adicionais sobre o Acordo de Acionistas, vide seção “Descrição da Capital Social – Acordo de Acionistas”, na página 195 deste Prospecto

⁽¹⁾ Considera as ações negociadas na BM&FBOVESPA.

A Emissora tem como principais acionistas a Brookfield Brasil, a WGELZ Administração e Participações S.A., Walter Francisco Lafemina, Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa, Elias Calil Jorge e Luiz Ângelo de Andrade Zanforlin.

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 Ângelo 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. Com exceção à BAM Investments Corp, nenhum outro acionista detém 5% ou mais do capital social da Brookfield Asset Management, razão pela qual os demais acionistas não são indicados neste Prospecto. A BAM Investments Corp é a maior acionista da Brookfield Asset Management que, conjuntamente com executivos da própria Brookfield Asset Management e da Partners Limited (controladora da BAM Investments Corp), tem poder de decisão sobre a Brookfield Asset Management.

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 detém, 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/content/other_disclosure_reports/management_information_circular-89.html), 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 Emissora era diretamente controlada pela Brascan Real Estate S.A., a qual detinha ações representativas de 59,87% do capital social da Emissora. 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 emissão da Emissora, 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 Emissora, tendo a Emissora emitido novas ações para serem atribuídas aos antigos acionistas da Company. Em vista disso, a participação da Brookfield Brasil no capital social da Emissora foi reduzida para 42,28%. Também em 22 de outubro de 2008, entrou em vigor o Acordo de Acionistas da Emissora, 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 capital social da Emissora.

Em 14 de janeiro de 2009, o Conselho de Administração da Emissora 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 Emissora.

Em 21 de outubro de 2009, a Emissora e seus acionistas Gilberto Bernardo Benevides, Luiz Angelo de Andrade Zanforlin, Walter Francisco Lafemina, Elias Calil Jorge e Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa (“Acionistas Vendedores”), realizaram uma oferta pública primária e secundária de ações ordinárias no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, para investidores institucionais e não institucionais, incluindo esforços de colocação de ações ordinárias no exterior, com base nas isenções de registro previstas no Securities Act de 1933. O encerramento da oferta foi anunciado no dia 12 de novembro de 2009, com a distribuição de 97.750.000 ações ordinárias, ao preço de R\$6,80 por ação ordinária, totalizando R\$664,7 milhões, sendo: (i) 82.750.000 ações ordinárias emitidas pela Emissora, perfazendo o total de R\$562,7 milhões; e (ii) 15.000.000 ações ordinárias de emissão da Emissora e de titularidade dos Acionistas Vendedores, perfazendo o total de R\$102,0 milhões.

Após a conclusão do aumento do capital social, o cancelamento de determinada quantidade de ações em tesouraria deliberado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 30 de abril de 2009, e a oferta pública de ações referida acima, a participação da Brookfield Brasil e dos Acionistas Signatários do Acordo de Acionistas no capital social da Emissora passou a ser aquela indicada no quadro acima.

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

A Emissora realiza diversas operações com partes relacionadas durante o curso normal de suas atividades. São consideradas partes relacionadas aquelas partes sobre controle comum com a Emissora ou partes em relação às quais a Emissora possa exercer influência significativa.

Compete ao Conselho de Administração da Emissora 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 Emissora.

Exceto com relação às operações descritas abaixo, não há, na data deste Prospecto, qualquer outra operação entre a Emissora e partes relacionadas.

MÚTUOS

Os empréstimos com partes relacionadas da Emissora montavam uma dívida de R\$190,2 milhões em 30 de setembro 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\$15,7 milhões no mesmo período.

Entre 22 de setembro de 2006 e 04 de agosto de 2009, a Emissora celebrou instrumentos de mútuo com sua controlada Brascan. Sobre os valores mutuados incidem juros de 12,0% ao ano, calculados desde o desembolso até o efetivo pagamento. A maioria desses contratos não prevê prazo para pagamento, e um contrato celebrado no ano de 2006, no valor total de R\$0,4 milhão, possui prazo para pagamento previsto para 2010. O saldo em aberto desses contratos, em 30 de setembro de 2009, era de aproximadamente R\$144,4 milhões.

Entre 19 de novembro de 2008 e 27 de agosto de 2009, a Emissora celebrou instrumentos de mútuo com sua controlada MB Engenharia, por meio dos quais concedeu à MB Engenharia empréstimos, cujo saldo em aberto, em 30 de setembro de 2009, era de R\$144,1 milhões. Sobre os valores mutuados incidem juros entre 12,0% e 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 07 de agosto de 2009, a Brascan, controlada da Emissora, celebrou instrumentos de mútuo com a Company, por meio dos quais a Brascan concedeu à Company empréstimos, cujo saldo em aberto, em 30 de setembro de 2009, era de R\$193,2 milhões. Sobre os valores mutuados incidem juros de 12,0% a 14,0% ao ano, calculados desde o desembolso até o efetivo pagamento, não tendo sido convencionado prazo para pagamento.

A Emissora 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 Emissora. Em 30 de setembro de 2009, o saldo dessas CCBs era de aproximadamente R\$63,7 milhões.

Os saldos dos empréstimos com partes relacionadas são relacionados como segue:

Empréstimos	Controladora	
	Ativo	Passivo
	30 de setembro de 2009	30 de setembro de 2009
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	144.374
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	144.118	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	32.256
Certificado de crédito bancário	-	13.580
Total	144.118	190.210
Circulante	-	13.580
Não circulante	144.118	176.630
Total	144.118	190.210

Empréstimos	Consolidado	
	Ativo	Passivo
	30 de setembro de 2009	30 de setembro de 2009
Certificados de Crédito Bancário	-	63.741
Diversos	31.122	-
Total	31.122	63.741
Circulante	31.122	63.741
Não circulante	-	-
Total	31.122	63.741

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 setembro de 2009	Janeiro a setembro de 2008	Janeiro a setembro de 2009	Janeiro a setembro de 2008
Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	1.257	13.862	3.570
Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.721	-	-	-
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	-
Certificado de crédito bancário	-	-	1.800	-
Total	6.721	1.257	15.662	3.570

Empréstimos	Consolidado			
	Receita		Despesa/Custo	
	Janeiro a setembro de 2009	Janeiro a setembro de 2008	Janeiro a setembro de 2009	Janeiro a setembro de 2008
Certificado de crédito bancário	-	-	1.957	-
Diversos	-	-	-	-
Total	-	-	1.957	-

ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL – AFAC

A Emissora realiza diversos adiantamentos para futuro aumento de capital de suas Subsidiárias, de forma a aportar recursos necessários para o início de seus empreendimentos.

Entre 02 de dezembro de 2008 e 31 de março de 2009, a Emissora celebrou instrumentos de AFAC com a sua controlada Brascan Faria Lima SPE S.A., por meio dos quais transferiu recursos à Brascan Faria Lima SPE S.A. que foram parcialmente capitalizados em aumento de capital deliberado em assembléia geral de acionistas da Brascan Faria Lima SPE S.A. Esses AFACs não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 36 meses. Em 30 de setembro de 2009, o valor total dos recursos transferidos à Brascan Faria Lima SPE S.A. a título de AFAC era de R\$96,0 mil.

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

Apresenta-se a seguir um resumo das disposições significativas do Estatuto Social da Emissora, 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 Estatuto Social da Emissora, 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 Emissora estiver listada no Novo Mercado, o capital deve ser composto exclusivamente de ações ordinárias. Dessa forma, a Emissora não pode emitir ações preferenciais, ações sem direito de voto ou com restrições aos direitos de voto. Essa 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, a Emissora deve realizar uma oferta pública de aquisição de suas ações ordinárias. Vide “Saída do Novo Mercado”, na página 202 deste Prospecto.

GERAL

A Emissora é 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 sob o nº 07.700.557/0001-84.

CAPITAL SOCIAL E CAPITAL AUTORIZADO

Na data deste Prospecto, o capital social da Emissora, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$1.962.490.588,10, representado por 438.140.215 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. O capital social da Emissora poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, até o limite de 500.000.000 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. Os acionistas da Emissora deverão aprovar em Assembleia Geral qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado mencionado acima.

AÇÕES EM TESOURARIA

Foi aprovado pelo Conselho de Administração da Emissora, 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 Emissora.

As ações em tesouraria em 30 de setembro de 2009 referem-se a 6.061.300 ações adquiridas no programa de recompra de ações aprovado pelo Conselho de Administração em 17 de abril de 2008, menos 1.061.300 ações canceladas pelo Conselho de Administração em 13 de abril de 2009, que na mesma data também encerrou o primeiro programa de recompra de ações. Adicionalmente, foram adquiridas 89.400 ações em 15 de maio de 2009 no âmbito do segundo programa de recompra de ações, que foi aprovado em 30 de abril de 2009 pelo Conselho de Administração e foram transferidas 624.537 ações a detentores de opções de compra de ações que exerceram seus direitos.

Na data deste Prospecto a Emissora tem 4.464.863 ações em tesouraria.

HISTÓRICO DO CAPITAL SOCIAL

Em 14 de novembro de 2005, o capital social da Emissora era de R\$1.000,00, representado por 1.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 30 de dezembro de 2005, foi deliberado aumento do capital social da Emissora por seus 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 o 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, os membros do Conselho de Administração da Emissora 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 capital social de R\$808,0 milhões, passando o capital social da Emissora 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, os membros do Conselho de Administração da Emissora aprovaram, dentro do limite de capital autorizado, novo aumento do 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 o capital social da Emissora 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 capital social da Emissora pelos 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 Emissora, passando o 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, os membros do Conselho de Administração da Emissora aprovaram novo aumento do 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 o capital social a ser de R\$1,4 bilhão, dividido em 362.006.474 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 13 de abril de 2009, foram deliberados membros do Conselho de Administração da Emissora: (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 o capital social a ser de aproximadamente R\$1,4 bilhão dividido em 355.390.215 ações ordinárias escriturais, nominativas e sem valor nominal.

Em 20 de outubro de 2009, os membros do Conselho de Administração da Emissora aprovaram, dentro do limite de capital autorizado, novo aumento do capital social em R\$476,0 milhões, mediante a emissão para subscrição pública de 70.000.000 novas ações ordinárias, ao preço de emissão de R\$6,80 por ação, passando o capital social da Emissora a ser de R\$1,9 bilhão, dividido em 425.390.215 ações ordinárias escriturais, nominativas e sem valor nominal.

Em 10 de novembro de 2009, os membros do Conselho de Administração da Emissora aprovaram, dentro do limite de capital autorizado, novo aumento do capital social em R\$86,7 milhões, mediante a emissão para subscrição pública de 12.750.000 novas ações ordinárias, ao preço de emissão de R\$6,80 por ação, passando o capital social da Emissora a ser de R\$2,0 bilhões, dividido em 438.140.215 ações ordinárias escriturais, nominativas e sem valor nominal.

OBJETO SOCIAL

De acordo com o Artigo 2º do Estatuto Social, a Emissora 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 Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias da Emissora. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, o capital social da Emissora 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 Emissora, na proporção das ações detidas por cada um.

OPÇÕES

A Emissora aprovou um Plano de Opção sob o qual concede e pode conceder opções de compra de ações ordinárias aos seus conselheiros, diretores e funcionários ou quaisquer outras pessoas naturais que prestem serviços à Emissora ou a suas Controladas. Vide “*Administração – Plano Participação a longo prazo – Plano de opção de compra de ações*”, na página 185 deste Prospecto.

ACORDO DE ACIONISTAS

Na data deste Prospecto, havia dois acordos de acionistas arquivados na sede da Emissora.

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 Emissora; (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 Emissora, 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 Emissora, 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 Emissora; e (g) retirada das ações de emissão da Emissora 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 Emissora, 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 Emissora 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. Esse acordo de acionistas estabelece, em síntese, que: (i) o Conselho de Administração da Emissora 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 Emissora 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 Emissora, 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 Emissora, 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 Emissora; (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 Emissora; (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 Emissora; (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 Emissora; (i) retirada das ações de emissão da Emissora do Novo Mercado; (j) redução do dividendo obrigatório; (k) emissão de títulos e valores mobiliários conversíveis em ações da Emissora; (l) participação em grupo de sociedades e a transformação da Emissora em outro tipo societário; (m) aprovação da celebração de contratos entre a Emissora, ou sociedades em cujo capital a Emissora detenha participação, e qualquer de seus administradores e acionistas ou afiliadas destes; (n) dissolução, a liquidação ou a cessação do estado de liquidação da Emissora; e (o) aprovação das matérias elencadas nos itens (a) a (n) acima com relação a sociedades nas quais a Emissora 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, os acionistas da Emissora estão autorizados a decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto social e a tomar todas as deliberações que julgarem convenientes aos interesses da Emissora. Compete exclusivamente aos acionistas da Emissora, reunidos em Assembleia Geral Ordinária, aprovar as demonstrações financeiras e deliberar sobre a destinação do lucro líquido da Emissora, referente ao exercício social anterior. Os conselheiros da Emissora 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. De acordo com o Estatuto Social da Emissora, 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 Emissora, sobre a destinação do lucro do exercício social e a distribuição de dividendos;
3. deliberar sobre a transformação, fusão, incorporação e cisão da Emissora, 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 Emissora 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 Emissora para fins de saída do Novo Mercado ou cancelamento de registro de companhia aberta observados os procedimentos descritos no Estatuto Social; e
6. resolver os casos omissos no Estatuto Social, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

VALORES DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO

Em cada Assembleia Geral Ordinária, o Conselho de Administração da Emissora deverá fazer uma recomendação sobre a destinação do lucro líquido do exercício social anterior, que será objeto de deliberação por seus 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, o Estatuto Social prevê que uma quantia, representativa do dividendo mínimo obrigatório, equivalente a, no mínimo, 25% do lucro líquido anual, ajustado após deduções pelas destinações do lucro líquido à reserva legal e a reserva para contingências da Emissora – se houver, e posterior acréscimo mediante a reversão de valores das reservas de lucros (exceto os valores alocados à reserva legal e reserva estatutária, se houver, e da reserva para contingências, se houver), deverá estar disponível para distribuição aos 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. Os cálculos da Emissora 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 suas 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

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

Reserva legal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a Emissora está obrigada a manter reserva legal à qual deve destinar 5% do lucro líquido de cada exercício social até que o valor da reserva seja igual a 20% do capital integralizado. Não obstante, a Emissora não é obrigada 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 seu 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 capital social da Emissora. 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 setembro de 2009, estavam contabilizados R\$13,2 milhões na reserva legal da Emissora.

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 setembro de 2009, não havia sido constituída reserva de lucros a realizar.

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 setembro de 2009, não havia sido contabilizada reserva para contingências.

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 setembro de 2009, não havia sido contabilizado qualquer valor a título de retenção de lucros.

Reserva estatutária

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Estatuto Social poderá criar reservas para alocar parte do lucro líquido da Emissora, 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. O Estatuto Social atualmente prevê a reserva para investimentos, que tem por fim financiar a expansão das atividades da Emissora 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 Estatuto Social). Essa reserva de expansão não poderá ultrapassar 80% do valor do capital social. Em 30 de setembro de 2009, estavam contabilizados R\$176,5 milhões na reserva estatutária da Emissora.

O saldo das contas de reservas de lucros, com exceção da reserva para contingências e reserva de lucros a realizar, não pode exceder o capital social da Emissora. 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.

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 ações da Emissora e (iii) incorporação ao capital social da Emissora. As parcelas eventualmente destinadas à reserva de capital da Emissora não são consideradas no cálculo do dividendo mínimo obrigatório. Em 30 de setembro de 2009, estavam contabilizados R\$1,8 milhões na reserva de capital da Emissora.

PAGAMENTO DE DIVIDENDOS E JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO

A Lei das Sociedades por Ações determina que o estatuto social de uma sociedade por ações 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 Estatuto Social, conforme explicado acima em “Valores disponíveis para distribuição”, no mínimo, 25% do lucro líquido ajustado da Emissora deve ser destinado, ao pagamento de dividendos aos seus 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

A Emissora é obrigada pela Lei das Sociedades por Ações e por seu 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 favor da Emissora.

De acordo com o Estatuto Social, o 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 reservas de capital da Emissora. 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 Emissora 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 Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08) no valor de R\$6.930.000,08, perfaz o total de R\$95.907.443,12. Como consequência foram distribuídos dividendos aos acionistas da Emissora no montante de R\$24.423.892,76. Com base nos resultados operacionais da Emissora no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, gerou-se lucro líquido no valor de R\$150,3 milhões.

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 fiscal, de modo geral, limitada ao que for maior entre (i) 50% do 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 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, a Emissora é obrigada 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 sociedades 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

A Emissora pretende declarar e pagar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, em cada exercício social, no montante de, no mínimo, 25% do seu lucro líquido ajustado de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e o seu 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 das ações ordinárias em circulação e dependerá de diversos fatores. Dentre esses fatores, estão os resultados operacionais, a condição financeira, a necessidade de caixa, as perspectivas futuras e outros fatores que o Conselho de Administração da Emissora e seus acionistas julguem relevantes. Dentro do contexto de planejamento tributário da Emissora, poderá ser benéfico o pagamento de juros sobre o capital próprio ao invés do pagamento de alguns ou todos os seus dividendos anuais.

HISTÓRICO DE PAGAMENTO DE DIVIDENDOS

Em 2007, a Emissora distribuiu dividendos no valor total de R\$7,2 milhões, ou R\$0,039133545 por ação, referente ao ano fiscal de 2006.

Em 2008, a Emissora distribuiu dividendos no valor total de R\$36,7 milhões, ou R\$0,198427871 por ação, referente ao ano fiscal de 2007.

Em 2009, a Emissora distribuiu dividendos no valor total de R\$24,4 milhões, ou R\$0,069704837 por ação, referente ao ano fiscal de 2008.

PRÁTICAS DIFERENCIADAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Emissora é uma companhia comprometida a atingir e manter altos padrões de governança corporativa. Em 22 de maio de 2006 e 14 de junho de 2006, a Emissora incorporou ao seu Estatuto Social as cláusulas mínimas exigidas pelo Novo Mercado e, em 26 de junho de 2006, celebrou com a BM&FBOVESPA o Contrato de Participação no Novo Mercado. Além disso, a Emissora segue 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.

PRÁTICAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA E O IBGC

Essa seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa que são adotadas pela Emissora e, conforme indicado abaixo, essa seção deve ser analisada conjuntamente com a seção “*Descrição do Capital Social*”, na página 193 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 elegeram, 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, são adotadas as seguintes:

- (a) capital social da Emissora 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 Emissora, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos; (iii) deliberar sobre a transformação, fusão, incorporação e cisão da Emissora, 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 Emissora 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 Emissora 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, 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 dos balanços e demonstrativos financeiros da Emissora;

- (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 Emissora, 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 Emissora; e
- (n) relatório anual que, além das exigências legais, envolve todos os aspectos da atividade empresarial da Emissora 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 Emissora está proibida de emitir ações preferenciais;
- (c) o número de ações emitidas pela Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora e de seus administradores, antes de retirar as ações do Novo Mercado ou transformar a Emissora em uma sociedade anônima fechada; e
- (k) a Emissora, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal devem atender às regulamentações da Câmara de Arbitragem do Mercado.

As regras do Estatuto Social relativas a sua adoção do Regulamento de Listagem do Novo Mercado são descritos na seção “*Descrição do Capital Social*”, na página 193 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, é destacado: (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 Emissora, 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, 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 Emissora.

Os acionistas da Emissora gozam de todos os direitos e garantias previstos no Regulamento do Novo Mercado, conforme contemplados pelo Estatuto Social, anexo a este prospecto. Veja também “*Descrição do Capital Social*”, na página 193 deste Prospecto.

Política de Negociação dos Valores pela Emissora, pelo Acionista Controlador, pelos Conselheiros e pelos Diretores

A Emissora adota as regras estabelecidas na Instrução CVM 358. Além disso, foi aprovado, em 04.03.2009, Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Emissora, quanto à negociação de valores mobiliários da Emissora. Sendo assim, a Emissora, seus acionistas controladores, diretos ou indiretos, seus conselheiros, seus diretores e membros do seu 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 emissão da Emissora, incluindo operações com derivativos que envolvam valores mobiliários e emissão da Emissora, 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 negócios da Emissora;
3. mesmo após a divulgação de ato ou fato relevante, caso a negociação possa interferir nas condições dos negócios com os valores mobiliários de emissão da Emissora, de maneira a acarretar dano à própria Emissora 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 Emissora;
5. em relação aos acionistas controladores, administradores, ao tesoureiro e ao gerente de relações com investidores da Emissora, é vedada a negociação no mesmo dia em que a Emissora, suas sociedades controladas, sociedades coligadas ou outra sociedade sob controle comum, negociarem com ações de emissão da Emissora, 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 Emissora (ITR); (ii) informações anuais da Emissora (DFP e IAN); e
(iii) demonstrações financeiras da Emissora;
7. caso se afastem de cargos da administração antes da divulgação de informações relevantes relativas à Emissora, 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 Emissora, 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, a Emissora ainda observa os seguintes requisitos:

- 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;
- 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
- 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
- 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).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)